

**3^ Sezione Civile - Reparto Esecuzioni Immobiliari**

**G.E.: DOTT.SSA Lojodice**

**Procedimento esecutivo immobiliare**

**n.\_83/2021\_R.G.E.**

Consulenza Tecnica d'Ufficio alla procedura  
promossa da

**“AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY**

contro

**\*\*\*\*\***

CESPITE PIGNORATO SITO IN VILLARICCA VIA BOLOGNA  
92 ALLOGGIO SITO AL PIANO TERRA



**TECNICO INCARICATO:**

dott. arch. Pietro Cobio

## INDICE

### **Lotto 1 : Alloggio sito in Villaricca alla Via Bologna n° 92 piano terra**

1.) PREMESSA	pag. 2
2.) RISPOSTA AI QUESITI	pag. 2-44
3.) CONCLUSIONI	pag. 44
4.) ALLEGATI	

### **PREMESSA.**

**In data 09/08/2023 lo scrivente Arch. Pietro Cobio con studio in Napoli, alla Via Attilio Regolo n°1, Tel. e fax 081 5933845, PEC: [pietro.cobio@archiworldpec.it](mailto:pietro.cobio@archiworldpec.it), prestava il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Lojodice**

### **SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE**

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

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

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

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.  
Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

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

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario

che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

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

L'esperto dovrà **immediatamente segnalare al G.E.** nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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

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

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

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

Dagli atti presenti nel fascicolo telematico risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ed in particolare è presente un certificato del Notaio §§\_§\_§\_§\_ con data 18/05/2021. In tale certificato il Notaio è risalito fino all'atto di compravendita del 27/04/1992 rep. 10805 a firma del Notaio :ç:çç:ç:ç::ç dove la Società §\_§\_\_§\_§\_\_ a r.l. acquistava il terreno.

Nel certificato sono presenti i dati catastali dell'alloggio oltre che le formalità esistenti. Pertanto si evince la completezza del certificato notarile allegato.

Nei documenti allegati nel fascicolo telematico vi è la visura catastale storica sia dell'alloggio che dei terreni dove poi è stato realizzato l'intero parco.

Nei documenti presenti nel fascicolo telematico manca il certificato di stato civile, che è stato prodotto dallo scrivente.

Da tale certificato si evince che l'esecutato è sposato con la Sig.ra

il 28/06/2001 e hanno scelto il regime della separazione dei beni.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto

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

Al riguardo:

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 comediati 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.

L'immobile pignorato al Sig.r \*\*\*\*\* è un alloggio con annesso giardino sito in Villaricca alla Via Bologna n° 92 scala B interno 1. La quota pignorata all' esecutato è la seguente: piena proprietà dell'alloggio staggito

Nell'atto di pignoramento viene indicata la stessa quota pignorata all'esecutato.

Verificando l'atto di compravendita per Notaio \_\_\_\_\_  
Rep. 35968 del 22 settembre 2005 si nota che il Sig.r \*\*\*\*\* ha acquistato detto appartamento dalla Sig.ra §:§:§:§:§§:§:.

I dati catastali dell'alloggio sono:

Alloggio posto al piano rialzato sub 38 oggetto di pignoramento riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Villaricca

(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI sez. ... foglio 5 p.lla 491 sub 38

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ..; Categ. A/2

Classe 3.; Consist , 6 vani .; Sup. Catastale 113mq Rendita Euro 464,81

INDIRIZZO Via Bologna n° 92 scala B piano T int. 1

INTESTATO \*\*\*\*\*

I dati catastali contenuti nel pignoramento hanno sempre individuato l'immobile staggito.

L'immobile pignorato non è soggetto ad espropriazione di pubblica utilità.

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile staggito non è possibile dividere detta unità in più lotti. Pertanto verrà costituito un unico lotto contenente l'alloggio.

I confini dell'alloggio e del giardino circostante sono: a nord con area condominiale, a sud con vano scala e altra proprietà aliena stesso piano, ad est con spazio condominiale mentre ad ovest con proprietà aliena.

**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.

L'immobile staggito è un alloggio sito nel Comune di Villaricca alla Via Bologna n° 92 piano terra. In alcuni documenti, viene indicato il civico 63.

Villaricca si trova a 9 km a nord del capoluogo. Il comune è composto da due aree distinte, infatti, il centro abitato principale è diviso dalla frazione di Torretta-Scalzapecora e parte del Comune di Calvizzano per circa 250 m che termina presso il rio di Fosso del Carmine.

Villaricca è collegata con Napoli grazie a molteplici linee di autobus, le quali pur non partendo dalla cittadina passano per essa. Una di queste appartiene all'ANM, la linea 162, che collega la Stazione di Giugliano della Linea Arcobaleno con la stazione della Linea 1 della Metropolitana di Napoli, sita a Chiaiano. Le altre linee appartengono alla CTP e sono le seguenti: M45R, M1R (con capolinea posto a Napoli, alla Stazione di Piscinola Scampia), M10 (capolinea posto alla stazione della Linea 1 della Metropolitana a Chiaiano) ed M6 (capolinea posto alla stazione di Licola della Ferrovia Circumflegrea).

Villaricca è collegata ai comuni limitrofi e al capoluogo attraverso Circumvallazione Esterna di Napoli. È anche vicina ad altri tre supporti viari: l'Asse Mediano, l'uscita Napoli nord dell'Autostrada A1 Milano-Napoli, e la Tangenziale di Napoli.

Inoltre dista appena dieci chilometri dall'aeroporto internazionale di Napoli-Capodichino.

Via Bologna è situata in località Sambuco nella parte di territorio denominata Torretta Scalzapecora del Comune di Villaricca.

