



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. ANTONIO CIRMA



OMISSIS
CONTRO OMISSIS

PROCEDURA ESECUTIVA N. 19/2022 R.G.E.



RELAZIONE DI STIMA



ARCH. PASQUALE LOMBARDI



1. PREMESSA.

Il Giudice dell'Esecuzione, dott. Antonio Cirma, del Tribunale di Napoli Nord, con verbale di nomina del 5 ottobre 2023, ha conferito al sottoscritto, arch. Pasquale Lombardi, con studio in Melito di Napoli (NA) alla via Toscana n. 38, iscritto all'Albo degli Architetti, P. P. e C. di Napoli e Provincia al n. 9685, l'incarico di esperto stimatore ai sensi dell'art. 568 c.p.c. degli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare n. 19/2022 R.G.E..

Tale procedura espropriativa immobiliare è stata promossa dalla _OMISSIS_, con sede in _OMISSIS_ alla _OMISSIS_, C.F., P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di _OMISSIS_ _OMISSIS_, la quale agisce in nome e per conto di _OMISSIS_ _____, con sede in _OMISSIS_ alla via _OMISSIS_, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di _OMISSIS_ _OMISSIS_, e per essa la _OMISSIS_ _OMISSIS_, con sede in _OMISSIS_ alla via _OMISSIS_ _OMISSIS_, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di _OMISSIS_ _OMISSIS_ _OMISSIS_, contro _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, in virtù di Contratto di mutuo di credito fondiario del 18/05/2006 a rogito del notaio Armida Lombardi (Rep. n. 37030; Racc. n. 10826), iscritto il 23/05/2006 ai nn. 37172/13169 a favore di _OMISSIS_ _____ e contro _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, quale parte mutuataria, e contro _OMISSIS_, debitrice esecutata, quale parte mutuataria e datrice di ipoteca.

Atteso che la procedura esecutiva immobiliare è stata correttamente intrapresa contro la sola signora _OMISSIS_, appare opportuno in questa sede sottolineare che il custode giudiziario, dott. Giuseppe Savona, con la relazione di primo accesso, depositata in data 13/12/2023, e l'esperto stimatore, con i moduli di controllo preliminare della documentazione, depositati in data 17/12/2023, segnalavano all'attenzione del Giudice dell'Esecuzione la circostanza che risultava trascritta – in data successiva alla iscrizione della garanzia ipotecaria, ma in data precedente a quella di trascrizione del pignoramento – contro la debitrice sig.ra _OMISSIS_ e sugli immobili oggetto di esecuzione domanda giudiziale diretta a declaratoria di nullità degli atti di compravendita a rogito del notaio Armida Lombardi del 19/12/2005 e 18/05/2006, in virtù dei quali la piena proprietà dei cespiti pignorati è pervenuta alla medesima esecutata.

Al riguardo si segnalava in particolare che la Sentenza n. 6004/2015 del Tribunale di Napoli, pubblicata il 23/04/2015, poi confermata con Sentenza n. 4737/2022, pubblicata in data 11/11/2022, conseguente al giudizio di appello di cui al proc. n. 3021/2015 R.G.A.C., dichiarava effettivamente la nullità degli atti di compravendita del 19/12/2005 e 18/05/2006 e, in conseguenza di ciò, la titolarità dei beni colpiti da pignoramento risulterebbe in parte in capo ai germani dell'esecutata, diversamente da quanto riportato nelle visure catastali e nel titolo di provenienza, dichiarato nullo con la richiamata sentenza.

Lette le note degli ausiliari, il G.E. – con provvedimento del 17/02/2024 – precisava che, ai sensi degli artt. 1415 e 2652 n. 4 c.c., la Sentenza di simulazione non è opponibile al creditore procedente, in quanto la relativa domanda risulta trascritta in data successiva all'iscrizione di ipoteca, per cui l'esecuzione avrebbe potuto regolarmente proseguire nei confronti della sola _OMISSIS_. In quella sede, tuttavia, il G.E. onerava il creditore procedente di notificare l'avviso ai comproprietari, signori _OMISSIS_, _OMISSIS_ _____ e _OMISSIS_, anche ai fini dell'esercizio delle facoltà previste dall'art. 2858 c.c..

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, avvenuto in data 03/03/2022, la quale risulta successivamente integrata con relazione depositata in data 11/07/2023, essendo state trascritte le accettazioni tacite dell'eredità della signora _OMISSIS_ da parte del coniuge _OMISSIS_ e dei figli _OMISSIS_ _____, _OMISSIS_, _OMISSIS_ e _OMISSIS_. Tali circostanze verranno più dettagliatamente descritte in risposta al quesito sub. 6).

Nella suddetta documentazione la certificazione delle iscrizioni si estende a tutto il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni relative agli immobili pignorati risale sino all'ultimo atto di acquisto inter vivos a carattere traslativo antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si precisa che tra la data di acquisto e la data del pignoramento non sono intervenute variazioni catastali.

Al riguardo si precisa che non è intervenuta variazione dell'intestazione catastale dei beni neanche successivamente alla Sentenza di Appello n. 4737/2022 – che confermava la Sentenza n. 6004/2015 – con la quale venivano dichiarati nulli gli atti di provenienza del 2005 e del 2006 e – conseguentemente – i beni dovevano ritenersi pervenuti pro quota ai germani della debitrice esecutata.

Infine, si rappresenta che il procedente non ha depositato certificato di stato civile dell'esecutata. Pertanto, lo scrivente ha provveduto ad acquisire estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, dal quale si evince – a conferma di quanto riferito nell'atto di acquisto (che all'epoca di sottoscrizione del contratto di mutuo ancora non era stato dichiarato nullo) che la signora _OMISSIS_ risultava nubile alla data del rogito.

2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E..

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 superficiaria; 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) o 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), ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

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

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

Il diritto reale e i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, corrispondono a quelli riportati nell'atto di acquisto, che – come detto – è stato dichiarato nullo con Sentenza n. 6004/2015 del Tribunale di Napoli, poi confermata dalla

Sentenza della Corte di Appello di Napoli n. 4737/2022, la quale – tuttavia – non è opponibile al creditore procedente.

I beni immobili sottoposti a pignoramento, in virtù del titolo esecutivo richiamato in premessa, sono costituiti dai beni di seguito indicati ed entrambi facenti parte di un piccolo fabbricato ad uso residenziale sito in Villaricca (NA) alla via Consolare Campana (già via Venezia) nn. 151-153.

- **IMMOBILE N. 1.** Piena proprietà di **locale deposito-autorimessa** – ad oggi parzialmente adibito ad **appartamento** – posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 6, p.lla 484, sub. 2**, categoria C/6, classe 2, consistenza 137 mq, superficie catastale 170 mq, Rendita Catastale Euro 268,87.
- **IMMOBILE N. 2.** Piena proprietà di **appartamento** posto al piano primo, interno 1, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 6, p.lla 484, sub. 3**, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 181 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 170 mq, Rendita Catastale Euro 650,74.

Al fine della corretta individuazione del fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari di cui sopra, lo scrivente ha provveduto a effettuare la sovrapposizione della foto aerea e della mappa catastale, riportate nell'**Allegato n. 1**, con la evidenziazione dell'edificio.



Alla luce di quanto sin qui riportato, l'unico lotto di vendita è costituito dagli immobili di seguito riportati, entrambi facenti parte del piccolo fabbricato ad uso residenziale sito in nel Comune di Villaricca (NA) alla via Consolare Campana, 151-153.

- **IMMOBILE N. 1.** Piena proprietà di **locale deposito-autorimessa** – ad oggi parzialmente adibito ad **appartamento** – posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 6, p.lla 484, sub. 2**, categoria C/6, classe 2, consistenza 137 mq,

superficie catastale 170 mq, Rendita Catastale Euro 268,87. Esso confina a nord, a est e a sud con cortile condominiale e a ovest con scala condominiale (in comune con la proprietà dell'adiacente particella 424) e con la medesima particella, proprietà _OMISSIS_.

- **IMMOBILE N. 2.** Piena proprietà di **appartamento** posto al piano primo, interno 1, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 6, p.lla 484, sub. 3**, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 181 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 170 mq, Rendita Catastale Euro 650,74. Esso confina a nord, a est e a sud con cortile condominiale e a ovest con scala condominiale (in comune con la proprietà dell'adiacente particella 424) e con la medesima particella, proprietà _OMISSIS_.

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.

Come già anticipato, i beni che costituiscono l'unico lotto posto in vendita, consistono in locale deposito-autorimessa, attualmente adibito in parte ad appartamento, posto al piano terra, e un appartamento ubicato al piano di un piccolo fabbricato sito in Villaricca (NA) alla via Consolare Campana (già via Venezia) nn. 151-153.

L'edificio – il quale originariamente si componeva soltanto dei due piani oggetto dell'odierna procedura esecutiva immobiliare – si configura oggi come un fabbricato articolato su tre livelli fuori terra. Il piano terra ed il piano primo, infatti, risultano edificati negli anni '80, mentre la sopraelevazione del terzo piano, suddiviso in due appartamenti (realizzati, peraltro, abusivamente) risale agli anni 2000.



Al piano terra vi è il locale deposito-autorimessa, dotato di un accesso carrabile, posto in asse con il cancello carrabile ubicato al civico 151. Al piano primo vi è un appartamento, cui si giunge percorrendo la scala esterna che si incontra in corrispondenza dell'ingresso pedonale posto al civico 153.

