

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

SEZIONE III – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO R.G.E. N°126/2021

PROMOSSO DA: RED SEA SPV S.r.l. e per essa Prelios Solutions S.p.a.

CONTRO: [REDACTED] e [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. [REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1 – Premessa.....	Pag. 2
2- Verifica della completezza della documentazione ex art. 567 co. 2 c.p.c.	Pag. 3
3 – Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento.....	Pag. 6
2 - Individuazione e descrizione materiale dei beni.....	Pag. 9
3 - Identificazione, storia e conformità catastale dei beni	Pag. 16
4 – Schema Sintetico-Descrittivo Del Lotto.....	Pag. 20
5 – Ricostruzione dei passaggi di proprietà	Pag. 22
6 – Regolarità urbanistico-edilizia dell’immobile.....	Pag. 26
7 – Stato di possesso attuale dell’immobile.....	Pag. 31
8-9-10-11 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene, pesi e oneri di altro tipo.....	Pag. 32
12-13 – Valutazione dei beni.....	Pag. 35
14 – Certificazioni stato civile e residenza.....	Pag. 40
Elenco Allegati.....	Pag. 40

C.T.U.

[REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

S E Z I O N E III – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO R.G.E. N°126/2021

P R O M O S S O D A: RED SEA SPV S.r.l. e per essa Prelios Solutions S.p.a.

C O N T R O: [REDACTED] e [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. [REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

In virtù dell'incarico di esperto stimatore conferitomi in ordine alla procedura di espropriazione immobiliare n°126/2021 **promossa da RED SEA SPV S.r.l.** con sede legale in Conegliano (TV) Via Vittorio Alfieri, 1, P.IVA: 04938320266, e per essa Prelios Solutions S.p.a. con sede legale in Milano alla Via Valtellina 15/17, C.F. e P. IVA: 13048380151, rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliata, unitamente a quest'ultimo, presso la persona e lo studio dell'Avv. [REDACTED] in Aversa (Ce) alla via Santa Marta n° 70, **nei confronti di [REDACTED]**, nato a NAPOLI (NA) il 20/12/1981, C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a NAPOLI (NA) il 27/07/1982, C.F.: [REDACTED], esporrà di seguito le risultanze dell'indagine svolta secondo la disposizione stabilita dall'III.mo G.E. Dott. [REDACTED], fornendo le risposte ai quesiti come da verbale di conferimento di incarico ex art. 568 CPC del 7/11/2022.

Si precisa che il bene sottoposto ad esecuzione è così descritto nell'atto di pignoramento:

Appartamento in Casoria (NA) alla via Arpino 20 (già via Nuova Novembre n. 14) e precisamente “appartamento ubicato al secondo piano, distinto dal numero interno cinque, composto da tre vani, cucina ed accessori, con annessa porzione di lastrico solare sovrastante l'appartamento stesso, confinante con via Arpino, con cortile comune, con appartamento interno sei, salvo altri. Al N.C.E.U. Foglio 15 part. 69, [REDACTED], Via Nuova Novembre 14, Scala u, piano 2, interno [REDACTED], categoria A/3, vani 4,5, R.C. euro 360,33”.

Il G.E. fissava il termine di trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., per l'invio a mezzo di posta ordinaria od elettronica, di copia dell'elaborato peritale ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode nominato, e per il deposito telematico presso la cancelleria del G.E., assegnando alle

parti quindici giorni prima della predetta udienza quale termine ultimo per far pervenire presso l'esperto incaricato, note di osservazione al suo elaborato.

Fissava infine l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al giorno 09/05/2023.

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

Dal controllo della documentazione in atti ex art. 567 c.p.c., oggetto del *Modulo di controllo* depositato in fase preliminare seguita dal primo accesso presso l'immobile (Cfr. Verbale di primo accesso redatto dal custode Dott. [REDACTED] sottoscritto dalla scrivente in Allegato 1), e aggiornata con le ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente (in Allegato 2), si era rilevato quanto sinteticamente si riporta di seguito per completezza:

CREDITORE PROCEDENTE: RED SEA SPV S.r.l., con sede legale in Conegliano (TV) Via Vittorio Alfieri, 1, P.IVA: 04938320266, e per essa Prelios Solutions S.p.a. con sede legale in Milano alla Via Valtellina 15/17, C.F. e P. IVA: 13048380151, rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliato, unitamente a quest'ultimo, presso la persona e lo studio dell'Avv. [REDACTED] (Ce) alla via Santa Marta n° 70.

Titolo esecutivo posseduto: Mutuo ipotecario del 19/12/2007 per Notar [REDACTED] Rep. 61421 munito di formula esecutiva.

(Atto di Precetto notificato in data 02/01/2021 per € 225.407,18)

DEBITORE/I: 1) [REDACTED], nato a NAPOLI (NA) il 20/12/1981, C.F.: [REDACTED] (prop. ½)
2) [REDACTED], nata a NAPOLI (NA) il 27/07/1982, C.F.: [REDACTED] (prop. ½)

CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:

- Non risultano

CREDITORI INTERVENUTI SENZA TITOLO ESECUTIVO

- Non risultano

DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO: 17/03/2021

DATA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: 15/04/2021

DATA DEL DEPOSITO DELLA ISTANZA DI VENDITA: 21/04/2021

DATA DEL DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE O DELLA CERTIFICAZIONE

NOTARILE SOSTITUTIVA: 01/06/2021

PIGNORAMENTI PRECEDENTI O CONTESTUALI :

- SI
 NO

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

COMPROPRIETARI - Data di notifica avviso ex art. 599 comma 2 c.p.c.

- Non risultano

CREDITORI IPOTECARI - Data di notifica avviso ex art. 498 c.p.c.:

- Non risultano

CREDITORI CHE HANNO ATTUATO UN SEQUESTRO CONSERVATIVO - Data di notifica avviso ex art.

158 disp. att. c.p.c.:

- Non risultano

DOCUMENTI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI VENDITA:

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

- SI
 NO

DOCUMENTI RICHIESTI EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.

- Estratto attuale catasto
 estratto storico del catasto
 certificati iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato (a nome dell'esecutato)
 certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale (SOSTITUISCE TUTTI I PRECEDENTI)

Titolo di acquisto della proprietà in capo all'esecutato (DA VERIFICARE DAI REGISTRI IMMOBILIARI DELLA CONSERVATORIA) :

- compravendita
 donazione
 successione (testamentaria o legittima)
 usucapione ventennale
 permuta
 altro:

Data del titolo di acquisto: 19/12/2007

(Atto di compravendita per Notar [REDACTED] **di Somma Vesuviana (NA) Rep. 61420)**

La documentazione ipocatastale sostitutiva si estende oltre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 15/04/2021, andando a ritroso e partendo dall'ultimo titolo di proprietà del 19/12/2007, riferito agli esecutati, fino all'atto derivativo *inter vivos* per [REDACTED] del 26/02/1988 Rep. 59577, con il quale il bene fu acquistato da [REDACTED] da potere di [REDACTED].

Coniuge in regime di comunione legale dei beni

- SI
 NO

I Signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno acquistato l'immobile per la quota di ½ ciascuno con atto di compravendita del 19/12/2007 antecedente al matrimonio contratto in Casoria il 23/06/2011.