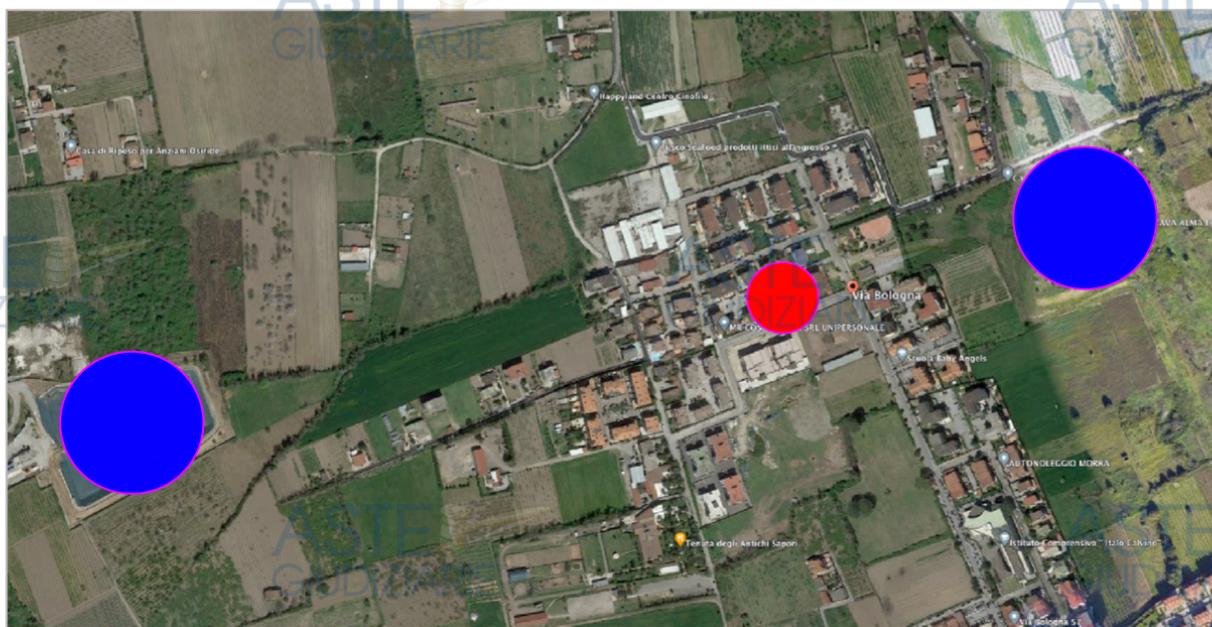
La frazione di Torretta - Scalzapecora dista 4,62 chilometri dal medesimo Comune di Villaricca di cui essa fa parte.

Percorrendo Via Consolare Campania, sita nel Comune di Marano, si entra

nella frazione di Torretta Scalzapeccora e poi in zona Sambuco per arrivare a Via Bologna. Percorrendo tutta Via Bologna quasi alla fine di detta Via troviamo sul lato sinistro l'intero comprensorio di edifici che costituiscono il parco dove è sito l'immobile da staggire.

L'immobile da staggire come già accennato è sito nel Comune di Villaricca alla Via Bologna n° 92 scala B piano rialzato interno 1.

**Va evidenziato che in detta zona vi sono due discariche: la prima denominata Cava Alma Ecoballe che dista dall'alloggio circa 350 mt mentre l'altra denominata Ecoballe Villaricca che dista circa 700 mt. Per la prima è prevista una bonifica dell'area, infatti fu chiusa nel 1994.**



- ALLOGGIO PIGNORATO
- DISCARICHE PRESENTI

Entrando dal cancello carrabile del parco, si trova un'area cortilizia abbastanza ampia e poi sul lato sinistro vi è il primo fabbricato. Proseguendo internamente il cortile, sul lato sinistro, troviamo il secondo corpo di fabbrica che caratterizza la scala B, Entrando in detto portone, ed entrando prima nell'androne e poi nel vano scala, si nota la porta d'ingresso all'alloggio posta

in adiacenza del vano scala.

Entrati in detto alloggio, si accede ad un primo corridoio dove sul lato destro troviamo la cucina. Proseguendo si arriva al soggiorno che ha la caratteristica di essere tutt'uno con il corridoio. Dal soggiorno vi è una finestra balcone che da accesso al terrazzo al livello che, tramite una scaletta, porta poi al giardino sottostante che circonda l'intero alloggio su due lati. Proseguendo oltre il soggiorno troviamo il secondo piccolo corridoio quasi una zona filtro tra la zona giorno (cucina e soggiorno) e la zona notte con il bagno e due camere da letto.

Infatti, una volta entrati nel secondo corridoio troviamo sul lato destro la prima porta che consente l'accesso al bagno. Internamente al bagno vi sono fenomeni infiltrativi posti sul muro perimetrale all'attaccatura tra il solaio e la muratura e sul soffitto.

Proseguendo si arriva in fondo al corridoio alla prima stanza dove troviamo una finestra balcone che affaccia prima sul secondo terrazzino e poi sul cortile interno al parco. Detto terrazzino è collegato al giardino sottostante annesso all'alloggio tramite delle scalette. Va detto che l'accesso a detto terrazzino avviene anche dalla cucina dove troviamo una finestra balcone alquanto stretta.

In adiacenza alla prima stanza posta sul lato sinistro del secondo corridoio troviamo la seconda stanza da letto. Anche questa stanza ha affaccio tramite finestra balcone sul primo terrazzino e poi l'accesso al giardino. Sul terrazzino grande vi è un mobile in alluminio che invade parte del terrazzino. Tale mobilio e/o ripostiglio è facilmente smontabile.

Scendendo nel giardino tutto pavimentato si nota che vi è un piccolo marciapiede perimetrale su due lati, inoltre vi è un gazebo in ferro. Ma la cosa più rilevante è caratterizzata da un manufatto in muratura posta in adiacenza

della scaletta d'accesso al giardino. Tale ripostiglio in muratura ha il tetto in pannelli sandwich in alluminio mentre la struttura portante sottostante è in muratura. Non è stato possibile verificare internamente cosa ci fosse in quanto la porta d'accesso era inchiodata e sprangata.

Continuando verso nord troviamo la seconda scaletta e poi due cancelli uno posto sul lato ovest pedonale mentre l'altro più grande carrabile posto sul lato nord del giardino. Entrambi consentono di mettere in comunicazione il giardino con il cortile interno del parco

Internamente all'alloggio troviamo la caldaia e alcuni split al fine di climatizzare gli ambienti. Esistono anche i termosifoni. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, vi sono anche delle napoletane esterne anti-intrusione in ferro.