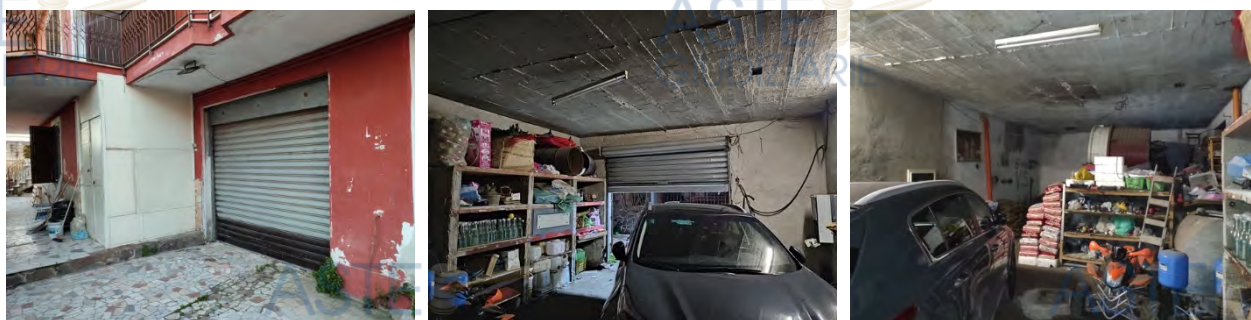
Come di dirà più compiutamente nel prosieguo della presente relazione di stima, al di sopra dell'appartamento al piano primo risulta edificato abusivamente un ulteriore livello, suddiviso in due piccoli appartamenti, i quali non sono oggetto dell'odierna procedura esecutiva immobiliare.

Il fabbricato è collocato in una zona semicentrale. Esso dista circa 5,5 km (in auto) dal Municipio di Villaricca, circa 1,2 km dall'Istituto Comprensivo 'Italo Calvino' e circa 150 m dal tratto principale della via Consolare Campana, dove sono presenti diversi servizi e attività commerciali di vario genere.

La struttura portante è di tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato; i solai sono di tipo latero-cementizio. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La copertura è piana.

Il locale al piano terra è stato oggetto di interventi abusivi, volti alla divisione dell'unico ampio vano esistente in due distinte unità, cui – peraltro – non ha fatto seguito neanche una denuncia di divisione in Catasto. Delle due unità così ottenute, la prima ha mantenuto la conformazione in un unico vano e la destinazione d'uso di deposito-autorimessa. All'interno di esso ulteriore intervento abusivo risulta la realizzazione di un piccolo soppalco, da demolire.

La seconda unità è divenuta – impropriamente – un piccolo appartamento con accesso dalla corte comune. Più in dettaglio, esso si articola in un ambiente ingresso-disimpegno, un soggiorno con angolo cottura, un bagno e due camere.

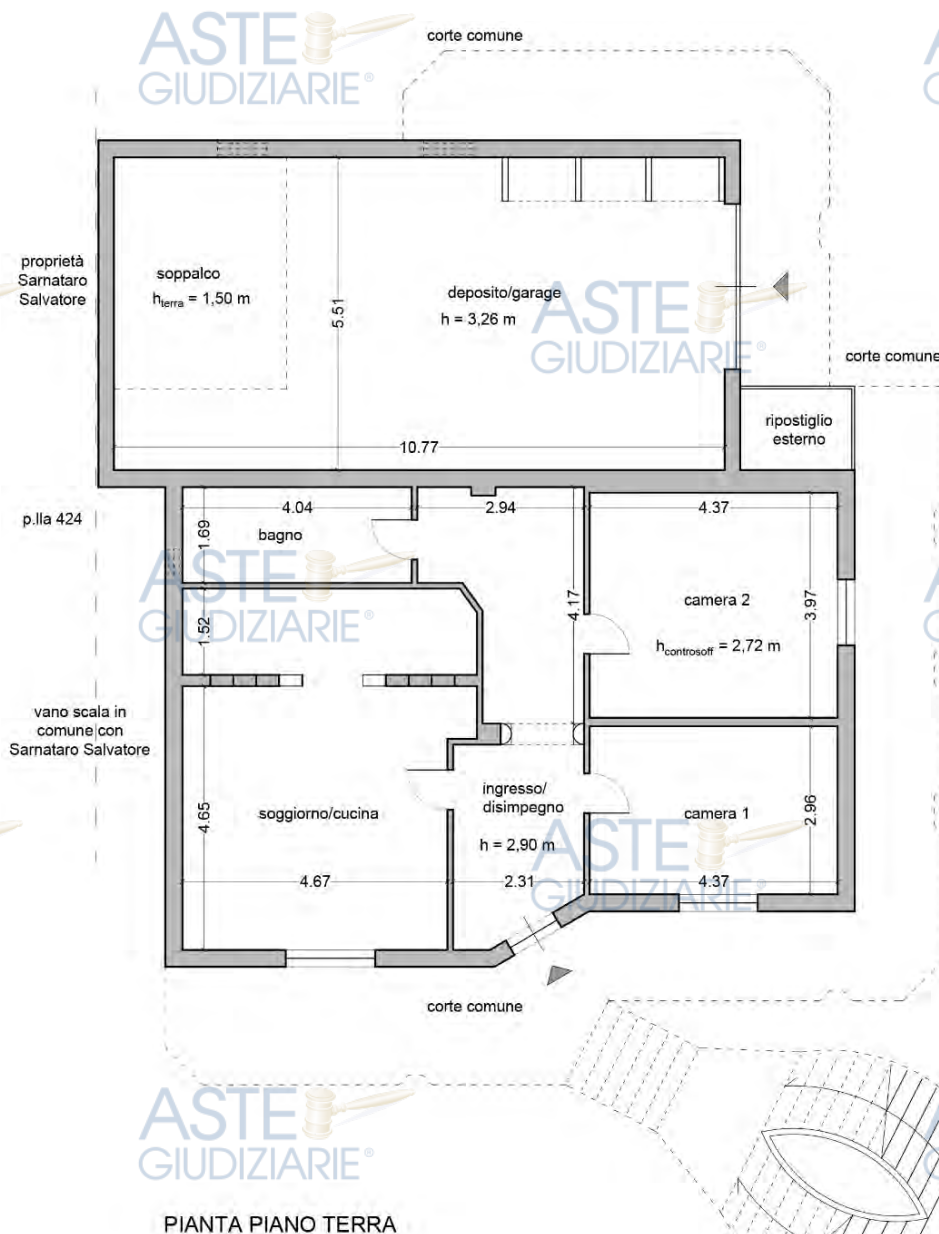


La porzione adibita ancora oggi a deposito-autorimessa e costituita da un unico vano, presenta pareti verticali intonacate, soffitto privo di intonaco, inferriate alle finestre, pavimentazione in massetto di cemento, una serranda avvolgibile quale accesso carrabile. Essa è dotata di impianto elettrico. All'interno del locale vi è un piccolo soppalco, che non rispetta i requisiti minimi di altezza utile interna e, pertanto, dovrà essere demolito.

Un box-ripostiglio abusivo in alluminio, posto di fianco all'ingresso, dovrà essere rimosso.

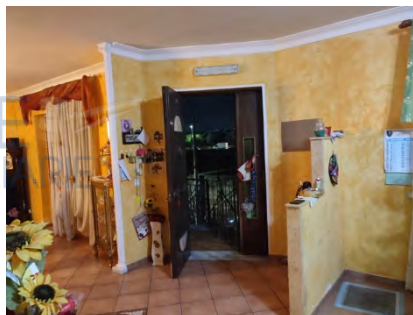


La porzione abusivamente trasformata in appartamento presenta infissi in alluminio e vetro e napoletane in ferro, bussole interne in legno tamburato e vetro, portoncino di ingresso in ferro, pavimentazione interna in gres porcellanato, pavimento e rivestimento del bagno e della cucina in ceramica.



L'appartamento al piano primo, che – come già detto – si raggiunge attraverso la scala esterna, che dal cortile conduce al balcone del piano superiore, si articola in ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, un bagno, un ripostiglio, due camere e un balcone, che cinge l'appartamento sui tre lati liberi. Su di esso vi sono una piccola veranda e un box-ripostiglio entrambi in alluminio, che per quanto realizzati in materiale leggero, 10

costituiscono aumento di volumetria e, dunque, a parere dell'esperto stimatore, sono da rimuovere.





L'appartamento presenta infissi in alluminio a taglio termico con napoletane esterne in ferro. Il portoncino di ingresso è blindato, in ferro. Le bussole interne sono in legno tamburato e vetro.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in gres porcellanato. Il bagno presenta anch'esso pavimento e rivestimento in piastrelle di gres porcellanato, come anche il rivestimento della cucina. Il balcone presenta piastrelle per esterni in ceramica, di piccolo formato.

Vi sono impianto idrico-sanitario e impianto elettrico, che appaiono obsoleti. Non si rileva la presenza dell'impianto di riscaldamento. Si evidenzia che l'impianto di riscaldamento dell'acqua calda sanitaria con caldaia murale, autonoma, risulta alimentata con bombola di gas collocata sul balcone e, pertanto, deve intendersi in totale difformità dalle normative vigenti in materia di conformità degli impianti.

La superficie netta dell'appartamento è pari a circa 148 mq, mentre quella del balcone (comprensiva della superficie della veranda e del box-ripostiglio, entrambi da rimuovere) è pari a circa 59 mq. L'altezza utile è pari a 2,97 m.