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 sosponderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **“diffinità 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 diffinità 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 sosponderà 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 sosponderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **“diffinità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**diffinità 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 (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle diffinità 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 **sovraposizione 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.la, 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.

1) Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore e consiste nella piena proprietà del cespote staggito, un appartamento con annessa porzione di lastrico solare soprastante sito in Casoria alla Via Arpino n°20, con ogni accessorio e pertinenze. (All. 3a-Atto di compravendita per Notar [REDACTED] del 19/12/2007 Rep. 61420/22475).

2) I dati catastali identificativi indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, con particolare riferimento al **subalterno**, a causa di variazione catastale intervenuta in data anteriore al pignoramento. Dall'analisi della documentazione in atti e dalle indagini catastali effettuate si rileva, infatti, che il dato catastale fondamentale del subalterno indicato per individuare l'immobile è variato, nel 2010 (data anteriore alla trascrizione del pignoramento del 23/4/2021) in virtù di VARIAZIONE del 02/08/2010 Pratica n. NA0703441 in atti dal 02/08/2010 per FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 51263.1/2010).

In tale occasione il [REDACTED] della p.la 69/Fg 15, **appartamento al secondo piano con annessa porzione di lastrico solare soprastante l'appartamento**, è stato soppresso e, di conseguenza, l'immobile è attualmente identificato in catasto con il sub 11 per fusione dei subalterni [REDACTED] (Visure storiche in Allegato 4c, 4d, 4e).

Il lastrico solare, che nella descrizione del bene contenuta nel titolo di proprietà in capo agli esecutati risulta quale accessorio annesso all'appartamento *de quo*, non era accatastato e, quindi, non aveva

identificazione autonoma, né era riportato nella scheda catastale dell'appartamento -immobile principale- (Cfr. planimetria pregressa e planimetria attuale in Allegato **4f** e **4g** reperite dal ctu).

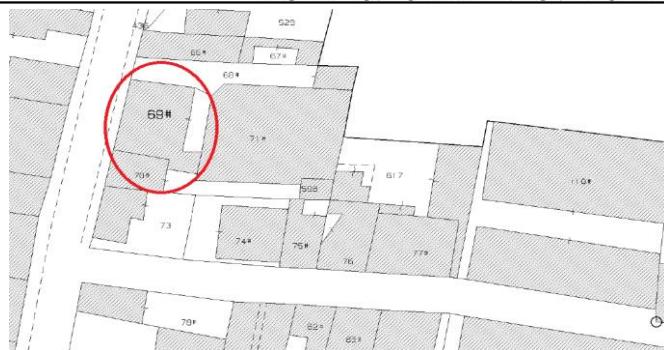
Nel 2008 è stato quindi accatastato detto lastrico solare al quale fu attribuito il numero di subalterno 10 e nel 2010 con la fusione e soppressione dei due subalterni 6 e 10 (appartamento + lastrico solare soprastante) è stato generato l'attuale subalterno 11.

In conclusione, l'atto di pignoramento reca l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub).

A tal riguardo, a parere dell'esperto (già espresso nel *modulo di controllo immobile* depositato in atti) si tratta di *variazione a carattere nominale* giacché la soppressione, la fusione e l'allineamento identificano il medesimo bene descritto nell'atto di compravendita in capo all'esecutata (Cfr. Atti di Compravendita in All. 3a) di cui a precedenti dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (la descrizione contenuta nel succitato atto corrisponde a quella contenuta nell'atto di pignoramento). In virtù della succitata variazione catastale del 2/8/2010, attualmente l'immobile è così identificato in catasto fabbricati di Casoria (Na):

Fg. 15, p.lla 69, **[REDACTED]**, cat, A/3, cl. 3, vani 4,5, R.C.: € 360,23, Via Arpino n. 20, Interno 5 Piano 2-3

Documentazione fotografica – contesto urbano ed esterni



Confronto tra l'aerofoto desunta da Google Maps-ultima rilevazione- 2023 (in alto) e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI (in basso). Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito, visibile nell'aerofoto in alto, è individuabile nella mappa catastale all'interno della particella 69 del Fg. 15 del C.T. e particella 69 del Fg. 15 del C.F. di Casoria

2) Non sono state riscontrate difformità sostanziali tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria agli atti del Catasto presentata il 2/8/2010.

3) I beni non risultano essere oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

4) **Formazione di lotti di vendita:**

Le caratteristiche dimensionali dell'immobile non consentono una comoda divisibilità e, pertanto, il bene staggito rappresenta un **LOTTO UNICO** di vendita così individuato:

Appartamento in Casoria (Na), Via Arpino n. 20 (già via Nuova Novembre n. 14), Piano 2-3.

In C.F. al fg 15, p.la 69, [REDACTED], cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, R.C.: €360,23, Via Arpino n. 20, Interno [REDACTED]

Piano 2-3. (Cfr. documentazione catastale in Allegati **4e, 4f**).

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 indicate 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 dove sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA E DESCRIZIONE MATERIALE DELL'IMMOBILE

Il lotto unico di vendita è costituito da un appartamento al secondo piano, con annesso terrazzo di copertura al terzo piano, del fabbricato sito in Casoria (Na) alla Via Arpino n. 20, Piano 2-3, interno █.

Indicazioni catastali: Immobile censito nel Catasto Fabbricati di Casoria al foglio 15, p.la 69, █,

cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, R.C.: €360,23, Via Arpino n. 20 - Interno 5 Piano 2-3

La planimetria catastale attuale è stata presentata il 2/8/2010 (Allegato 4c).

Descrizione sintetica: L'appartamento si compone di due camere da letto, soggiorno con angolo cottura e bagno ed è dotato di terrazzo di copertura sovrastante l'intera superficie dell'alloggio al quale è collegato mediante scala interna.

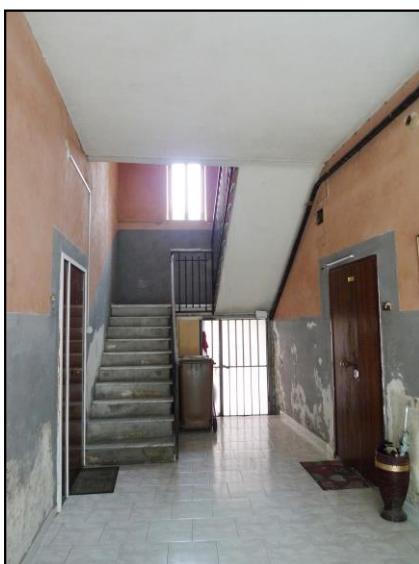
Confini: L'appartamento confina a Nord con il Sub 7 (interno 6), a Ovest con Via Arpino, a EST con cassa scale e corte.

Caratteristiche estrinseche dell'area, del fabbricato e del contesto urbano

I beni oggetto di pignoramento si trovano nel comune di Casoria (Na) al civico n° 20 di via Arpino, strada che giace sulla linea di confine tra Napoli e Casoria, alla quale si accede dalla Via Nazionale delle Puglie, sulla sinistra provenendo dal capoluogo partenopeo. La zona comprende la prima espansione urbana di Casoria e di Arpino avvenuta dal dopoguerra fino alla metà degli anni Sessanta. Si tratta di parti urbane dense, cresciute come addizione delle preesistenze insediative storiche e/o lungo le principali direttrici stradali intercomunali. La destinazione d'uso prevalente è residenziale, con cospicua presenza di attività commerciali e artigianato di servizio ai piani terra.