L'altezza dell'alloggio è 2,78 mt le condizioni sono discrete, i pavimenti sono in ceramica. I rivestimenti sono anch'essi in ceramica e l'altezza arriva quasi sotto il solaio. Gli infissi interni sono in legno ed in condizioni discrete.

La superficie commerciale utile dell'intero appartamento è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

**Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):**

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

**Coefficiente di stato manutentivo (C cons):**

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti

l'immobile oggetto di perizia. Lotto unico = Alloggio

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Ingresso/ Corridoio	5,74
2	Cucina	15,10
3	Soggiorno	17,00
4	Secondo corridoio	2,58
5	Stanza da letto ragazzi	16,55
6	Stanza da letto matrimoniale	15,32
7	Bagno	8,84
8	Tramezzi	2,45
9	Muratura al 50%	1,90
10	Muratura al 100 %	12,00
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>97,48</b>

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata quella dei balconi.

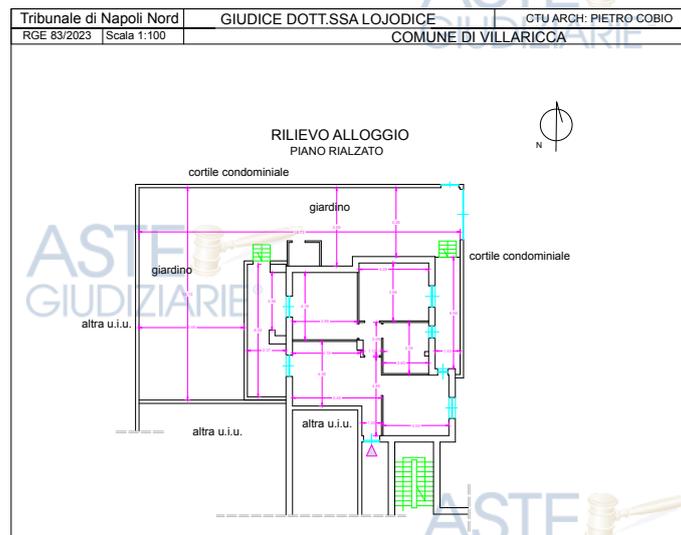
Lotto unico= Terrazzi

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Terrazzo	18,87
2	Terrazzino	10,70
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>29,57</b>

Lotto unico= Giardino

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Giardino	166,50
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>166,50</b>

<b>CALCOLO SUPERFICIE APPARTAMENTO PIGNORATO</b>						
<b>LOTTO unico</b>	<b>ELENCO IMMOBILI</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>SC.mq</b>	<b>Coef. Dest.</b>	<b>Coef. Cons.</b>	<b>SR. mq</b>
	Alloggio	Lorda Copertura 83,67 mq.	97,48	1	0,90	87,73
	Terrazzi	Lorda Copertura 29,57 mq.	29,57	0.25	0,90	6,65
	Giardino	166,50	166,50	0,15	0,9	22,47
	<b>Superficie Raguagliata SR mq.</b>					<b>117,00</b>



(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

Gli impianti sono sotto traccia, non è stata fornita allo scrivente una certificazione di detto impianto e quindi tali impianti non sono a norma. Al fine di adeguare tali sotto servizi bisognerà effettuare una spesa di circa 1500 €. Non vi è Attestazione di Prestazione Energetica (APE), al fine di produrla bisognerà spendere un importo di circa 800 €.

Foto indicative dell'alloggio



Foto androne ed ingresso alloggio

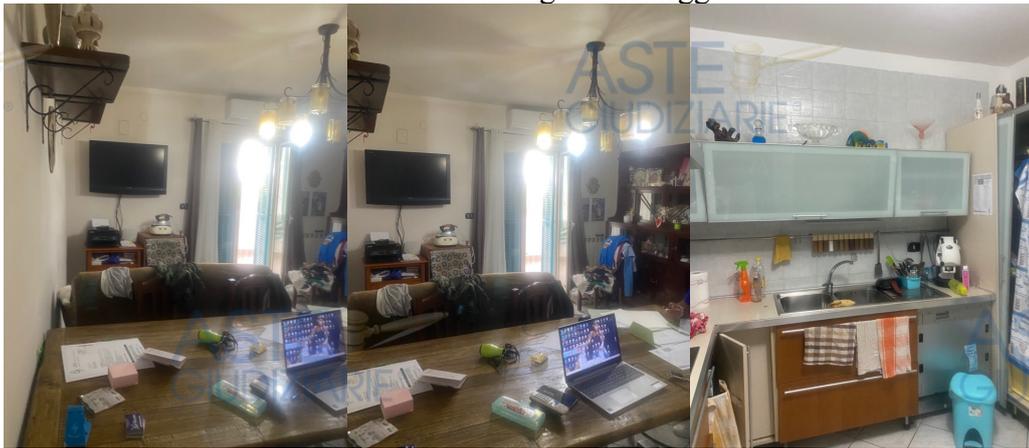


Foto soggiorno e cucina



Foto cucina, secondo corridoio e bagno



Foto infiltrazioni e stanze



Foto giardino esterno

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.** L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

I dati catastali dell'immobile staggito sono:

Alloggio e giardino annesso posto al piano rialzato sub 38 oggetto di pignoramento riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Villaricca (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI sez. ... foglio 5 p.lla 491 sub 38

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ...; Categ. A/2

Classe 3.; Consist , 6.; Sup. Catastale 113 mq Rendita Euro 464,81

INDIRIZZO Via Bologna n° 92

INTESTATO \*\*\*\*\*

Le variazioni che si notano nella visura storica sono le seguenti:

- 1.) Variazione Toponomastica del 12/03/2020 in atti dal 12/03/2020;
- 2.) Variazione del 09/11/2015 Inserimento della superficie in visura;
- 3.) Migliore rappresentazione grafica e diversa distribuzione variazione del 28/01/2004 pratica NA0028805;
- 4.) Variazione del classamento del 26/04/2002 Pratica n. 259955 in atti dal 26/4/2002 (n.10582V.1/2002);
- 5.) Ultimazione di fabbricato urbano del 26/04/2002 pratica n. 259948,
- 6.) Costituzione del 01/12/1995 (n.20158.2/1995)