Il locale deposito-autorimessa ha una superficie utile di circa 85 mq nella parte che è attualmente (e impropriamente) destinata ad abitazione e una superficie utile di circa 60 mq nella parte ancora oggi destinata a deposito autorimessa e un'altezza utile di 3,26 m. è escluso il soppalco, in quanto abusivo e da demolire e il ripostiglio esterno, da rimuovere.

La superficie commerciale complessiva dell'intero lotto di vendita è pari a circa 217 mq.

L'appartamento al piano primo si presenta in uno stato di manutenzione mediocre per due ordini di ragioni. All'esterno tutti i sottobalconi presentano notevoli lesioni delle superfici intonacate e pignatte spaccate; all'interno – in diversi punti – si evidenziano lesioni e spaccature degli intonaci, che presagiscono una sofferenza della struttura per la sopraelevazione al piano superiore degli appartamenti al piano secondo. Al riguardo si

tenga presente che il fabbricato – originariamente costituito dal piano terra e dal piano primo – è stato realizzato abusivamente, ovvero senza un titolo urbanistico, ma anche senza una verifica sismica della costruzione. Successivamente, anche la realizzazione della sopraelevazione di un secondo livello è avvenuta in totale assenza di verifica delle strutture esistenti e della progettazione di eventuali adeguamenti alle norme sismiche sia dell'esistente che della nuova costruzione da realizzarsi in sopraelevazione.

Le finiture dell'appartamento sono di livello medio.

L'appartamento al piano terra e il locale deposito autorimessa si presentano in uno stato di manutenzione pessimo. Le finiture sono di livello basso.

Per quanto concerne le opere di rimozione della veranda e del box ripostiglio, il costo è stimato forfettariamente in Euro 1.500,00 comprensivi di IVA, mentre per la demolizione del soppalco nel locale garage sono previsti costi per Euro 2.000,00 comprensivi di IVA, per un totale complessivo di **Euro 3.500,00** comprensivi di IVA.

Si precisa che non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica dell'appartamento, il costo per la cui redazione è stimato in **Euro 500,00**, comprensivi di IVA e oneri previdenziali.

Per quanto concerne la consistenza di quanto pignorato, si precisa che la proprietà dell'appartamento e del locale deposito-autorimessa oggetto della presente relazione comprende i diritti proporzionali sulle parti comuni, atteso che risultano esservi due ulteriori unità, benché esse abbiano accesso autonomo dalla scala condominiale, posta all'esterno della corte.

Si allegano rilievo dello stato di fatto (**Allegato n. 2**) e rilievo fotografico delle unità immobiliari (**Allegato n. 3**).

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

edificato.

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

I beni immobili oggetto della presente procedura, così come menzionati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, sono identificati catastalmente come segue.

- Catasto Fabbricati, Comune di Villaricca, **foglio 6, p.lla 484, sub. 2**, categoria C/6, classe 2, consistenza 137 mq, superficie catastale 170 mq, Rendita Catastale Euro 268,87.
- Catasto Fabbricati, Comune di Villaricca, **foglio 6, p.lla 484, sub. 3**, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 181 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 170 mq, Rendita Catastale Euro 650,74.

Gli immobili risultano intestati in Catasto a _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, per il diritto di piena proprietà.

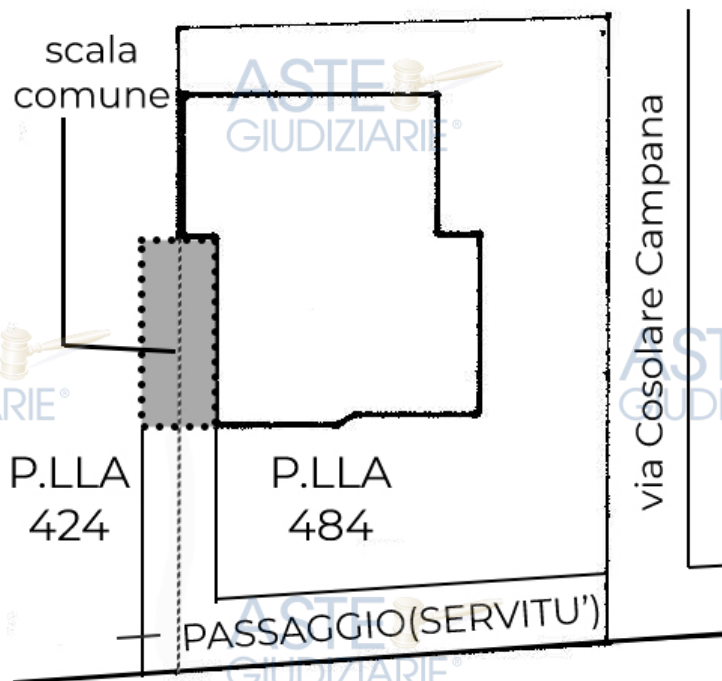
Si precisa che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e che gli uni e gli altri corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di acquisto.

Le unità immobiliari sopra citate risultano edificate sulla particella censita al Catasto Fabbricati al foglio 6, p.lla 484, la quale risulta riportata al Catasto Terreni quale ente urbano della estensione catastale di 4,67 are, derivante dal frazionamento della originaria particella 424, estesa are 9,34, avvenuto in data 27/04/1980, in atti dal 10/02/1986. A seguito del citato frazionamento, infatti, la particella 424 venne suddivisa in due particelle di pari estensione. Da una parte la p.lla 424, già esistente, ma avente tuttavia la nuova estensione ridotta di are 4,67, e dall'altra la p.lla 484, di nuova costituzione, avente anch'essa l'estensione di are 4,67.

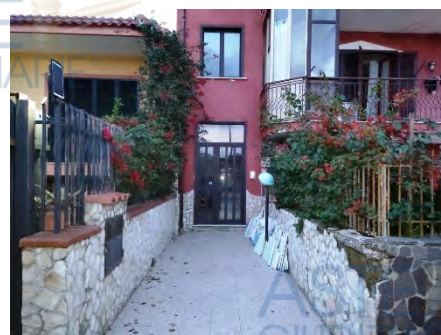
Appare opportuno in questa sede evidenziare tre circostanze.

1. La particella di terreno 484, pur risultando avere un'estensione catastale di are 4,67, è – nella realtà fattuale – di estensione più ridotta, in quanto da essa risulta fisicamente distaccata sul lato sud una porzione avente larghezza pari a circa 3 metri e una lunghezza pari a circa 15 metri. Trattasi, infatti, di una stradina privata, che dalla pubblica via conduce all'adiacente particella di terreno censita al Catasto Terreni al foglio 6 p.lla 424. Quanto rappresentato è stato realizzato in ottemperanza alle disposizioni contenute nell'atto di divisione del 27/04/1983 a rogito del notaio Flavio Pratico (Rep. n. 75187), trascritto il 19/05/1983 ai nn. 15387/13146, ove gli allora titolari dell'appezzamento di terreno di nostro diretto interesse destinavano la suddetta striscia di loro proprietà a strada privata, a carico della quale costituivano servitù di passaggio – permanente e gratuita – a piedi e con mezzi e di condotte. A tali disposizioni e all'effettiva costruzione di un muretto di recinzione che rendesse la stradina privata indipendente dalla residua porzione del lotto, non ha fatto seguito alcun frazionamento volto a definire le due distinte porzioni di terreno.
2. Inoltre, percorrendo la citata stradina privata, prima di giungere alla particella 424, si intercetta sulla destra un vicolo che conduce ad una piccola scala condominiale, edificata 'a cavallo' delle particelle 424 e 484 e che serve entrambe le particelle. Ovvero, da un lato serve il fabbricato ricadente sulla particella 424 e dall'altro serve il fabbricato ricadente sulla particella 484.
3. Infine, si evidenzia che al di sopra dell'appartamento al piano primo, facente parte – unitamente ai locali posti al piano terra – del lotto di vendita di cui alla presente relazione di stima, risultano edificati abusivamente, in epoca più recente, due appartamenti al piano secondo, i quali sono raggiungibili esclusivamente servendosi della scala comune

descritta al punto che precede. Si evidenzia, altresì, che i suddetti due appartamenti al piano secondo non sono oggetto della odierna procedura esecutiva immobiliare.



stradina privata (servitù di passaggio)