Il fabbricato è un piccolo edificio a base quadrangolare di tre piani fuori terra su ognuno dei quali sono ubicati due appartamenti ed è servito da una scala unica a doppia rampa ma è privo di impianto ascensore. Il fabbricato ha struttura mista con murature di tompagno in tufo e si trova in condizioni di manutenzione che si possono considerare tra sufficienti e discrete. I prospetti esterni sono di stile semplice, intonacati al civile e tinteggiati in colore rosa e grigio nella fascia inferiore dove si osservano lacune di pittura e di intonaco dovute alla scarsa manutenzione ordinaria. La fascia basamentale è ricoperta da lastre di marmo per l'altezza di circa i mt a protezione della muratura. Al centro del prospetto il portone d'ingresso in pvc e vetro accede all'androne nel quale sul lato opposto vi è un cancello che immette sulla corte retrostante. Il corpo scala si trova in condizioni di manutenzione scadenti per mancanza di adeguata manutenzione ordinaria. Tutto quanto descritto è osservabile nei riferimenti fotografici che seguono (Cfr. All. 5-Documentazione fotografica)

Documentazione fotografica – contesto urbano e fabbricato



Il fabbricato di Via Arpino n. 20 in Casoria, individuazione dell'immobile al 2° piano, adrone e porta di caposcala dell'appartamento (int. 5).

Caratteristiche intrinseche dell'immobile 1 – Appartamento (diritti: piena proprietà)

- Descrizione e stato di conservazione:

Superata la porta d'ingresso, posta di fronte allo smonto della scala, si accede all'ingresso (S.i.c.=c.a 3,70 mq) a sinistra del quale si trova la scala in ferro che conduce al terrazzo annesso all'immobile mentre a sinistra si accede al soggiorno con angolo cottura (S.i.c.= c.a 19,60 mq) dotato di balcone (S.n.r.=c.a 1,10 mq) con affaccio su Via Arpino. Sul lato opposto, si accede ad un disimpegno (S.i.c.= c.a 2 mq) trovando di fronte la camera da letto L1 (S.i.c.= c.a 10,70 mq) e a destra il bagno (S.i.c.= c.a 6 mq). La camera da letto è fornita di cabina armadio (S.i.c.= c.a 2,80 mq) ricavata nell'originaria zona d'ingresso che si trovava sulla sinistra allo smonto della scala sul pianerottolo del secondo piano. Di fronte all'attuale porta di caposcala si trova la cameretta (S.i.c.= c.a 43 mq), anch'essa dotata di balcone (S.n.r.=c.a 1,60 mq) con affaccio su Via Arpino. Il bagno dell'appartamento è dotato di finestra ed ha forma allungata ed infatti tutti i sanitari, la vasca idromassaggio e la cabina doccia sono posti su un solo lato. Un ripostiglio sopraelevato è stato, infine, ricavato al di sopra del bagno e dalla piccola apertura nella camera da letto dalla quale si può raggiungere si osservano macchie di umidità, evidentemente provenienti dalla copertura. Tutti gli ambienti presentano controsoffitti con faretti incassati illuminanti e, pertanto, non è possibile verificare l'estensione di eventuali fenomeni di infiltrazione. Tornando all'ingresso la scala ivi presente conduce al terrazzo di copertura pertinenziale (S.n.r.=c.a 67 mq) che in origine aveva la destinazione di lastrico solare avente la sola funzione di copertura e protezione ed al quale è stata cambiata la destinazione d'uso rendendolo praticabile, realizzando parapetti e un muretto presso la mezzeria per potervi ancorare piccoli pilastrini in ferro che reggono una tettoia semplice e leggera.

Le caratteristiche di affaccio, esposizione, luminosità, soleggiamento e ventilazione sono buone. (Allegato 5- FOTO; Allegato 6a- DOCUMENTAZIONE GRAFICA).

FINITURE: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate prevalentemente con colori chiari. Il pavimento, omogeneo in tutti gli ambienti, è costituito da mattonelle rettangolari in gres di colore grigio chiaro posti in opera sfalsati. Nel bagno le pareti sono rivestite da piastrelle rettangolari chiare fino all'altezza di circa 2 mt.

INFISSI: Le porte interne degli ambienti sono in legno tamburato, alcune sono a scrigno; gli infissi esterni sono in pvc effetto legno e vetrocamera e sono dotati di oscuranti avvolgibili in plastica azionati elettricamente.

IMPIANTI: L'appartamento è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico; è presente un condizionatore d'aria nel soggiorno oltre all'impianto di riscaldamento tradizionale con termosifoni e l'impianto del gas per la fornitura dell'acqua calda con caldaia autonoma esterna, rimossa di recente.

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE PORTANTI: all'osservazione diretta, e quindi non esaustiva, non sono emerse problematiche di natura strutturale.

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE FINITURE: Le finiture ed i rivestimenti si presentano in uno stato manutentivo generale discreto. Si notano, in corrispondenza dei muretti di protezione di balconi e dei sotto-balconi, diffuse macchie di umidità da infiltrazione.

Superfici attuali appartamento*:

(in base al rilievo dello stato attuale- superfici arrotondate- All. 6a)

Superficie interna utile linda (S.i.l.): 54 mq

Superficie interna calpestabile (S.I.C.): 52,70 mq

Superficie non residenziale- balconi (S.n.r.) = 2,70 mq

Superficie non residenziale- terrazzo (S.n.r.) = 67 mq

Superficie esterna linda (S.E.L.): = 63,54 mq

Superficie S.i.l. commerciale (S.I.L. principale + 25% di S.n.r.)=71,43 mq

Altezza interna netta rilevabile (al controsoffitto): 3,17 mt

Pertinenze, accessori e spazi Comuni: Non vi sono particolari precisazioni nei titoli di provenienza rinvenuti e, pertanto, si fa riferimento per le parti comuni ai diritti proporzionali ai sensi dell'art. 1117 codice civile.

Amministrazione condominiale: Da informazioni assunte sui luoghi non risulta sussistere condominio costituito dotato di Amministratore.