I dati catastali del terreno dove sorge il fabbricato sono:

Catasto dei Terreni del Comune Villaricca

(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI sez. ... foglio 5 p.lla 491

DATI DI CLASSAMENTO Ente Urbano

Precedentemente le p.lle che hanno costituito la p.lla 491 erano le seguenti :

DATI IDENTIFICATIVI sez. ... foglio 5 p.lla 433

DATI IDENTIFICATIVI

sez. ... foglio 5 p.lla 472

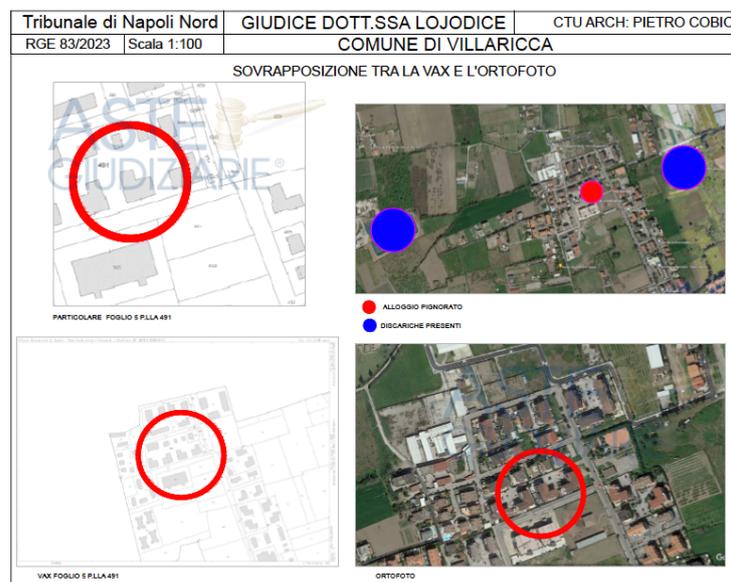
DATI DI CLASSAMENTO

Frutteto

Inoltre sono stati sopresse o variate le seguenti p.lle 492-493-494-495-491-431-432- 408-90-409-410-411-412-413-446-473-18-444-445

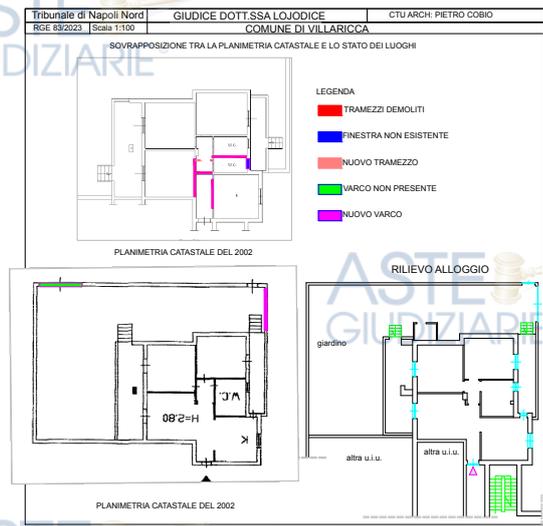
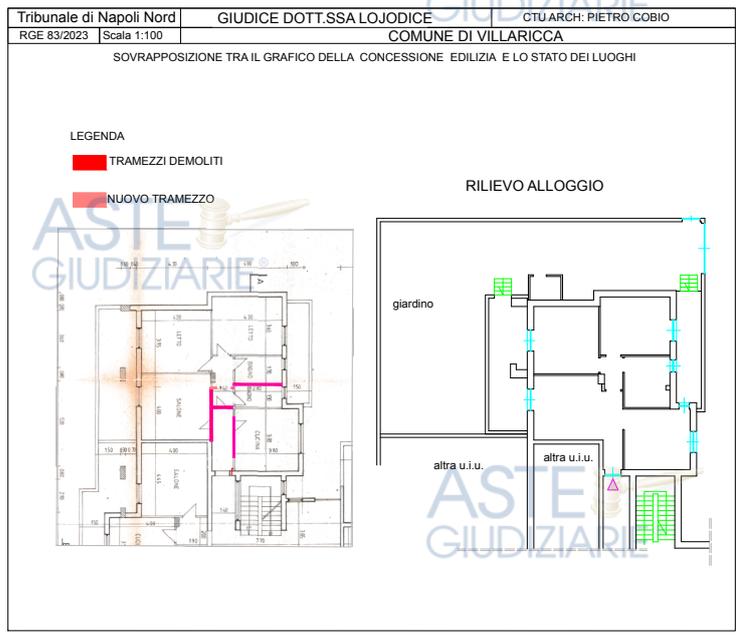
Con le seguenti variazioni:

- 1.) Variazione d'ufficio del 25/03/1992 in atti dal 9/9/1994 TF1563/92 (n.1563.1/1992);
- 2.) Frazionamento del 25/03/1992 in atti dal 9/9/1994 (n.1563.1/1992);
- 3.) Frazionamento del 08/09/1194 in atti dal 18/10/1995 (n.3685.1/1994);
- 4.) Tipo Mappale del 16/10/1995 in atti dal 18/10/1995 (n.14915.1/1995);
- 5.) Frazionamento del 19/12/1990 in atti dal 29/11/1991 (n.2484.1/1990);
- 6.) Frazionamento del 23/12/1991 in atti dal 18/10/1995 (n.4839.1/1991);
- 7.) Tipo mappale del 16/10/1995 in atti dal 18/10/1995 (n.14915.1/1995);



(cfr. ALLEGATO N.8 tot .pag.varie)

I dati catastali presenti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di compravendita per Notaio                          corrispondono con quelli attuali e storici. Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi, l'unica difformità riscontrata è relativa al cancello carrabile che non è posto sul lato nord ma sul lato est e pertanto bisognerà effettuare un aggiornamento delle planimetrie catastali mediante DOCFA in quanto l'aggiornamento della planimetria catastale è avvenuta il 28/10/2004. Il costo stimato si aggira intorno alle 800 €.