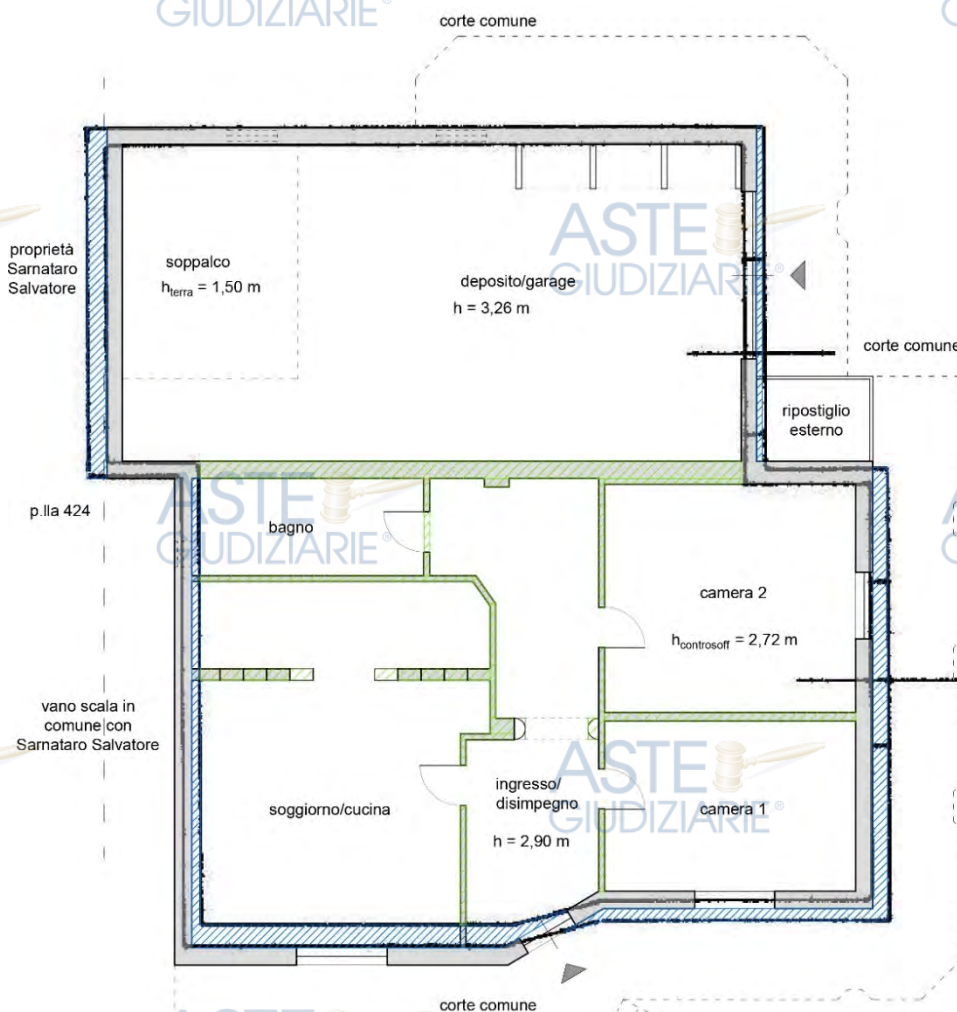


scala comune alle due particelle di terreno

Per quanto attiene la conformità delle planimetrie catastali, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del locale deposito-autorimessa al piano terra, si rilevano lievi difformità di sagoma su tutti i lati del fabbricato, ad esclusione del lato nord, oltre alle partizioni interne realizzate per creare un piccolo appartamento in luogo dell'unico locale prima esistente e rappresentato nella planimetria catastale. Inoltre, non è rappresentato il ripostiglio esterno. Quest'ultimo, tuttavia, non dovrà essere rappresentato neanche in fase di aggiornamento della planimetria catastale, poiché – essendo abusivo – dovrà essere rimosso. Lo stesso dicasi per il soppalco nel locale deposito-garage, il quale – essendo abusivo e non sanabile – dovrà essere demolito. Le suddivisioni interne, configurando un cambio di destinazione d'uso di una porzione dell'unità immobiliare, a parere dell'esperto stimatore – allo stesso modo – dovranno essere rimosse.

Con riguardo, invece, all'appartamento al piano primo, si rilevano talune lievi difformità di sagoma (sostanzialmente analoghe a quelle rinvenute per il piano inferiore), oltre a difformità di sagoma del balcone, e difformità minime di distribuzione planimetrica interna, dove l'unica maggiormente evidente è l'assenza del tramezzo della cucina – rappresentato in planimetria catastale, ma non rinvenuto in sede di sopralluogo – il tutto come meglio

rappresentato nei grafici allegati. Inoltre, non è rappresentata la veranda sul balcone, né il piccolo box-ripostiglio, anch'esso sul balcone. Tuttavia, poiché – secondo quanto meglio specificato nella presente relazione in risposta al quesito sub 6) – anch'essi costituiscono volumi in eccedenza abusivi, dovranno essere rimossi e – pertanto – non andranno rappresentati neanche in fase di aggiornamento della planimetria catastale.

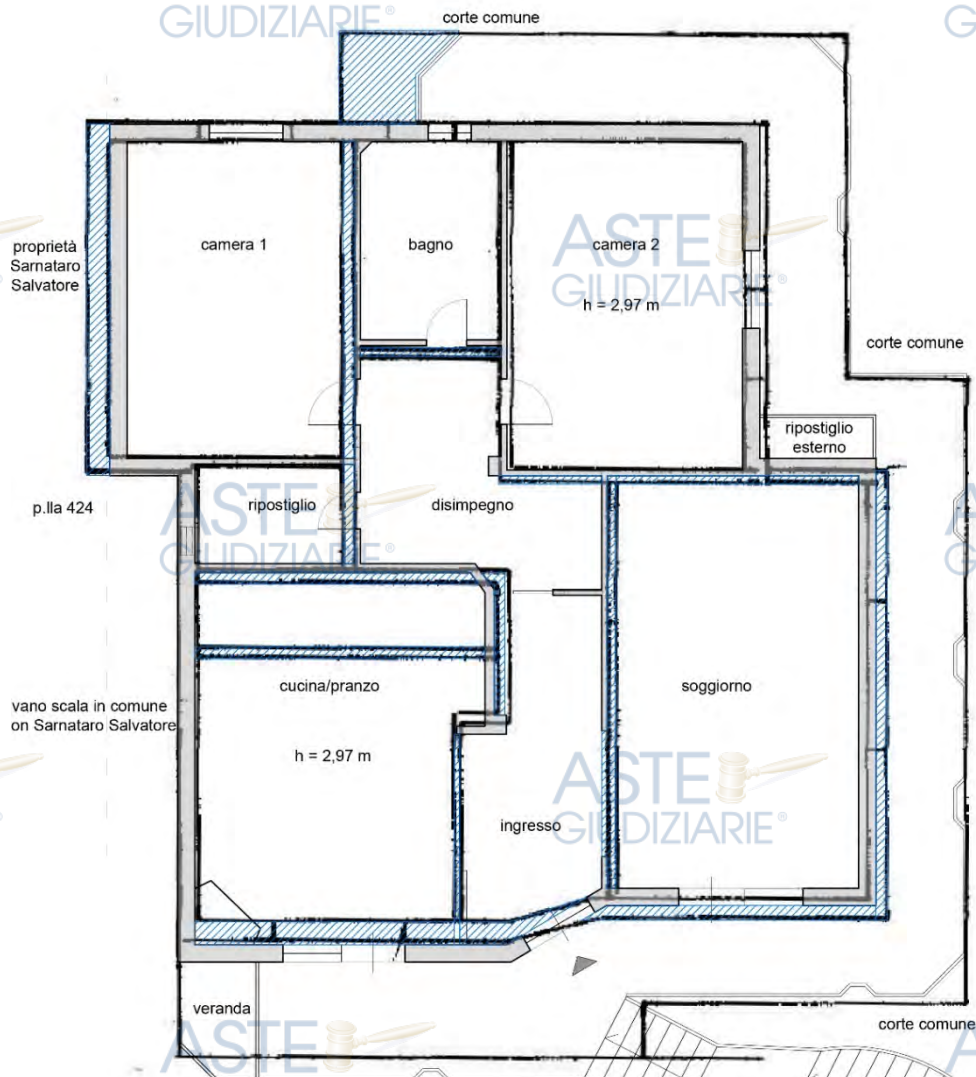


PIANTA PIANO TERRA

Alla luce di quanto sopra, a parere dello scrivente, è necessario che venga presentata pratica DOCTA per aggiornamento della planimetria catastale di entrambe le unità immobiliari, anche se, dovendo prevedere la demolizione della parete che ha comportato

la separazione fisica delle due porzioni del locale al piano terra, si ritiene non dovrà presentarsi, invece, un DOCFA per la divisione in due distinte unità.

I costi relativi all'aggiornamento catastale, comprensivi di compenso professionale, IVA, cassa previdenziale e spese catastali, è stimato forfettariamente in **Euro 1.300,00**.



Si allegano estratto di mappa, visura catastale storica del terreno, visure catastali storiche delle unità immobiliari pignorate, planimetrie catastali e planimetrie con evidenziazione delle difformità catastali riscontrate (**Allegato n. 4**).

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di **locale deposito-autorimessa e appartamento**, posti rispettivamente al piano terra e al piano primo di un piccolo fabbricato residenziale sito in Villaricca alla via Consolare Campana, 151-153.

Il **locale deposito-autorimessa** – ad oggi parzialmente adibito ad **appartamento** – è posto al piano terra ed è censito al Catasto Fabbricati al **foglio 6, p.lla 484, sub. 2**, categoria C/6, classe 2, consistenza 137 mq, superficie catastale 170 mq, Rendita Catastale Euro 268,87. Esso è composto, da una parte, da un locale deposito-autorimessa costituito da un unico vano; dall'altra da ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, un bagno e due camere. Esso confina nell'insieme a nord, a est e a sud con cortile condominiale e a ovest con scala condominiale (in comune con la proprietà dell'adiacente particella 424) e con la medesima particella, proprietà **_OMISSIS_**.

L'**appartamento** è posto al piano primo, è distinto con il numero di interno 1 ed è censito al Catasto Fabbricati al **foglio 6, p.lla 484, sub. 3**, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 181 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 170 mq, Rendita Catastale Euro 650,74. Esso è composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere e balcone. Esso confina a nord, a est e a sud con cortile condominiale e a ovest con scala condominiale (in comune con la proprietà dell'adiacente p.lla 424) e con la stessa particella, proprietà **_OMISSIS_**.