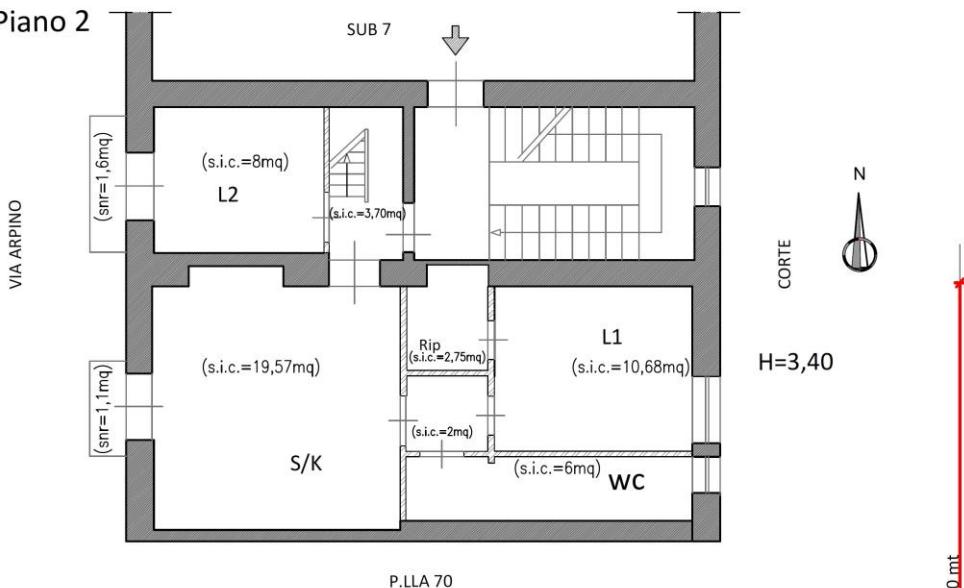
Portierato: Assente

Citofono: Presente

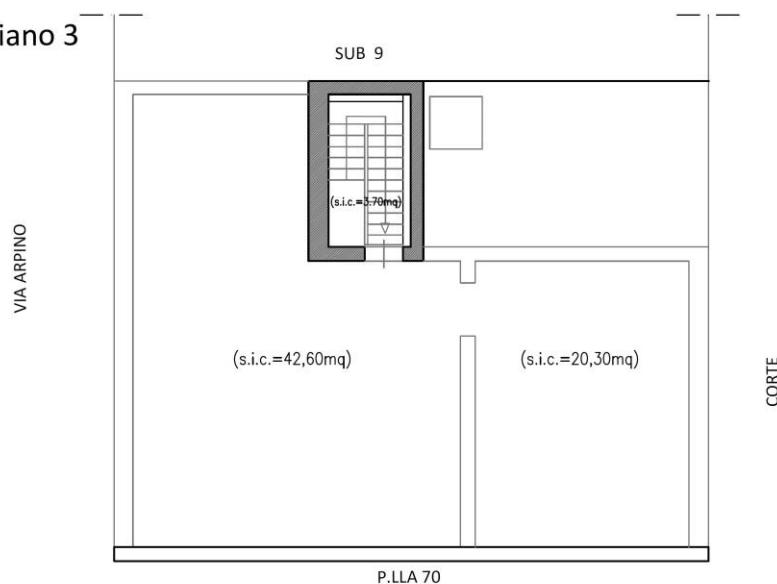
Attestato di prestazione energetica: Per l'immobile non è stato rinvenuto l'APE, il cui costo, di c.a €300,00, sarà detratto dal valore di mercato del bene.

RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI

Piano 2



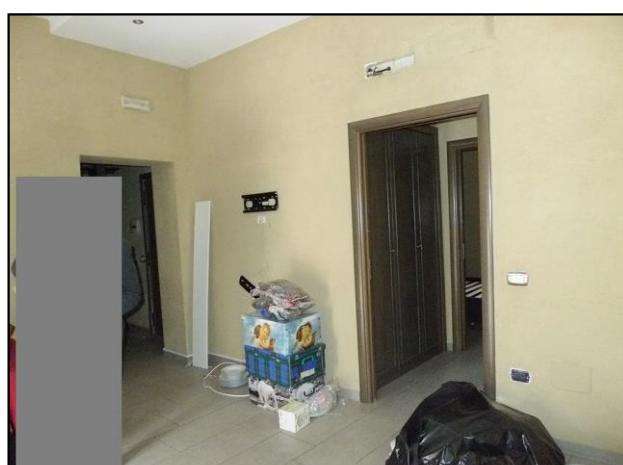
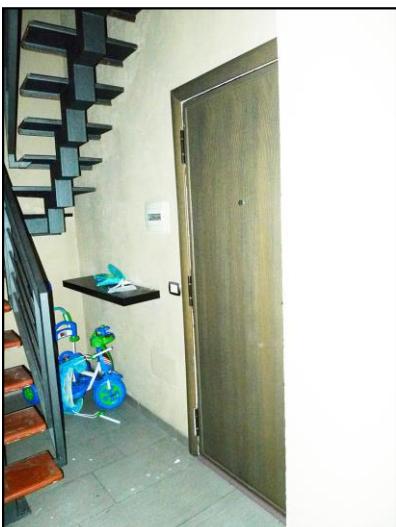
Piano 3



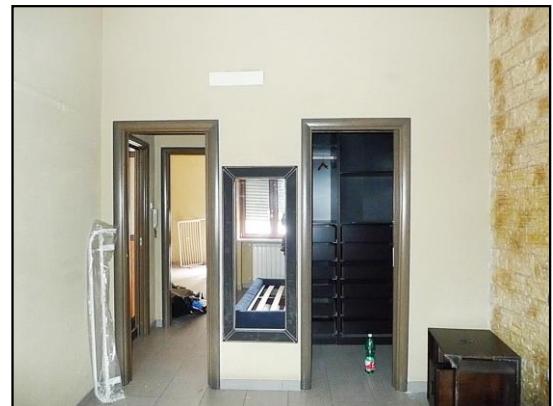
*Si precisa che la superficie commerciale dell'unità in oggetto (ovvero la superficie convenzionale da moltiplicare per il valore unitario (€/mq) delle costruzioni in zona), è stata determinata secondo i criteri di cui alla norma UNI 10750 di seguito riepilogati:

- 100% delle superfici calpestabili
- 100% delle superfici pareti divisorie interne non portanti
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali
- 25% dei balconi e terrazze scoperti
- 10% dei giardini di ville e villini.

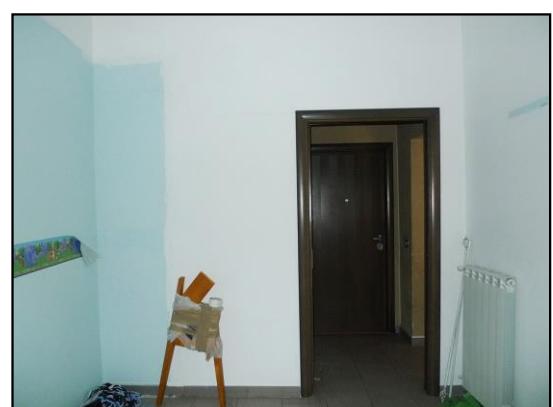
Documentazione fotografica appartamento



Ingresso, soggiorno con angolo cottura e
disimpegno camera da letto/bagno/soggiorno



Camera L1



Cameretta L2



Il bagno

la scala
interna che
conduce al
sopraffante
terrazzo



Terrazzo di
copertura di
pertinenza
dell'appartamento.

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.la 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.la del C.T. alla p.la attuale del C.F. (produendo 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.la e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la 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 **sovraposizione 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.

STORIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO - Verifica dell'allineamento catastale ai titoli di provenienza

Comune censuario di Casoria (Na)

CATASTO TERRENI

Il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare staggito insiste sulla 69 del Foglio 15 del Catasto terreni (All. 4a, 4b) e, con gli stessi dati identificativi, nel NCEU.