**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.

**LOTTO UNICO** – Al Sig.r \*\*\*\*\* è stata pignorata l'intera quota di 1/1 di proprietà dell'alloggio con annesso giardino sito nel Comune di Villaricca alla Via Bologna n° 92, posto al piano rialzato della scala B interno 1. L'appartamento è riportato al NCEU del Comune di Villaricca al foglio 5 p.lla 491 sub 38.

L'alloggio è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un bagno e due camere da letto. Vi sono inoltre due terrazzi a livello e un giardino annesso. Confina a nord con cortile condominiale, a sud con vano scala ed altra u.i.u. ad est con cortile condominiale ed a ovest con altra u.i.u. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Vi è Concessione Edilizia n° 2835 del 21/07/1992 non vi è certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Villaricca. Dai documenti esaminati vi è un verbale del 23/11/1993 redatto dal Geom. del Comune dove vi sono diverse irregolarità per i vari fabbricati dalla Concessione Edilizia. Successivamente è stato emanata un'ordinanza di demolizione con data 18/01/1994 per le discordanze riscontrate e poi nel 02/07/1994 prot.

17881/93R è stata emanata un'ordinanza di parziale dissequestro per il fabbricato tranne che per i sottotetti.

Lo scrivente chiedeva all'Ufficio Tecnico se a nome dell'esecutato e del dante causa vi fossero eventuali domande di condono edilizio fatte per detto alloggio, ma da tale verifica e soprattutto leggendo i vari atti di compravendita non si evince nessuna domanda di condono edilizio per detto immobile. Vi sono domande di condono edilizio chieste dal vecchio costruttore Sig. §°§°§°§§°§ per alcuni immobili posti sulla p.lla 491 ma da una verifica fatta dai tecnici del Comune non si evince nessuna domanda fatta per detto immobile.

Ricevuti detti documenti dal Comune e confrontando i grafici con lo stato dei luoghi si evince quanto segue: dalla sovrapposizione tra i grafici dello stato dei luoghi con quelli della Concessione Edilizia oltre ad avere una diversa distribuzione degli spazi interni, si evince che alcuni muri perimetrali sono traslati anche se di poco. Inoltre leggendo il verbale del 23/11/1993 i tecnici del Comune riscontrano per tutto il piano terra una altezza al grezzo di 2,85 mt contro i 2,7 mt di progetto. Oggi l'altezza interna è di circa 2,78 mt.

Visti i documenti ricevuti e la mancanza di altra documentazione lo scrivente ritiene che l'intero fabbricato sia stato realizzato difformemente alla Concessione Edilizia e pertanto oggi l'alloggio è abusivo. Non rientra neanche nella possibilità della sanabilità del 2% di un eventuale incremento e né tantomeno nella possibilità di sfruttare il combinato disposto dell'art. 40 della legge 47/85 e del DPR art. 46 n.326/2003. Pertanto verrà considerato il valore d'uso dell'alloggio.

Dal certificato di destinazione urbanistica ricevuto dal Comune di Villaricca

in data 22/11/2023 risulta che l'area su cui è ubicato l'immobile staggito ricade in zona C4 (zona Espansione estensiva), mentre nel PUC rientra nella zona B.

Il bene è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita del Notaio \_\_\_ ° \_\_\_ ° \_\_\_ ° del 22/09/2005 rep. 35968.

Valore d'uso dell'immobile **69.800 €**

**(Euro Sessantanovemilaottocentoin c.t.)**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.** Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: di visione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso alla pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Per quant'altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale, che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

La p.lla di terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio oggi è la p.lla 491 in passato era la p.lla d'impianto la n° 18 del foglio 5.

I Sig.ri\*\*\*\*\* si sono sposati a Villaricca il 28/06/2001 scegliendo la separazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

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

1) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono è 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 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 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.

Leggendo l'atto di compravendita del Notaio Armida Lombardi si può notare che l'intero fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia n° 2835 del 1992 rilasciata dal Comune di Villaricca alla :ç:çç::ç:ç::ç a r.l.

Successivamente il Comune a seguito di un sopralluogo dei tecnici, verificava che durante la realizzazione dei fabbricati (in quanto allo stato erano ancora grezzi) emanava il verbale prot. 11128 del 23/11/1993 dove riscontrava una

serie di irregolarità, inerenti in modo particolare per il fabbricato con tipologia B un innalzamento dell'altezza al piano rialzato di 2,85 mt contro i 2,70 mt da progetto. Oltre anche l'innalzamento dei vari piani e la trasformazione dei sottotetti non abitabili ad abitazioni variando anche le altezze.

Successivamente il Comune di Villaricca inviava alla Società ç.ç.ç.ç.ç. un'ordinanza di demolizione in data 18/01/1994 prot. 21/94.

Dopo tale ordinanza la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli in data 02/07/1994 prot. 17881/93R emanava un'ordinanza di dissequestro parziale tranne per i sottotetti. Successivamente \_§§\_§\_§ riprendeva i lavori di tali fabbricati.

Lo scrivente verificava con i tecnici del Comune se a nome della Società vi era qualche variante alla Concessione Edilizia e/o domanda di Condonò edilizio per l'immobile staggito e poi anche a nome dei proprietari che si sono succeduti per detto alloggio.

Da tale verifica effettuata dal Comune non è emerso nulla.

Confrontando i grafici della Concessione Edilizia con lo stato dei luoghi si evincono le seguenti difformità: dalla sovrapposizione tra i grafici dello stato dei luoghi con quelli della Concessione Edilizia oltre ad avere una diversa distribuzione degli spazi interni, si evince che alcuni muri perimetrali sono traslati anche se di poco. Inoltre leggendo il verbale del 23/11/1993 i tecnici del Comune riscontravano per tutto il piano terra un'altezza al grezzo di 2,85 mt contro i 2,7 mt di progetto. Oggi l'altezza interna è di circa 2,78 mt.