La piena proprietà dell'appartamento e del box-auto comprende i diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio.

Si precisa, inoltre, che dette porzioni immobiliari insistono su di una particella riportata al Catasto Terreni del Comune di Villaricca al foglio 6 p.lla 484, della estensione catastale di are 4,67. Di essa, una fascia di terreno della larghezza pari a circa 3 metri è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile, oltre che impiantistica, a favore dell'adiacente particella 424.

Inoltre, in posizione centrale, posta sul confine e ricadente per metà sulla particella di terreno 424 e per l'altra metà sulla particella 484, risulta edificato abusivamente un piccolo corpo scala, che serve da un lato la costruzione edificata sulla p.lla 424 e dall'altro la costruzione edificata sulla p.lla 484. In particolare, si segnala che detta scala risulta essere l'unico collegamento verticale che conduce ai due appartamenti abusivamente edificati in sopraelevazione sull'appartamento al piano primo facente parte del lotto di vendita.

Tornando a quanto ricompreso nel lotto di vendita, si precisa che il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in quanto si riscontrano lievi difformità di sagoma e di distribuzione planimetrica interna, il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici – allegati alla perizia di stima – di sovrapposizione delle planimetrie catastali con l'effettivo stato dei luoghi.

Vi è Concessione Edilizia in Sanatoria n. 204 del 06/09/1993, rilasciata ai sensi della Legge n. 47/1985, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alle difformità urbanistico - edilizie di seguito descritte e meglio rappresentate nei grafici allegati alla perizia di stima, in cui vi è la sovrapposizione tra il rilievo dello stato di fatto e i grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria.

Innanzitutto, si riscontra una lieve variazione di sagoma sia del **locale deposito** al piano terra che dell'**appartamento** al piano primo, come si può notare dalla sovrapposizione effettuata tra i grafici della concessione e il rilievo dello stato di fatto. Tali lievi variazioni di sagoma risultano – a parere dell'esperto stimatore – rientrare nei limiti delle tolleranze costruttive previste dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020, e modificato dal recente Decreto Legge n. 69 del 2024.

Al piano terra, inoltre, si rileva una variazione della distribuzione planimetrica interna, dovuta al cambio di destinazione d'uso di una porzione del locale da deposito a abitazione, originariamente costituito da un unico ampio vano. Atteso che, a parere dell'esperto stimatore, si configura un cambio di destinazione d'uso con opere urbanisticamente rilevante, si deve prevedere la demolizione delle partizioni interne e degli impianti che hanno portato ad una modifica dell'unità immobiliare rispetto a quanto assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria. Si evidenziano anche il soppalco abusivo nel locale deposito e il box-ripostiglio in alluminio, anch'esso da rimuovere, posto all'esterno della serranda avvolgibile di accesso alla porzione ancora oggi adibita a deposito-autorimessa.

Per quanto concerne il piano primo, invece, si rileva una lieve variazione di sagoma, la quale di per sé rientrerebbe nelle ipotesi delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34bis del D.P.R. 380/2001, modificate dal Decreto Legge n. 69 del 2024. Tuttavia, si evidenziano anche variazioni della distribuzione planimetrica interna, in quanto sono leggermente traslate alcune tramezzature interne, non vi sono la parete che divideva la cucina dal tinello e la parete che divideva l'ingresso dal tinello, mentre risulta realizzato un tramezzo che divide l'ingresso dal disimpegno. Vi sono inoltre una variazione di sagoma del balcone e una veranda e un box-ripostiglio in alluminio entrambi collocati sul balcone e da rimuovere, secondo il parere dell'esperto stimatore.

Ancora, si rappresenta che, per entrambi i livelli del fabbricato, la scala esterna che parte dal cortile e conduce al piano primo non è stata realizzata così come rappresentata nella pratica di condono. Al riguardo l'esperto stimatore ritiene – e le fotografie allegate all'istanza lo dimostrano – che si tratti di un errore di rappresentazione contenuto nel condono e non di una variazione eseguita successivamente al rilascio del titolo edilizio in sanatoria. Infatti, il rilievo fotografico allegato all'istanza di condono immortalano la scala nella configurazione che ha ancora oggi.

Va infine rilevato che la verifica delle difformità urbanistico-edilizie contenuta nella relazione di stima si riferisce unicamente alle due unità immobiliari oggetto di esecuzione. Nonostante ciò, si rappresenta che – secondo quanto precisato nell'attestazione urbanistica rilasciata dall'ente comunale – non vi sono altri titoli edilizi che legittimerebbero l'edificazione di un ulteriore livello in sopraelevazione. Da tale circostanza consegue che, sia sotto il profilo della sicurezza antisismica, sia

sotto il profilo urbanistico-edilizio, lo stabile, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate e la cui volumetria risulta assentita con Concessione Edilizia in Sanatoria, è affetto dalla presenza di un volume abusivo, che non risulta legittimato e che grava strutturalmente sugli immobili oggetto di esecuzione, senza che le strutture esistenti e quelle di più recente realizzazione siano state verificate sismicamente.

In conclusione, sono ritenuti dall'esperto stimatore abusivi e non sanabili e, pertanto, da demolire e da rimuovere – con conseguente ripristino dello stato dei luoghi – le seguenti difformità, da riferirsi alle due unità immobiliari pignorate:

- cambio di destinazione d'uso di una porzione del piano terra con relative opere interne di partizione;
- soppalco realizzato all'interno della porzione di piano terra ancora oggi adibita a deposito-autorimessa;
- installazione di box-ripostiglio al piano terra, all'esterno del locale deposito;
- installazione di box-ripostiglio al piano primo, sul balcone;
- realizzazione di una veranda al piano primo, finalizzata ad una chiusura di una piccola parte del balcone.

Alla luce di quanto sopra, tutti gli interventi difformi sopra descritti andranno rimossi.

Solo successivamente alla rimozione degli abusi e delle difformità parziali sopra descritte, a parere dell'esperto stimatore potrà essere presentata una S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi degli artt. 36bis e 37 del D.P.R. 380/2001, il primo introdotto ed il secondo modificato dal recente Decreto Legge n. 69 del 2024. Alla luce della circostanza che al momento della redazione della perizia di stima è in fase di conversione in legge il Decreto Legge n. 69 del 2024, che ha introdotto importanti modifiche con specifico riguardo allo stato legittimo degli immobili (art. 9bis), alle tolleranze costruttive (art. 34bis), all'accertamento di conformità (artt. 36, 36bis e 37 del D.P.R. 380/2001), gli eventuali aggiudicatari – edotti dalla relazione di stima circa la presenza di diverse difformità da cui è affetto il fabbricato oggetto di esecuzione – saranno opportunamente tenuti a verificare la normativa vigente in materia urbanistica ed edilizia all'epoca di aggiudicazione del bene.

Si precisa, altresì, che la sanatoria indicata dall'esperto stimatore si riferisce unicamente agli aspetti urbanistici relativi alle due unità immobiliari colpite a pignoramento e non anche agli aspetti urbanistici e strutturali attinenti al piano superiore edificato in sopraelevazione.

Manca il certificato di agibilità.

Non risulta agli atti del Comune alcun verbale di sopralluogo o ordinanza di abbattimento di opere difformi riferite alle unità immobiliari di cui sopra.

PREZZO BASE euro 100.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

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

Si riporta di seguito la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, a ritroso, per i beni immobili oggetto della presente relazione di stima.

■ **_OMISSIS_**, debitrice esecutata, già titolare della quota di 1/12 dei beni oggetto della odierna procedura esecutiva immobiliare, acquistava la quota di 11/12 della piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento in virtù di atto di compravendita del 18/05/2006 a rogito del notaio Armida Lombardi (Rep. n. 37029; Racc. n. 10825), trascritto il 23/05/2006 ai nn. 37171/19119 e, in particolare, acquistava la quota di 9/12 dal padre **_OMISSIS_**, nato a **_OMISSIS_** il **_OMISSIS_**, e la quota di 1/12 ciascuno rispettivamente dai fratelli **_OMISSIS_**, nato a **_OMISSIS_** il **_OMISSIS_**, e **_OMISSIS_**, nato a **_OMISSIS_** il **_OMISSIS_**.

■ A sua volta, **_OMISSIS_** ha acquistato la sola quota di 1/12 dei beni, in virtù di atto di compravendita del 19/12/2005 a rogito del notaio Roberto Carbone (Rep. n. 10010; Racc. n. 2825), trascritto il 09/01/2006 ai nn. 811/559 dal figlio **_OMISSIS_**, nato a **_OMISSIS_** in data **_OMISSIS_**.

■ La Sentenza n. 6004/2015 del Tribunale di Napoli, pubblicata il 23/04/2015, poi confermata con Sentenza n. 4737/2022, pubblicata in data 11/11/2022, conseguente al giudizio di appello di cui al proc. n. 3021/2015 R.G.A.C., dichiarava la nullità degli atti di compravendita del 19/12/2005 e 18/05/2006 e, in conseguenza di ciò, la titolarità dei beni colpiti da pignoramento risulterebbe in parte in capo ai germani dell'esecutata, diversamente da quanto riportato nelle visure catastali e nel titolo di provenienza, dichiarato nullo con la richiamata sentenza. Si precisa, tuttavia, che la suddetta Sentenza non è opponibile al creditore procedente, avendo quest'ultimo iscritto l'ipoteca sui beni prima che venisse trascritta la domanda giudiziale da riferirsi all'azione revocatoria promossa dai germani della debitrice.