SITUAZIONE DELL'IMMOBILE E INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO - CONFORMITÀ TRA I DATI CONTENUTI NEL DEL PIGNORAMENTO E I DATI CATASTALI:

- Il ctu ha rilevato che *i dati catastali identificativi indicati nell'atto di pignoramento sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo*, con particolare riferimento al **subalterno**, a causa di **variazione catastale intervenuta in data anteriore al pignoramento (anno 2010)**.

Dall'analisi della documentazione in atti e dalle indagini catastali effettuate si rileva, infatti, che il dato catastale fondamentale del subalterno indicato per individuare l'immobile è variato nel 2010 (data anteriore alla trascrizione del pignoramento del 23/4/2021) in virtù di VARIAZIONE del 02/08/2010 Pratica n. NA0703441 in atti dal 02/08/2010 per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 51263.1/2010).

In tale occasione il sub 6- **appartamento al secondo piano con annessa porzione di lastrico solare sovrastante l'appartamento**- è stato soppresso e, di conseguenza, l'immobile è attualmente identificato in catasto con il [REDACTED] per fusione dei subalterni 6 e 10 (Visure storiche-Alleg. **4c, d, e**).

Il lastrico solare, che nella descrizione del bene contenuta nel titolo di proprietà in capo agli esecutati risulta quale accessorio annesso all'appartamento *de quo*, non era accatastato e quindi non aveva identificazione autonoma, né era riportato nella scheda catastale dell'appartamento -immobile principale- (si vedano: planimetria pregressa e planimetria attuale in allegato **4f e 4g**).

Nel 2008 è stato quindi accatastato il detto lastrico solare al quale fu attribuito il numero di subalterno 10 e nel 2010 con la fusione dei due subalterni 6 e 10 (appartamento + lastrico solare soprastante) è stato generato l'attuale subalterno [REDACTED]

In conclusione, *l'atto di pignoramento reca l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento* (indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub).

A tal riguardo, a parere dell'esperto, si tratta di *variazione a carattere nominale* giacché la soppressione, la fusione e l'allineamento identificano il medesimo bene descritto nell'atto di compravendita in capo agli esecutati (Allegato n. **3a**) di cui ai precedenti dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (la descrizione contenuta nel succitato atto corrisponde a quella contenuta nell'atto di pignoramento).

In virtù della succitata variazione catastale del 2/8/2010, attualmente l'immobile è così identificato in catasto fabbricati di Casoria (Na):

Fg. 15, p.la 69, sub [REDACTED], cat, A/3, cl. 3, vani 4,5, R.C.: € 360,23, Via Arpino n. 20, Interno 5 Piano 2-3

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI NEL VENTENNIO

Situazione degli intestati dal 02/08/2010 ad oggi: [REDACTED] nato a Napoli il 20/12/1981,

C.F.: [REDACTED] (Prop. ½)

[REDACTED] nata a Napoli il 27/07/1982,

C.F.: [REDACTED] (Prop. ½)

Dati derivanti da: Atto del 19/12/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede SOMMA VESUVIANA (NA) Repertorio n. 61420 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1699.1/2008. Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 17/01/2008.

Precedentemente, in riferimento all'immobile soppresso identificato al Fg. 15. P.IIa 69, sub 6:

Situazione degli intestati dal 19/12/2007 al 02/08/2010: [REDACTED] nato a NAPOLI (NA) il 20/12/1981,

[REDACTED]

[REDACTED] nata a NAPOLI (NA) il 27/07/1982,

C.F.: [REDACTED] (Prop. 1/2)

Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 19/12/2007 - IST.701356/10 RET ONERI PER DOCFA Voltura n. 28064.1/2010 - Pratica n. NA0702977 in atti dal 02/08/2010

Situazione degli intestati dal 17/11/2005 al 19/12/2007: [REDACTED] nata a NAPOLI (NA) il 03/04/1971 C.F.: [REDACTED] Prop. ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED])

[REDACTED] nato a NAPOLI (NA) il 19/01/1968 C.F.: [REDACTED] (Prop. ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED])

Dati derivanti da: Atto del 17/11/2005 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede TORRE DEL GRECO (NA) Repertorio n. 8708 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 36146.1/2005. Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 28/11/2005.

Situazione degli intestati dal 26/02/1988 al 17/11/2005: [REDACTED] nata a NAPOLI (NA) il 22/01/1950, C.F.: [REDACTED] (Prop. 1/1)

Dati derivanti da: Atto del 26/02/1988 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 59577 Registrazione n. 3716 registrato in data 02/03/1988 - Voltura n. 16069.1/1988 in atti dal 19/06/1991.

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 31/01/1988:

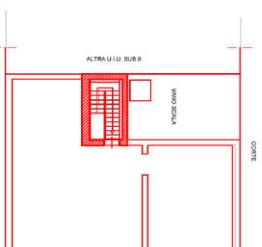
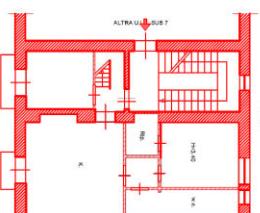
[REDACTED] nata a RAGUSA (RG) il 26/06/1897, C.F.: [REDACTED] (Prop. 1/1)

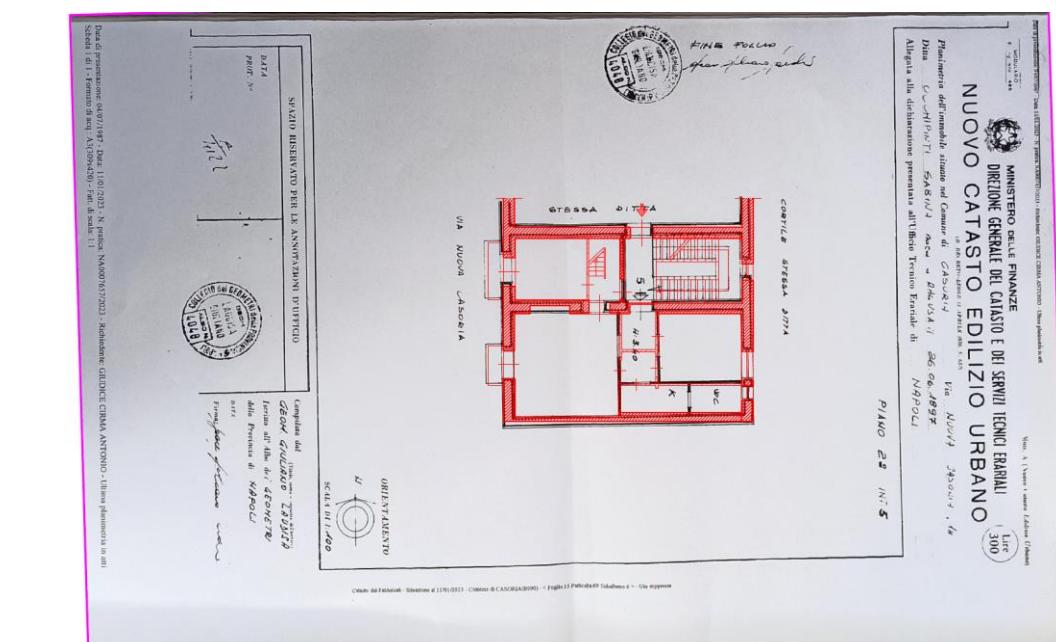
Vi è allineamento dei dati catastali ai titoli di provenienza.