Visti i documenti ricevuti e la mancanza di altra documentazione lo scrivente ritiene che l'intero fabbricato sia stato realizzato difformemente alla Concessione Edilizia e pertanto oggi l'alloggio è abusivo. Non rientra

neanche nella possibilità della sanabilità del 2% di un eventuale incremento e né tantomeno nella possibilità di sfruttare il combinato disposto dell'art. 40 della legge 47/85 e del DPR art. 46 n.326/2003. Pertanto lo scrivente al fine di determinare il valore di mercato di detto alloggio visti gli abusi presenti considererà il valore d'uso per detta unità immobiliare.

**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.).

Da quanto è emerso durante l'accesso effettuato insieme all'Avv. ;ç;çç;;ç nominato Custode della Procedura, internamente all'alloggio staggito è stato trovato il Sig.r \*\*\*\*\* che vive con la famiglia.

Durante l'accesso si è potuto verificare che esisteva un condominio

amministrato dal Dott. :çç:ç:ççç:. L'Amministratore inviava al Custode

Avv. \_§\_§\_\_§§\_ una certificazione inerente alle quote in vase. In detto

documento vi è riportato che per l'alloggio staggito a partire dal 2018 la

**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;

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:

5.) Iscrizioni ipotecarie;

6.) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

7.) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

8.) 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).

Da quanto accertato dallo scrivente, verificando le ispezioni ipotecarie sul bene staggito si evince quanto segue:

- 1.) Non vi è altra procedura espropriativa pendente.
- 2.) Non vi sono domande giudiziarie per il bene staggito;
- 3.) Per il bene staggito non vi è nessun provvedimento di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- 4.) Non vi è nessun tipo di vincolo storico-artistico;
- 5.) Vi è condominio costituito e gli oneri non ancora pagati dal 2018 ammontano ad € 4968,34.

Resteranno a carico dell'acquirente i seguenti oneri:

- 1.) Domande giudiziali non ce ne sono;
- 2.) Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura non ce ne sono;
- 3.) Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
- 4.) Non vi sono i seguenti oneri: reali, obbligazioni *propter rem*, uso, abitazione, ecc.
- 5.) Vi sono oneri di natura condominiale;
- 6.) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico – artistici.

Dal certificato di destinazione urbanistica ricevuto dal Comune di Villaricca in data 22/11/2023 risulta che l'area su cui è ubicato l'immobile staggito ricade in zona C4 (zona Espansione estensiva), mentre nel PUC rientra nella zona B.

Mentre saranno cancellati i seguenti oneri e vincoli durante la procedura

- 1.) Iscrizione del 03/08/2002 ai nn. 36602/6078 concessione a garanzia di mutuo
- Annotazioni n. 2143 del 09/04/2005 (cancellazione totale)

- 1.) Iscrizione del 26/02/2004 ai nn. 9027/1294 concessione a garanzia di mutuo;
- 2.) Annotazione del 02/07/2004 ai nn. 33186/3543 restrizioni di beni;
- 3.) Iscrizione del 08/08/2006 ai nn. 63589/23515 Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01
- Annotazioni n. 2823 del 08/05/2013 (Cancellazione Totale).
- 4.) Trascrizione del 17/03/2021 ai nn. 12855/9457 Verbale di pignoramento.
- 5.) Esistono difformità urbanistiche inerenti le diverse discordanze tra lo stato dei luoghi e i grafici della Concessione Edilizia così come relazionato dai tecnici del Comune

Non esistono difformità catastali inerenti la planimetria dell'alloggio allo stato odierno tranne per il cancello carrabile che è posto sul lato est anziché sul lato nord (attuale planimetria). Pertanto andrà effettuato un aggiornamento tramite DOCFA.

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.** L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il bene pignorato non ricade sul suolo demaniale:

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 e art. 60 della legge n. 222 del 1985) o persona a favore della quale sia costituito il diritto in forza di pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione di tale peso.

**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.

Nel fabbricato dove è sito l'immobile staggito vi è condominio costituito ed è amministrato dal Dott. °:°:°:°:°. L'Amministratore inviava al Custode Avv. \_ °° \_ °° ° \_ una certificazione inerente le quote inavase. In detto documento è riportato che per l'alloggio staggito a partire dal 2018 la somma inavasa ammonta a € 4968,34.

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

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

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

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

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

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso,

l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

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

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

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

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni

delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

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

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

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

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

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

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

## **Lotto UNICO**

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione

l'esperto ha ritenuto individuare per prima cosa la Superficie Commerciale

### **Calcolo delle consistenze**

Per l'applicazione dei criteri di stima così come viene riportato nel mandato affidatogli, lo scrivente ha proceduto alla determinazione della **Superficie**

**Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale (Sc)**, ai sensi della norma UNI, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in sede d'accesso.

La superficie commerciale utile dell'intero appartamento è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

**Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):**

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

**Coefficiente di stato manutentivo (C cons):**

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;
- Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti
- l'immobile oggetto di perizia. Lotto unico = Alloggio

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile netta [mq.]</b>
1	Ingresso/ Corridoio	5,74
2	Cucina	15,10
3	Soggiorno	17,00
4	Secondo corridoio	2,58
5	Stanza da letto ragazzi	16,55
6	Stanza da letto matrimoniale	15,32
7	Bagno	8,84
8	Tramezzi	2,45
9	Muratura al 50%	1,90
10	Muratura al 100 %	12,00
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>97,48</b>

- Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata quella dei terrazzi .
- Lotto unico= Terrazzi

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Terrazzo	18,87
2	Terrazzino	10,70
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>29,57</b>

- Lotto unico= Giardino

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Giardino	166,50
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>166,50</b>

CALCOLO SUPERFICIE APPARTAMENTO PIGNORATO						
LOTTO unico	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC.mq	Coef. Dest.	Coef. Cons.	SR. mq
	Alloggio	Lorda Copertura 83,67 mq.	97,48	1	0,90	87,73
	Terrazzi	Lorda Copertura 29,57 mq.	29,57	0.25	0,90	6,65
	Giardino	166,50	166,50	0,15	0,9	22,47
	<b>Superficie Raguagliata SR mq.</b>					<b>117,00</b>

Per la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile in questione, l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore medio desunto dai seguenti due diversi criteri di stima:

1. Stima sintetica comparativa;
2. Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

valori adeguati alle reali condizioni in cui l'unità immobiliare si trova al momento della stima.