■ Ai germani **_OMISSIS_**, **_OMISSIS_**, **_OMISSIS_** e **_OMISSIS_** la quota di 1/12 ciascuno e al di loro padre **_OMISSIS_**, già titolare della quota di 6/12, la quota di 2/12 sono pervenute in virtù di successione legittima in morte di **_OMISSIS_**, nata a **_OMISSIS_** il **_OMISSIS_** e deceduta in data **_OMISSIS_**.

Al riguardo si precisa che risulta presentata in data 25/05/2005 al n. 444 vol. 24 all'Ufficio del Registro di Napoli denuncia di successione di **_OMISSIS_**, trascritta in data 09/12/2005 ai nn. 69477/37996.

Si precisa, altresì, che in data 05/07/2023 ai nn. 34181/26360 risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità di **_OMISSIS_** da parte della signora **_OMISSIS_**.

Inoltre, in data 05/07/2023 ai nn. 34182/26361 risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità di **_OMISSIS_** da parte dei signori **_OMISSIS_**, **_OMISSIS_** _____ e **_OMISSIS_**.

Infine, in data 05/07/2023 ai nn. 34183/26362 risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità di **_OMISSIS_** da parte del signor **_OMISSIS_**.

■ A **_OMISSIS_** e alla moglie **_OMISSIS_** la piena proprietà del terreno su cui risultano edificate le unità immobiliari pignorate è pervenuta in virtù di atto di divisione a stralcio del 27/04/1983 a rogito del notaio Flavio Pratico (Rep. n. 75187), trascritto in data 19/05/1983 ai nn. 15387/13146. Con tale atto – di comune accordo con l'altro comproprietario **_OMISSIS_**, nato a **_OMISSIS_** il **_OMISSIS_** – i condividenti convenivano che ai coniugi **_OMISSIS_** e **_OMISSIS_**

venisse assegnato il terreno identificato in Catasto Terreni del Comune di Villaricca al foglio 6 p.lla 484, della estensione di are 4,67.

Con il predetto atto, infine, i coniugi _OMISSIS_ avevano convenuto di destinare a strada privata la fascia di terreno della larghezza di 3 metri posta lungo il lato sud della particella 484, costituendo su di essa una servitù di passaggio pedonale e carrabile, oltre che impiantistica, a favore della particella di terreno adiacente, assegnata al sig. _OMISSIS_, e censita in Catasto al foglio 6 p.lla 424, avente anch'essa l'estensione di are 4,67.

- Ai fratelli _OMISSIS_, coniugato in regime di comunione legale dei beni con _OMISSIS_, e a _OMISSIS_ la piena proprietà della particella di terreno 424, avente la originaria estensione di are 9,34, è pervenuta in virtù di atto di compravendita del 15/12/1980 a rogito del notaio Salvatore Sica, trascritto ai nn. 431/387 in data 07/01/1981.

Si allegano copia dell'atto di compravendita del 18/05/2006 e relativa nota di trascrizione; nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 19/12/2005, nota di trascrizione della denuncia di successione e delle accettazioni dell'eredità di _OMISSIS_, copia dell'atto di divisione del 27/04/1983 e relativa nota di trascrizione e nota di trascrizione dell'atto di compravendita del terreno del 15/12/1980 (**Allegato n. 5**).

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta

nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la

data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
iii.art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

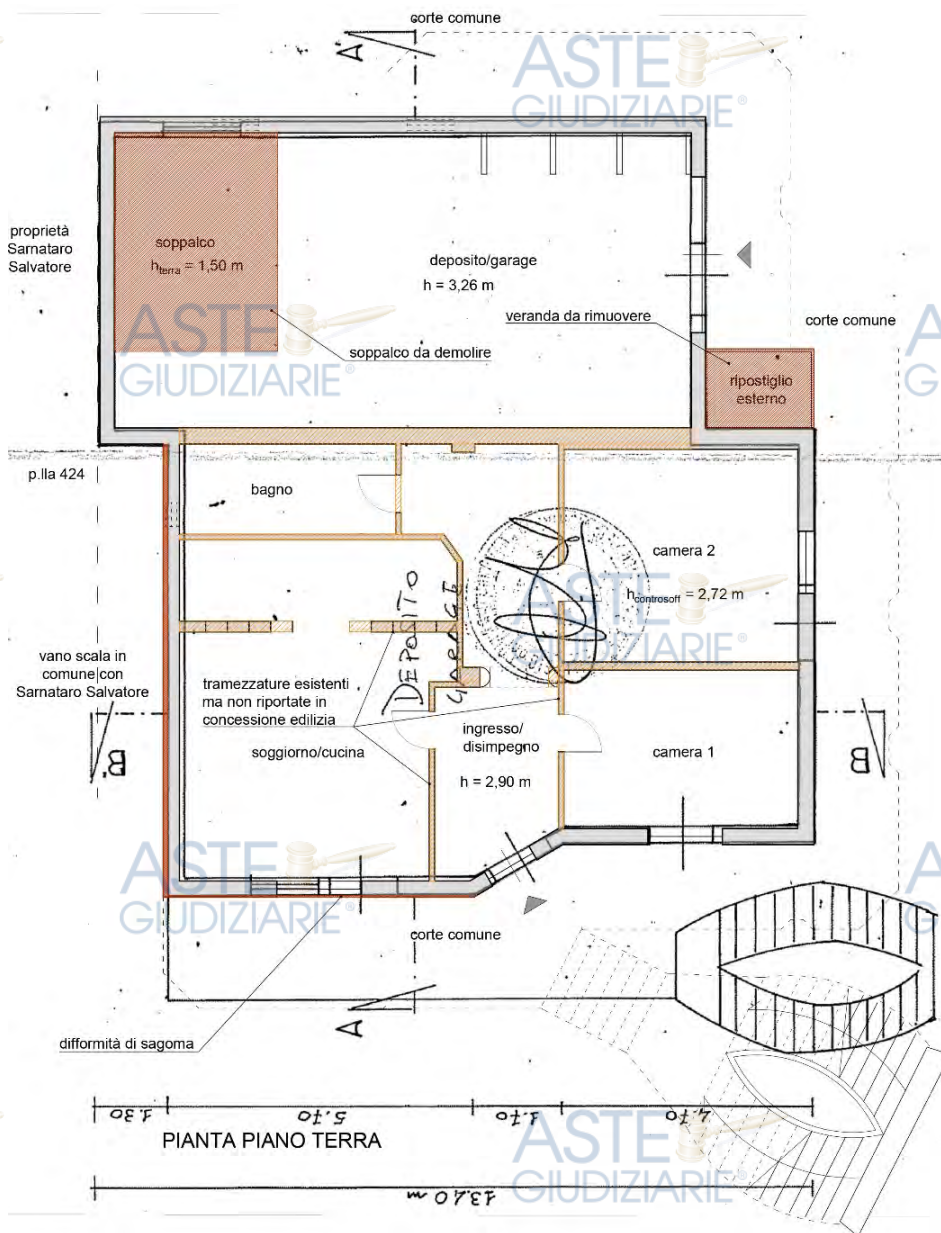
Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

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

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca dal sottoscritto, allo scopo di verificare la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili pignorati, si è potuto riscontrare quanto segue.

- L'edificio, che originariamente si componeva dei soli due piani che sono interessati dalla odierna procedura esecutiva immobiliare, risulta edificato in assenza di titolo edilizio.
- Pertanto, in data 30/04/1986 con prot. n. 5236, veniva presentata dal sig. _OMISSIS_ istanza di condono ai sensi della Legge n. 47/1985.
- Alla luce di quanto sopra, in data **06/09/1993** il Comune di Villaricca rilasciava ai coniugi _OMISSIS_ e _OMISSIS_ **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 204**, per la costruzione di un fabbricato costituito da un piano terra, adibito a deposito, e da un piano primo, consistente in un appartamento di quattro vani ed accessori, sito alla via Venezia 95/h, insistente sul lotto di terreno di cui al foglio di mappa n. 6 p.lla 484.
- Secondo quanto attestato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Villaricca, non risultano esservi altre pratiche edilizie successive a quella sopra citata.
- Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 204 del 06/09/1993 e l'effettivo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo sono emerse delle difformità di natura urbanistico-edilizia di seguito descritte.

■ Innanzitutto, si riscontra una lieve variazione di sagoma sia del **locale deposito** al piano terra che dell'**appartamento** al piano primo (per quest'ultimo la difformità risulta un po' più evidente, anche se comunque di modesta entità), come si può notare dalla sovrapposizione effettuata tra i grafici della concessione e il rilievo dello stato di fatto. Tali lievi variazioni di sagoma risultano – a parere dello scrivente – rientrare nei limiti delle tolleranze previste dall'art. 34-bis, rubricato "Tolleranze costruttive", del D.P.R. 380/2001, introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020, modificato dal recente Decreto Legge n. 69 del 2024.