AGGIORNAMENTO DATI CATASTALI

Non vi è necessità di aggiornamento dei dati catastali.

Risulta verificato l'allineamento catastale ai titoli di provenienza in un arco temporale superiore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

<p>Ag. del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Napoli</p> <p>Sc. 1:100</p> <p>04/01/2023 - P. 70/270 - Richiedente: D.I.R.U. SCARSI ESTATE N. 2074207 - Cognome: richiedente: M.R. (06/207)</p>	<p>Diificiariamento protocollo n. NAF/03441 del 02/08/2018 Fianchettato di v.v.i.v. in Comune di Casoria Via Arpino</p> <p>GLV. 20</p>	<p>Identificativi Catastali: Sezione: 10 Particella: 69 Subalterno: 11</p>	<p>Consulente da: Domenico Sergio Iscritto all'albo: Architetto Prov. Napoli</p> <p>N. 3049</p>
<p>PIANO TERZO</p>  <p>P.LLA.70</p>		<p>PIANO SECONDO</p>  <p>P.LLA.70</p>	
<p>PIANO PRIMO</p>  <p>P.LLA.01</p>			



1. Planimetria catastale attuale (presentata il 2/8/2010); 2. Planimetria catastale pregressa (presentata il 4/7/1987)

AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE

Non vi è necessità di aggiornamento della planimetria catastale attuale (n. 1) che, come può osservarsi dalla sovrapposizione della stessa (in rosso) sul rilievo dello stato dei luoghi nel grafico sopra riportato (in Allegato 6c) è a quest'ultima conforme mentre sono rilevabili le difformità tra lo stato attuale e la planimetria catastale pregressa nel secondo grafico (in Allegato 6d).

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 UNICO: – piena ed intera proprietà dell'appartamento sito in Casoria, località Arpino, alla Via Arpino n. 20, piano 2°, interno 5 con annesso terrazzo di copertura.

- **Descrizione:** Appartamento ubicato al secondo piano di un fabbricato di 3 piani fuori terra senza ascensore, in condizioni di manutenzione *sufficienti*. È composto da 2 Camere, Soggiorno con angolo cottura con balcone, bagno con vasca idromassaggio e cabina doccia, e ampio terrazzo a di copertura al quale si accede mediante scala interna. La superficie commerciale è pari a 71 mq.
- **Confini:** Nord: Sub 7 (interno 6), Ovest: Via Arpino, EST: cassa scale e corte.
- **Dati Catastali attuali:** Immobile censito nel Catasto Fabbricati di Casoria al foglio 15, p.la 69, sub 11, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, R.C.: €360,23, Via Arpino n. 20 - Interno 5 Piano 2-3.
- **Destinazione urbanistica dell'area:** l'area nella quale ricade il bene pignorato rientra in zona "Br1" prima corona disciplinata dell'art. 8.b delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) in virtù del quale sono consentiti, con intervento diretto, opere sino alla ristrutturazione edilizia senza incremento di volume (V). L'intero territorio di Casoria è classificato "Zona Sismica 2" - pericolosità media.
- **Vincoli:** L'area in esame non è soggetta a vincoli ambientali, artistici, storici, alberghieri, di alienabilità, o indivisibilità, diritti demaniali o usi civici, idrogeologici. L'immobile non è riconosciuto come "bene di interesse artistico, storico, archeologico, bene culturale e/o paesaggistico" e "non è gravato da censo, livello, uso civico" (Cfr. Allegato 8a).
- **Regolarità urbanistico-edilizia:** Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato costruito in virtù di Licenza Edilizia n° 58 del 31/12/1954; fu altresì rilasciata Licenza di Abitabilità n° 9 dell'8/3/1955. Dal confronto dello stato dei luoghi con la Licenza Edilizia si riscontrano difformità per le quali non sono stati ottenuti i necessari titoli edilizi abilitativi. Essi, pertanto, rappresentano abusi edilizi sostanziali sanabili mediante il c.d *accertamento di conformità* ex art. 36 del DPR 380/01. In via prudenziale e del tutto orientativa, il costo complessivo valutato per la regolarizzazione urbanistico edilizia, è stato stimato in €7.000,00. Tale somma, che sarà posta a carico dell'aggiudicatario, è stata detratta dal valore di mercato del bene. È fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi.
- **APE:** Il costo dell' APE, valutato in € 300,00 è stato detratto dal valore di mercato.
- **PREZZO BASE: EURO 93.000,00.**

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 precedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.la 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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la 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.

VERIFICA DELLA PROVENIENZA DELL'IMMOBILE COSÌ INDIVIDUATO:

Appartamento sito in Casoria (Na) alla Via Arpino n° 20, piano 2-3.

nel NCEU al **FG. 15, PLL.A 69, SUB [] (ex sub 6) cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, R.C.: 360,23, Via Arpino n. 20, P. 2-3.**

La certificazione notarile in atti, redatta dal Notaio [] il 28/4/2021 si estende oltre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 14/4/2021, andando a ritroso e partendo dall'ultimo titolo di proprietà del 19/12/2007, riferito agli esecutati fino all'atto derivativo *inter vivos* del 26/2/1988.

Dalla disamina della succitata certificazione si evince la **continuità ultraventennale delle trascrizioni**, presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli, degli atti di trasferimento in ordine ai beni staggiti:

Anno 2007) Con l'Atto di compravendita per Notar [] del 19/12/2007 Rep. 61420/22475 (in Allegato 3a), *trascritto a Napoli 2 il 16/01/2008 ai nn. 2651/1699, []*, nato a Napoli il 20/1/1981 (celibe) e [], nata a Napoli il 27/7/1982 (nubile), acquistarono in comune e pro indiviso e per metà cadauno da potere di [], nato a Napoli il 19/1/1968 e [], nata a Napoli il 3/4/1971, coniugati in regime di comunione dei beni, *il seguente immobile sito nel Comune di Casoria facente parte del fabbricato in Via Arpino n. 20 (già Via Nuova Novembre n. 14) e precisamente:*

- appartamento ubicato al secondo piano, distinto dal numero interno cinque, composto da tre vani, cucina ed accessori, con annessa porzione di lastrico solare sovrastante l'appartamento stesso, confinante con Via Arpino con cortile comune, con appartamento interno [] salvo altri.

Al N.C.E.U. foglio 15 particella 69 [], Via Nuova Novembre n. 14, scala U, piano 2, interno [] categoria A3, classe 3, vani 4,5, R.C. Euro 360,33.