### **Stima sintetico comparativa Alloggio**

La “*stima sintetico comparativa*” consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate ed ha tenuto conto del contesto urbanistico - edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare in questione, delle caratteristiche e della presenza di altri appartamenti nei dintorni, nonché delle particolari caratteristiche della zona, delle attività commerciali e di servizio.

L'esperto, inoltre, ha tenuto conto anche del grado di ricettività del mercato immobiliare offerto dalla zona Villaricca in cui è ubicato il bene immobile di cui trattasi.

Da tale indagine è emerso quanto segue:

il prezzo a mq. in tale zona oscilla tra il valore minimo e massimo così individuato:

<b>Valori di mercato all'attualità—Tipologia Alloggi in Villaricca</b>					
Indagini	Zona	Valori di Vendita in €		Valori di fitto in €	
		min	max	min	max
O.M.I. II sem 2022	Zona D1	1.100	1.700	3,4	5,20
O.M.I. I sem 2023	Zona D1	1.100	1.700	3,4	5,20

Indagini mercato Immobiliare .it	810	1.892	5	7,64
Media Aritmetica tra i 6 valori	1.383		4,97	
<b>Quotazioni Parametriche di riferimento</b>	<b>1.383€/mq</b>		<b>4,97 €/mq</b>	

Al fine di avere una maggior completezza lo scrivente riporta nella seguente scheda, le quotazioni di mercato dei vari immobili presi in considerazione e le relative fonti.

(cfr. ALLEGATO N.16 tot. Pag varie )

INDAGINI DI MERCATO per Alloggi – COMPARABLES UFFICI						
Agenzie immobiliari	Ubicazione	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di fitto	Superficie mq	Prezzo a mq	Vani
AsteDomus	Via Bologna	175.750		146	1.203	
Aste Preaste	Via Bologna	174.750		218	810	
Istituto Torinese Immobiliare	Via Bologna	102.000		82	1.243	
Simplex Domus	Via Bologna	174.750		148	1.180	
Massa Immobiliare	Via Bologna	175.000		95	1.842	
Gallileo Immobiliare	Via Bologna	93.000		70	1.328	
Gabetti	Via Bologna	268.000		145	1.848	
Gabetti	Via Bologna	123.000		65	1.892	
	Via Bologna	160.000		100	1.600	
M.One Immobiliare	Vico Gian Battista		650	125	5,20	
Immobiliare Franto	Corso Europa		600	120	5	
Immobiliare Franto	Corso Europa		650	85	7,64	
Dream Immobiliare	Via Magellano		550	85	6,47	

**Lo scrivente intende precisare visti i luoghi e vista la vicinanza tra l'immobile staggito con due discariche la prima ormai chiusa e la**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**seconda ancora attiva, che sugli importi calcolati sia per il valore della vendita a mq. che per l'affitto a mq, verrà effettuata una decurtazione del 30% pertanto si avrà:**

- 1.) Valore di vendita **1.383€/mq- 30% = 968 €/mq**
- 2.) Valore di fitto **4,97 €/mq- 30% = 3,47 €/mq**

**VALORE IMMOBILE (LOTTO UNICO)**

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima e tenuto conto dello stato in cui essa si trova e della sua situazione urbanistico - edilizia, ha determinato per essa il **valore medio di mercato in euro 968 €/mq** di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

Alloggio sub 38: mq. 117

<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Valore unitario medio stimato</b>	<b>Valore Immobile (in cifra tonda)</b>
<b>mq. 117</b>	<b>euro. 968 €/mq</b>	<b>Euro 113.256</b>

Il valore di mercato degli immobili elaborati secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

**€ 113.256. (EuroCentotredicimiladuecentocinquantaseiinct)**

**Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto**

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile vale tanto più quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove **V** = Valore degli immobili

**R** = Reddito annuo (netto)

**i** = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

- **Calcolo del valore locativo dell'immobile**

Superficie Commerciale Totale = 117 mq.

Oltre che le fonti sopra citate consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della Banca Dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito interno alla stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc. e dalle quotazioni immobiliari prese nelle varie Agenzie presenti sul territorio, che ha determinato come canone locativo il **valore medio di mercato** in **3,47€/mq.**

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per gli immobili** pari a:

Superficie Convenzionale x Canone di locazione a mq

Euro 117 x 3,47 = Euro 406

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo:**

Euro 406x 12 = Euro 4.872

- **Calcolo del valore dell'immobile**

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 3,5%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale del 20% quale incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

$$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = \\ = \text{Euro } 4.872 \times 20\% = \text{Euro } 974$$

per cui sarà

$$R = \text{Euro } (4.872 - 974) = \text{Euro } 3.898$$

$i = 0,035$  e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 3898 / 0,035 = \text{Euro } 111.371$$

Il valore di mercato dell'alloggio, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

**€ 111.371**

**(Euro Centoundicimilatrecentosettantunoin c.t.)**

### **Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime**

I valori ottenuti per la stima degli immobili con i due metodi sono risultati differenti. È opinione dell'esperto, tuttavia, che per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = (113.256+ 111.371) : 2

**Valore medio** = Euro 224.627 : 2 = **Euro 112.313**

**(Euro Centosessantasettemilatrecentonovantacinque)**

<b>Elenco oneri da decurtare al valore dell'Ufficio</b>	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	1.500
Attestazione energetica	800
Aggiornamento catastale	800
Costi per la Sanatoria Urbanistica delle diff. riscontrate	-----
<b>Totale Oneri da Decurtare</b>	<b>3.100</b>

**Va precisato che tale importo di € 3.100 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella**

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	8,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	2,76
3	Stato d'uso e di manutenzione	1,00
4	Stato di possesso	0,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	4,00
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>15,76</b>

Pertanto il valore del locale dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 15,76% è pari a

Valore dell'Immobilabile	Percentuale d'adeguamento %	Valore Finale dell'immobile
<b>Euro 112.313</b>	<b>15,76 %</b>	<b>Euro 96.612</b>

Valore finale di mercato per LOTTO unico Alloggio staggito è di  
96.612 €

(EuroNovantaseimilaseicentododiciin C.T)

L'esperto ritiene che, in base a tutto quanto precisato nei quesiti che precedono, oggi l'intero alloggio ed il fabbricato sono abusivi.