■ Al piano terra, inoltre, si rileva una variazione della distribuzione planimetrica interna, dovuta al **cambio di destinazione d'uso** di una porzione del locale da deposito a 29

ASTE GIUDIZIARIE®
in un unico ampio vano



ASTE GIUDIZIARIE®

■ Per quanto concerne il piano primo, invece, si rileva una lieve variazione di sagoma, la quale di per sé – come già detto – rientrerebbe nelle ipotesi delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34bis del D.P.R. 380/2001, modificate dal Decreto Legge n. 69 del 2024. Tuttavia, si evidenziano anche variazioni della distribuzione planimetrica interna, in quanto sono leggermente traslate alcune tramezzature interne, non vi sono la parete che divideva la cucina dal tinello e la parete che divideva l'ingresso dal tinello, mentre risulta realizzato un tramezzo che divide l'ingresso dal disimpegno. Vi sono inoltre una variazione di sagoma del balcone e una veranda e un box-ripostiglio in alluminio entrambi collocati sul balcone e da rimuovere, secondo il parere dell'esperto stimatore. I costi di rimozione delle due strutture esterne in alluminio sono stimate forfettariamente in **Euro 2.500,00** comprensive di IVA.

■ Si rappresenta, infine, che per entrambi i livelli del fabbricato la scala esterna che parte dal cortile e conduce al piano primo non è stata realizzata come rappresentata nella pratica di condono. Al riguardo lo scrivente ritiene – e le fotografie allegate all'istanza lo dimostrano – che si tratti di un errore di rappresentazione contenuto nel condono e non di una variazione eseguita successivamente al rilascio del titolo edilizio in sanatoria. Infatti, il rilievo fotografico allegato all'istanza di condono immortalano la scala nella configurazione che ha ancora oggi.

■ **Va altresì rilevato che la verifica delle difformità urbanistico-edilizie contenuta nella presente relazione di stima si riferisce unicamente alle due unità immobiliari oggetto di esecuzione. Nonostante ciò, appare necessario rappresentare che – secondo le sommarie informazioni acquisite presso l'ente comunale e come precisato nell'attestazione urbanistica rilasciata – non vi sono altri titoli edilizi che legittimerebbero l'edificazione di un ulteriore livello in sopraelevazione. Da tale circostanza consegue che, sia sotto il profilo della sicurezza antisismica, sia sotto il profilo urbanistico-edilizio, lo stabile, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate e la cui volumetria risulta assentita con Concessione Edilizia in Sanatoria, è affetto dalla presenza di un volume abusivo, che non risulta legittimato e che grava strutturalmente su gli immobili di nostro interesse, senza che le strutture esistenti e quelle di più recente realizzazione siano state verificate strutturalmente.**

■ Riepilogando, sono ritenuti dall'esperto stimatore abusivi e non sanabili e, pertanto, da demolire e da rimuovere – con conseguente ripristino dello stato dei luoghi – le seguenti difformità, da riferirsi alle due unità immobiliari pignorate:

- cambio di destinazione d'uso di una porzione del piano terra con relative opere interne di partizione;
- soppalco realizzato all'interno della porzione di piano terra ancora oggi adibita a deposito-autorimessa;
- installazione di box-ripostiglio al piano terra, all'esterno del locale deposito;
- installazione di box-ripostiglio al piano primo, sul balcone;
- realizzazione di una veranda al piano primo, finalizzata ad una chiusura di una piccola parte del balcone.

Alla luce di quanto sopra, tutti gli interventi difformi sopra descritti andranno rimossi ed il costo per il ripristino dello stato dei luoghi è stimato forfettariamente in **Euro 22.500,00** (Euro 20.000,00 + Euro 2.500,00) comprensivi di IVA.

■ **Solo successivamente alla rimozione degli abusi e delle difformità parziali sopra descritte, a parere dell'esperto stimatore potrà essere presentata una S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi degli artt. 36bis e 37 del D.P.R. 380/2001, il primo introdotto ed il secondo modificato dal recente Decreto Legge n. 69 del 2024. Alla luce della circostanza che al momento della redazione della presente perizia di stima si è in fase di conversione in legge del citato decreto legge, gli eventuali aggiudicatari – edotti dalla relazione di stima circa la presenza di diverse difformità da cui è affetto il fabbricato oggetto di esecuzione – saranno opportunamente tenuti a verificare la normativa vigente in materia urbanistica ed edilizia all'epoca di aggiudicazione del bene.**

I costi per presentazione della suddetta pratica di sanatoria sono stimati forfettariamente in **Euro 8.500,00** per compensi tecnici (comprensivi di IVA e cassa previdenziale), nonché spese per diritti di segreteria e sanzioni amministrative.

■ Si precisa che, secondo quanto attestato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Villaricca, il fabbricato non risulta munito di agibilità.

■ **Non risulta agli atti del Comune di Villaricca alcuna ordinanza di abbattimento di opere abusive, né decreti di acquisizione del patrimonio del Comune.**

- Si precisa, infine, che l'immobile ricade in zona omogenea "E" - agricola del Piano Regolatore Generale, nonché nella zona omogenea "Città Diffusa" del vigente Piano Strutturale del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).

Si allegano copia della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 204 del 06/09/1993, nonché planimetria con sovrapposizione dello stato di fatto alla pratica edilizia (**Allegato n. 6**).

Si allega, inoltre, certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca (**Allegato n. 7**).

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 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.).

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 13/11/2023 – congiuntamente al custode giudiziario, dott. Giuseppe Savona – e in data 23/11/2022, lo scrivente ha accertato che l'appartamento risulta attualmente occupato dall'esecutata con il proprio nucleo familiare e che i locali al piano terra sono ugualmente dalla stessa detenuti quali pertinenze.

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 giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico degli acquirenti.

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici, non risultano presenti domande giudiziali, atti di asservimento, convenzioni, vincoli, servitù o limitazioni all'uso dei beni.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri non a carico degli acquirenti.

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Napoli 2, è emerso che, sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, risultano presenti le seguenti formalità.

Iscrizioni.

- Iscrizione contro: nn. 37172/13169 del 23/05/2006. Ipoteca Volontaria derivante da concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 18/05/2006 a rogito del notaio Armida Lombardi (Rep. n. 37030; Rac. n. 10826).

Soggetti a favore: _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.

Soggetti contro: _OMISSIS_
C.F. _OMISSIS_.

Immobili: 1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Villaricca (NA), foglio 6, p.lla 484, sub. 2, cat. C/6.
2. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Villaricca (NA), foglio 6, p.lla 484, sub. 2, cat. A/7.

Tale iscrizione è relativa al titolo esecutivo in forza del quale risulta iscritta a ruolo la presente procedura esecutiva immobiliare.

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

- Domanda giudiziale: nn. 3819/2011 del 25/07/2011, domanda giudiziale diretta alla declaratoria della nullità degli atti di compravendita relativi ai beni immobili di cui appresso.

Soggetti a favore: 1. _OMISSIS_
C.F. _OMISSIS_.

2. _OMISSIS_
C.F. _OMISSIS_.

3. _OMISSIS_
C.F. _OMISSIS_.

Soggetti contro: 1. _OMISSIS_
C.F. _OMISSIS_.

Immobili: 1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Villaricca (NA), foglio 6, p.lla 484, sub. 2, cat. C/6.
2. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Villaricca (NA), foglio 6, p.lla 484, sub. 2, cat. A/7.

Al riguardo, come già riferito in premessa, si segnala che la Sentenza n. 6004/2015 del Tribunale di Napoli, pubblicata il 23/04/2015, poi confermata con Sentenza n. 4737/2022, pubblicata in data 11/11/2022, conseguente al giudizio di appello di cui al proc. n. 3021/2015 R.G.A.C., dichiarava effettivamente la nullità degli atti di compravendita del 19/12/2005 e 18/05/2006 e, in conseguenza di ciò, la titolarità dei beni colpiti da pignoramento risulterebbe in parte in capo ai germani dell'esecutata, diversamente da quanto riportato nelle visure catastali e nel titolo di provenienza, dichiarato nullo – appunto – con la richiamata sentenza.

Lette le note degli ausiliari che riferivano la circostanza, il G.E. – con provvedimento del 17/02/2024 – precisava che, ai sensi degli artt. 1415 e 2652 n. 4 c.c., la Sentenza di simulazione non è opponibile al creditore procedente, in quanto la relativa domanda risulta trascritta in data successiva all'iscrizione di ipoteca, per cui l'esecuzione avrebbe potuto regolarmente proseguire nei confronti della sola _OMISSIS_. In quella sede, tuttavia, il G.E. onerava il creditore procedente di notificare l'avviso ai comproprietari, signori _OMISSIS_, _OMISSIS_ e _OMISSIS_, anche ai fini dell'esercizio delle facoltà previste dall'art. 2858 c.c..

- Trascrizione contro: nn. 2150/2735 del 24/01/2022, verbale di pignoramento immobili notificato in data 28/12/2021.

Soggetti a favore: _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_.

Soggetti contro: _OMISSIS_
C.F. _OMISSIS_.

Immobili:

1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Villaricca (NA), foglio 6, p.lla 484, sub. 2, cat. C/6.
2. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Villaricca (NA), foglio 6, p.lla 484, sub. 2, cat. A/7.

Nell'**Allegato n. 8** si riporta l'elenco sintetico delle formalità in capo alla debitrice e quello relativo ai beni pignorati.

Difformità urbanistiche - edilizie.

Come anticipato in risposta al quesito sub 6), lo scrivente ha riscontrato la presenza difformità urbanistico-edilizie non sanabili, quali piccoli aumenti di volumetria e il cambio di destinazione d'uso di una porzione del piano terra, con opere interne, oltre la presenza di un soppalco, il tutto meglio descritto nel predetto paragrafo e rappresentato nei grafici

allegati alla perizia di stima. Al riguardo si precisa che, per le difformità non sanabili, sono stati stimati forfettariamente costi per **Euro 22.500,00**.