Anno 2005) Con l'Atto di compravendita per Notar [REDACTED] del 17/11/2005, Rep. 8708/2227 (in Allegato 3b), trascritto a Napoli 2 il 24/11/2005 ai nn. 65824/36146, [REDACTED], nato a Napoli il 19/1/1968 e [REDACTED], nata a Napoli il 3/4/1971, coniugati in regime di comunione dei beni acquistarono da potere di [REDACTED], nata a Napoli il 22 gennaio 1950, coniugata in regime di separazione dei beni, *la piena proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato sito in Casoria (NA) alla Via Arpino n.ro 20 (già Via Nuova Casoria n.ro 14), e precisamente:*

- **quartino al secondo piano, distinto col numero interno cinque, composto di tre vani cucina ed accessori;**
- **confinante con: Via Arpino, cortile comune, quartino interno sei, salvo altri;**
- **riportato in catasto fabbricati del Comune di Casoria al foglio 15, p.la 69, [REDACTED], Via Nuova Novembre n.ro 14, p. 2, int. [REDACTED] scala U, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, R.C. Euro 360,23;**

Precisazioni: Nella vendita sono compresi i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze nonchè le servitù attive e passive esistenti, i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 c.c., del regolamento di condominio ove esistente, nonché dei titoli di provenienza che si abbiano per riportati e trascritti ed in particolare del decreto di trasferimento del Tribunale di Napoli V^a Sezione Civile - Espropri del 13 febbraio 1959, registrato a Napoli Atti Giudiziari il 16 febbraio 1959 al n.ro 9640, vol. 687 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli il 5 marzo 1959 ai n.ri 8562/6263 di cui la parte acquirente si dichiara perfettamente edotta.

Si precisa che nel trasferimento è compresa la porzione di lastrico solare sovrastante l'immobile in oggetto.

Anno 1998) Con l'Atto di compravendita per Notar [REDACTED] del 26/2/1998, Rep. 59577/5745 (in Allegato 3c), trascritto a Napoli 2 il 7/3/1988 ai nn. 7315/5497, [REDACTED], nata a Napoli il 22 gennaio 1950, coniugata in regime di separazione dei beni in virtù di atto del Notaio [REDACTED] del 29/1/1988, acquistò da potere di [REDACTED] (vedova), nata a Ragusa il 26/6/1897, *la piena proprietà dei seguenti immobili in Casoria e precisamente:*

- a) **quartino al piano rialzato (in catasto piano terra) interno 1°, composto di due vani e accessori; (...)**
- b) **quartino al piano rialzato (in catasto piano terra) interno 2°, composto di due vani e accessori; (...)**
- c) **quartino al secondo piano interno 5°, composto di tre vani ed accessori; confinante con via Nuova Casoria, cortile interno comune, quartino interno 1° di cui in seguito, con beni altrui;**
- d) **quartino al secondo piano interno 6°, composto di due vani e accessori; confinante con via Nuova Casoria, cortile interno comune, con quartino interno 5° di cui sopra, con beni altrui;**
- e) **seminterrato della estensione di circa mq. 25 (...)**

Detti immobili sono censiti nel N.C.E.U. del Comune di Casoria alla partita 9260, in ditta [REDACTED] nata a Ragusa il 26.06.1897, con le seguenti indicazioni:

- foglio 15, p.la 69/2, v. Nuova Casoria 14, p.T, int. 1°;
- foglio 15, p.la 69/3, v. Nuova Casoria 14, p.T, int. 2°;
- **foglio 15, p.la 69/6, v. Nuova Casoria 14, p.2, int. 5°;**
- foglio 15, p.la 69/7, v. Nuova Casoria 14, p.2, int. 6°;
- foglio 15, p.la 69/8, v. Nuova Casoria 14, piano S1;

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
La vendita viene fatta ed accettata (...) con tutti gli accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, usi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive o passive, una ai lastrici di copertura del fabbricato lastrici sovrastanti i due quartini a secondo piano (...) niente escluso di quanto posseduto ivi dalla venditrice e di quanto pervenutole con decreto di trasferimento del Tribunale di Napoli- 5^a Sezione Civile – Espropri Giudice dell'Esecuzione dottor [REDACTED], del 13 febbraio 1959 (...) trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 5 marzo 1959 ai nn. 8562/6263.

Risulta verificata la continuità delle trascrizioni in un arco temporale superiore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento del 15.4.2021.

Anno 1959) Decreto di trasferimento del Tribunale di Napoli- 5^a Sezione Civile – Espropri Giudice dell'Esecuzione dottor [REDACTED], del 13 febbraio 1959 (...) trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 5 marzo 1959 ai nn. 8562/6263 (in Allegato 3d) a favore di [REDACTED] nata a Ragusa il 26/6/1897 e contro l'esecutato Sig. [REDACTED] [REDACTED], nato in Pisino (Pola) Croazia il 24/02/1921 del fabbricato in Casoria, via Nuova Casoria 14 di cui fanno parte gli immobili così indicati, - foglio 15, p.la 69/2, v. Nuova Casoria 14, costruito su una zona di suolo riportato in catasto alla partita 2141, foglio 15, mappa 14, subalterno d con la consistenza di are 10,25 (...) intesta a [REDACTED]. Tale fabbricato era costituito da due quartini di due vani utili e accessori al piano rialzato; due quartini al secondo piano di cui uno di tre vani ed accessori e l'altro di due vani ed accessori oltre al seminterrato ed ai lastrici di copertura.

Anno 1953) Atto di compravendita dell'11/9/1953 per Notar [REDACTED] trascritto a Napoli 2 il 15/9/1953 ai nn. 22043/6558 (in Allegato 3e) con il quale [REDACTED] acquistò metri quadrati milleventicinque (mq. 1025) del fondo denominato *Segretario in agro di Casoria, zona di terreno avente forma di quadrilatero regolare con un fronte di metri venticinque sulla strada Casoria Arpino ed una profondità di metri 41 e racchiusa tra i seguenti confini: - da un lato con la costruenda strada Casoria-Arpino e dagli altri tre lati con la restante proprietà [REDACTED].* – È riportato in catasto rustico l'intero fondo, da cui si stacca la zona oggetto della presente vendita, alla partita 2153 in ditta [REDACTED] fu [REDACTED] usufruttuaria e [REDACTED] fu [REDACTED] proprietario- folio 15-particella 19 seminativo-arborato infra la residuata consistenza di ha 2 - are 53 e centiare 39 ed infra residuati redditi dominicali di £ 3800,25 ed agrario di £ 810,85. Per la zona venduta, dal foglio 15- mappa 19, si stacca il sub d con are 10 e centiare 25 giusta tipo di frazionamento redatto a 9.9.1953 dall'Ing. [REDACTED].

Dalla indagine svolta in riferimento alla provenienza risulta:

- che il fabbricato fu edificato tra il 1953 ed il 1959 fuori dal centro cittadino in agro di Casoria;

- che risulta verificata la continuità delle trascrizioni in un arco temporale superiore al ventennio che precede la trascrizione dell'atto di pignoramento di cui alla presente esecuzione immobiliare e l'allineamento catastale ai titoli di provenienza.
- che gli attuali dati catastali non sono conformi a quelli contenuti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 2021 in quanto essi sono stati aggiornati nel 2010. Dalla disamina dei titoli di provenienza si evince che il bene identificato con i dati attuali è il medesimo di quello identificato nell'atto di pignoramento per consistenza e ubicazione, trattandosi quindi di difformità formale.