Per detti manufatti risultano anche essere stati emessi alcuni provvedimenti di demolizione da parte dell'autorità comunale, non vi è un eventuale ordinanza di acquisizione al patrimonio della stessa.

Nel momento in cui si deve considerare la demolizione, in ottemperanza a quanto stabilito della normativa vigente, detta demolizione riguarderebbe praticamente parte del fabbricato.

È opportuno precisare, tuttavia, che non si può prendere in considerazione neanche la valorizzazione dell'area di sedime della p.lla 491, in quanto è stato pignorato solo un immobile (alloggio) di tale fabbricato che insiste sulla p.lla 491 e, allo stato, a giudizio dell'esperto tutto lascia supporre che tale demolizione dell'intero fabbricato potrebbe non avvenire in tempi brevi.

Tenuto conto di tutto quanto innanzi rilevato, resta il fatto che da quando il fabbricato è stato costruito (1993 circa così come dichiarato negli atti del Comune), dopo circa 31 anni non è avvenuta alcuna demolizione.

Stante l'indeterminatezza sull'eventuale demolizione, o meno, dell'u.i. in questione e dovendo tenere presente tutte le considerazioni che precedono, il sottoscritto ritiene che più correttamente sia da calcolare il "valore d'uso" dei cespiti staggiti.

#### Calcolo del valore d'uso del Lotto unico

Questo criterio estimativo esprime il valore che deriva direttamente dall'uso

che un individuo fa o intende fare del bene stesso.

Nel caso in questione, dunque, il valore d'uso dell'immobile può essere determinato in analogia con il "metodo di capitalizzazione del canone di locazione desunto" applicato in precedenza, ipotizzando che possa essere locato continuativamente per un periodo di almeno 20-30 anni, operando le opportune decurtazioni per tenere conto del fatto che al termine del periodo ipotizzato potrebbe essere demolito.

Da quanto verificato dai valori desunti dall'OMI il costo a mq. per fabbricati residenziali (che hanno una autorizzazione assentita) ammonta a 3,47 €/mq.

Tenuto conto che il fabbricato dove sono collocati gli immobili da staggire è difforme, lo scrivente ritiene che l'importo di riferimento da valutare a mq. debba essere decurtato del 40% pertanto si avrà un costo a mq. di 2,08 €

Dunque, il canone di locazione mensile per l'alloggio sarà di

$$117 \times 2,08 = 244,00 \text{ € mensili}$$

per cui in un anno tale immobile produce un reddito lordo pari a:

$$\text{Euro } 244 \times 12 = \text{Euro } 2.928$$

da cui si deve detrarre almeno il 20% per l'incidenza dovuta a spese, tasse, ecc., quindi si ha:

$$\text{Euro } 2.928 \times 0,80 = \text{Euro } 2.342$$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione  $i = 0,035$  sostituendo i valori determinati nella formula

$$V = R / i \quad (1)$$

si ottiene:

$$V = \text{Euro } 2.342 / 0,035 = \text{Euro } 67.000 \text{ (in c.t.)}$$

Il valore che si ottiene moltiplicando il reddito netto annuo per una durata media di 31 anni prima di un'eventuale demolizione del manufatto, è pari a:

$$V = 2.342 \times 31 = \text{Euro } 72.600$$

(Euro Settantaduemilaeseicentoin c.t.).

Per cui per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile **valore d'uso**, si può procedere alla media aritmetica tra i valori innanzi ottenuti:

$$V = \text{Euro } (67.000 + 72.600) / 2 = \text{Euro } 139.600/2$$

**69.800 €**

**(Euro Sessantanovemilaottocentoin c.t.)**

Pertanto, il **VALORE D'USO DEL LOTTO Unico** determinato è pari a:

**69.800 €**

**(Euro Sessantanovemilaottocentoin c.t.)**

**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.

Così come relazionato precedentemente, all'esecutato è stata pignorata

l'intera quota.

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile staggito

ed in base a tutto ciò che si è detto per l'intero fabbricato, il bene non è

divisibile in altrettante unità mediante frazionamenti.

**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.**

Lo scrivente ha reperito il certificato di residenza e di famiglia per l'esecutato.

In tale certificato si evince che l'esecutato e la moglie sono residenti in Villaricca alla Via Bologna 92.

E' stato effettuato anche un certificato di matrimonio per gli esecutati dove si evince che i coniugi esecutati si sono sposati nel 2001 ed hanno scelto la separazione dei beni.

## **CONCLUSIONI**

Il sottoscritto C.T.U., certo di aver operato con coscienza e scrupolosità, ritiene opportuno sottolineare che la stima è fissata alla data di presentazione della consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Il sottoscritto rassegna la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 30/01/2024

Il C.T.U.

(arch. Pietro Cobio)

## **ALLEGATI**

ALLEGATO N. 1 : Copia certificazione notarile;

ALLEGATO N. 2 : Elenco Iscrizioni e Trascrizioni;

ALLEGATO N. 3: Contratti di compravendita;

ALLEGATO N. 4: Verbale d'accesso;

ALLEGATO N. 5: Rilievo fotografico;

ALLEGATO N. 6: Rilievo planimetrico;

ALLEGATO N. 7: Visura storica e planimetria catastale;

ALLEGATO N. 8: Sovrapposizione tra la Vax e l'ortofoto;

ALLEGATO N. 9: Sovrapposizione planimetria catastale con lo stato  
dei luoghi e con la concessioni edilizia;

ALLEGATO N. 10: Copia Concessione Edilizia n°2835/1992

ALLEGATO N. 11: Certificato Destinazione Urbanistica e Risposta  
Ufficio Condono

ALLEGATO N. 12: Certificati anagrafici;

ALLEGATO N. 13: Risposta Amministratore.

ALLEGATO N. 14: Quotazioni OMI e Agenzie Immobiliari.

Napoli, 30/01/2024

**Il C.T.U.**

(arch. Pietro Cobio)