Per le difformità ritenute sanabili, invece, è prevista la presentazione di una pratica di sanatoria il cui costo stimato è pari a circa **Euro 8.500,00**, comprensive di sanzioni amministrative, diritti di segreteria, compensi professionali per redazione della pratica edilizia.

Difformità catastali.

Come anticipato in risposta al quesito sub 3), lo scrivente ha riscontrato la presenza di difformità catastali, per le quali sarà necessario effettuare l'aggiornamento delle planimetrie catastali attraverso la presentazione di pratica DOCFA, il cui costo è stimato forfettariamente in **Euro 1.300,00**, comprensive di compenso professionale, IVA, cassa previdenziale e spese catastali.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, risulta che gli immobili oggetto di stima non ricadono su 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 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).*

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

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, risulta che gli immobili pignorati non insistono su terreno gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

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

Il lotto di vendita è costituito da un appartamento e un locale deposito-autorimessa, facenti parte di un piccolo fabbricato per il quale non risulta costituito alcun condominio.

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.

Criterio di stima utilizzato.

Il metodo utilizzato per la stima del valore di mercato del lotto unico di vendita è quello del confronto di mercato (**Market Approach**).

Il valore di mercato viene calcolato con il seguente procedimento:

Val. Merc. = S.C. (superficie commerciale in mq) x **Val. Unit.** (in Euro/mq).

Calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento:
 - superfici scoperte di uso esclusivo. Esse saranno computate al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dell'unità immobiliare, e al 2% per la quota eccedente detto limite;

balconi, terrazzi e similari. Qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, essa sarà computata al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq e, qualora siano non comunicanti, computata al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente i 25 mq;

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:
 - cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.. Essi vanno computati al 50%, qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, e al 25%, qualora siano non comunicanti.

Valori unitari e fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

Il valore unitario è ottenuto reperendo i più recenti valori di mercato relativi a compravendite già effettuate nell'area di riferimento per immobili simili a quelli da stimare sia per tipologia che per consistenza. I dati riportati di seguito sono ottenuti dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sul sito istituzionale, aggiornate al secondo semestre 2023, calcolato sulla base dei dati riportati in seguito.

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Napoli	Villaricca	D1/Periferica/via Venezia/Consolare Campana	Residenziale
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.100	1.700

Si consideri che per immobili della stessa tipologia le agenzie di intermediazione immobiliare operanti nell'area di riferimento forniscono i seguenti valori unitari.

Agenzia Immobiliare	Immobile	Condizioni	Valore di mercato	Superficie
Gruppo Safra s.r.l.s.	Appartamento 2° piano via Torino	buone	Euro 155.000	220 mq
Mediawebcasa	Trilocale 1° piano via Consolare Campana 1° traversa	discrete	Euro 150.000	95 mq
Dove.it	Trilocale 1° piano via Consolare Campana 1° traversa	Discrete	Euro 125.000	90 mq

Alla luce di quanto sin qui riportato, i valori unitari verranno ottenuti operando una media ponderata tra i valori medi forniti dall'OMI – cui attribuiremo un coefficiente di 0,40 – e i dati

restituiti dalle agenzie immobiliari operanti nell'area cui attribuiremo un coefficiente pari a 0,60.

In tal modo otterremo:

$$1.400,00 \text{ Euro/mq} \times 0,40 + 1.224,13 \text{ Euro/mq} \times 0,60 = \mathbf{1.294,48 \text{ Euro/mq.}}$$

Valutazione singola e complessiva dei diritti reali pignorati.

Appartamento al piano primo e locale deposito-autorimessa al piano terra di un piccolo fabbricato.

Per l'UNICO LOTTO di vendita avremo la superficie commerciale di seguito riportata.

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Destinazione	S.L.	S.N.R. (30%)	S.N.R. (25%)	S.N.R. (10%)
APPARTAMENTO				
ingresso/cucina/pranzo	47,83			
soggiorno	35,88			
disimpegno	13,80			
ripostiglio	5,63			
camera 1	24,65			
camera 2	26,76			
bagno	9,69			
balcone		25,00		36,59
LOCALE DEPOSITO/GARAGE				
deposito/garage			66,47	
appartamento abusivo			98,07	
TOTALE	164,24	7,50	41,14	3,66

$$\text{TOTALE S.C.} = 164,24 \text{ mq} + 7,50 \text{ mq} + 41,14 \text{ mq} + 3,66 \text{ mq} = 216,55$$

arrotondabili a **217 mq**

Valore di mercato della **piena proprietà del lotto di vendita unico**:

$$217 \text{ mq} \times 1.294,48 \text{ €/mq} = \text{€ } 280.902,16$$

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- | | | |
|---|------|-----------|
| - spese per la demolizione delle difformità non sanabili | Euro | 22.500,00 |
| - spese per la sanatoria delle difformità sanabili | Euro | 8.500,00 |
| - spese catastali | Euro | 1.300,00 |
| - spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica | Euro | 500,00 |

TOTALE **Euro 32.800,00**

Così avremo che il valore di mercato della **piena proprietà delle unità immobiliari** sarà dato da:

$$\text{Euro } 280.902,16 - \text{Euro } 32.800,00 = \mathbf{\text{Euro } 248.102,16}$$

Si ritiene opportuno, inoltre, applicare dei coefficienti di differenziazione, allo scopo di ottenere un valore di mercato che sia il più possibile prossimo allo stato in cui versano gli immobili. Infatti, i coefficienti di differenziazione permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Nel caso di specie, si terrà conto in primis dello stato d'uso e manutenzione dei beni, per i quali appare opportuno applicare una decurtazione pari al 20% del valore di mercato.

Inoltre, incide – a parere dello scrivente – anche la circostanza che al di sopra dei beni staggiti risulta edificato un ulteriore piano, che non solo è totalmente abusivo, ma è stato anche realizzato senza effettuare alcuna verifica della rispondenza della struttura preesistente e della struttura di nuova realizzazione alle norme sulle costruzioni vigenti in materia di sicurezza antisismica. Tale circostanza appare particolarmente rilevante, in quanto un potenziale aggiudicatario sarebbe tenuto opportunamente a verificare in primis le condizioni di sicurezza antisismica dell'intero fabbricato e poi anche la conformità urbanistica delle ulteriori unità immobiliari edificate, in quanto eventuali azioni repressive che gli enti preposti potrebbero mettere in atto potrebbero – in qualche misura – incidere anche sugli stessi beni staggiti, benché essi siano legittimati da un titolo edilizio in sanatoria già rilasciato. Si pensi ad un eventuale decreto di abbattimento della porzione costruita al di sopra dei beni oggetto della presente relazione o della ipotesi di adeguamento sismico dell'intero fabbricato. Per le ragioni sopra descritte, lo scrivente esperto stimatore opera una decurtazione nella misura del 40% del valore dei beni.

Infine – secondo quanto disposto dal G.E. – si terrà conto delle circostanze che condizionano una vendita giudiziaria dell'immobile rispetto ad una vendita sul libero mercato e che lo scrivente valuta nell'ordine del 10% del valore degli immobili.

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- | | |
|--|------|
| • stato d'uso e manutenzione | 0,80 |
| • difformità urbanistica e antisismica della porzione in sopraelevazione | 0,60 |
| • ribasso per vendita giudiziaria | 0,90 |

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO

$$(0,80 \times 0,60 \times 0,90) = \mathbf{0,432}$$

Pertanto, il valore di mercato del LOTTO UNICO posto in vendita è pari a:

$$\text{Euro } 248.102,16 \times 0,432 = \text{Euro } 107.180,13 \text{ arrotondabili a Euro } 100.000,00$$

Valore di mercato del LOTTO UNICO: Euro 100.000,00.

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

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

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

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

I beni immobili oggetto di stima non sono costituiti da quote indivise, in ragione di quanto chiarito dal G.E. con provvedimento del 17/02/2024. In quella sede, infatti, l'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione precisava che, ai sensi degli artt. 1415 e 2652 n. 4 c.c., la Sentenza di simulazione già citata non è opponibile al creditore procedente, in quanto la relativa domanda giudiziale risulta trascritta in data successiva all'iscrizione di ipoteca, per cui l'esecuzione avrebbe potuto regolarmente proseguire nei confronti della sola debitrice _OMISSIS_.

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**.

La debitrice, sig.ra _OMISSIS_, risulta residente presso gli immobili pignorati e precisamente in _OMISSIS_ alla via _OMISSIS_, già via _OMISSIS_, sin dal 12/07/2001.

Per quanto concerne, invece, il regime patrimoniale, si precisa che la debitrice risulta aver contratto matrimonio il _OMISSIS_ e, dunque, solo successivamente alla data di acquisto degli immobili pignorati. Infatti, al momento del rogito, ella ha dichiarato di essere nubile.

Si allegano alla presente relazione certificato di residenza storico e estratto per riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio (**Allegato n. 9**).

Tanto si rassegna alla Superiore Valutazione del Signor Giudice dell'Esecuzione, in adempimento dell'incarico ricevuto.

L'esperto stimatore

arch. Pasquale Lombardi

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.....	4
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	4
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	7
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	13
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	19
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	23
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	26
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	33
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.....	33
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	37
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	37
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	38
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	38
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	43
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.	43