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 cespote 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 cespote 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 **sovraposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

DESTINAZIONE DELL'AREA PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE:

Dal Certificato rilasciato dal Settore VII – Pianificazione e controllo del Territorio dell'UTC del Comune di Casoria alla scrivente ctu il 7.3.2023 (in Allegato 7a) si evince che la disciplina urbanistica del territorio comunale di Casoria è dettata dal vigente P.U.C. approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 52 del 27/12/2022; esso prevede che l'area nella quale ricade il bene pignorato rientra

in zona “Br1” *prima corona: parte urbana della prima espansione, prevalentemente residenziale e densa, appoggiata in modo parassitario sulla armatura urbana storica, disciplinata dell’art. 8.b delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) in virtù del quale sono consentiti, con intervento diretto, opere sino alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, senza incremento di volume (V).* L’intero territorio di Casoria è classificato “Zona Sismica 2” - pericolosità media.

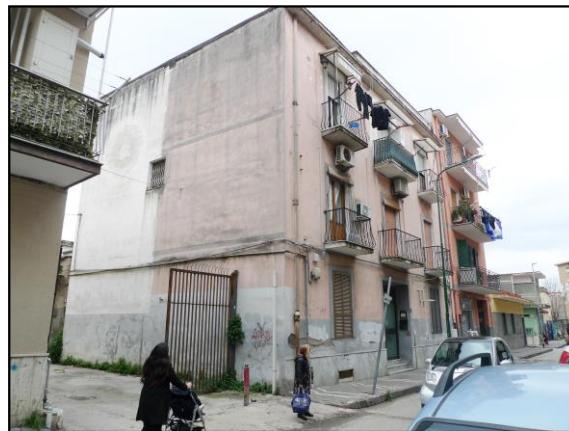
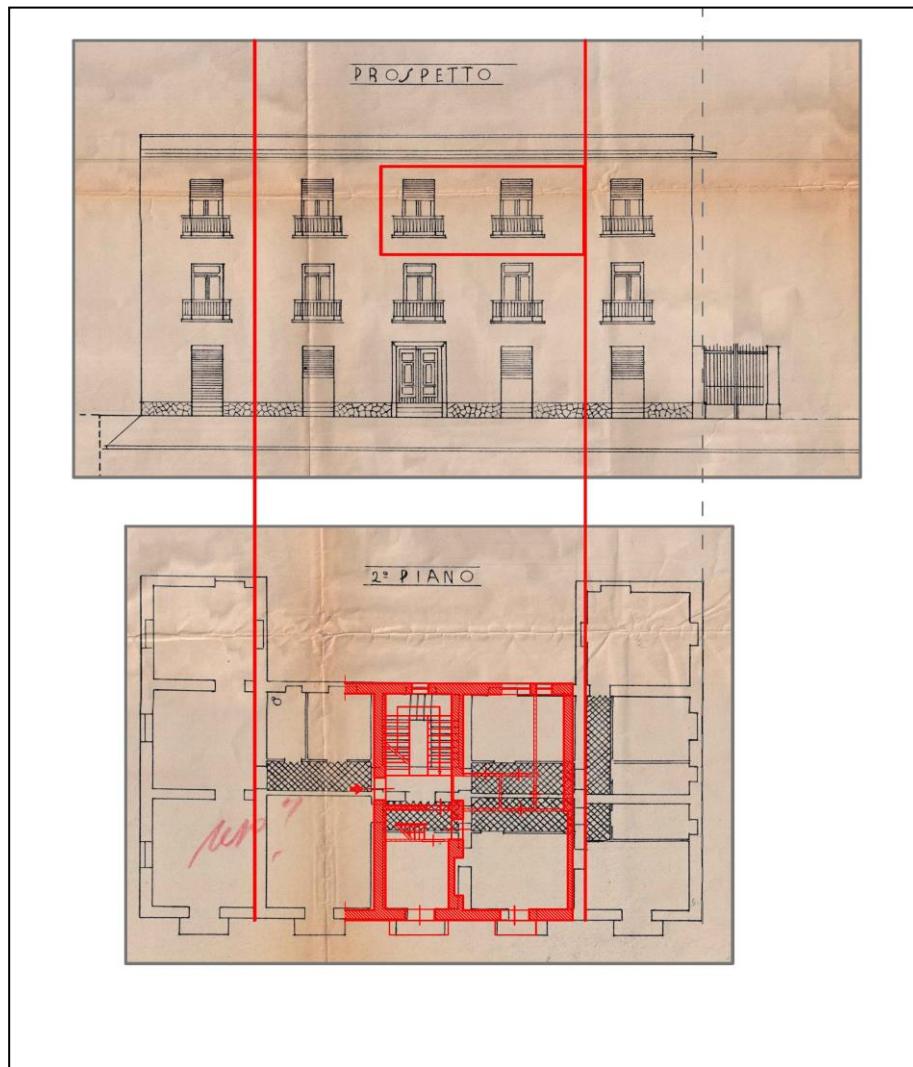
VINCOLI: L’area in esame non è soggetta a vincoli ambientali, artistici, storici, alberghieri, di alienabilità, o indivisibilità, diritti demaniali o usi civici, idrogeologici. L’immobile non è riconosciuto come “bene di interesse artistico, storico, archeologico, bene culturale e/o paesaggistico” e “non è gravato da censo, livello, uso civico” (Cfr. Allegato 7a).

EPOCA DELLA COSTRUZIONE: 1954-1955.

TITOLI EDILIZI ABILITATIVI: La scrivente ctu ha presentato specifica richiesta all’Ufficio Tecnico di Casoria, destinata ai diversi settori dello stesso, Edilizia Privata, Condono, Antiabusivismo e Urbanistica al fine di verificare l’esistenza di Titoli abilitativi per la realizzazione dell’immobile pignorato.

In primo luogo si è accertato che il fabbricato di cui fa parte l’immobile oggetto di esecuzione è stato costruito in virtù di Licenza Edilizia n° 58 del 31/12/1954 (Allegato 7b) e che fu rilasciata Licenza di Abitabilità n° 9 dell’8/3/1955 (Allegato 7c). Inoltre, per le modifiche successive che hanno portato l’immobile allo stato attuale, è stata rinvenuta la Denuncia di inizio Attività (DIA) prot. n° 34737 del 29/9/2009 che fu presentata per ottenere l’autorizzazione ad effettuare i lavori di manutenzione straordinaria che hanno realizzato di fatto lo stato attuale dei luoghi in buona parte. Essa però, si legge nella certificazione rilasciata al ctu, *risulta sospesa in quanto con nota del 27/10/2009 prot. 37323 è stata richiesta l’integrazione di documentazione non ancora integrata e, pertanto, archiviata* (Allegato 7a).

Sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi (in rosso) sulla Licenza edilizia n. 58/1954



Come può osservarsi dal confronto tra i grafici e i riferimenti fotografici sottostanti, il fabbricato fu edificato solo in parte (contenuta tra le linee verticali in rosso), escludendo cioè le due porzioni laterali e realizzando, sostanzialmente, il quadrilatero centrale con la scala ed i setti murari portanti,

corrispondenti alla struttura prevista dalla Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Casoria nel 1954 con n° 58.

DIFFORMITÀ TRA STATO DEI LUOGHI E PROGETTO ASSENTITO CON LICENZA EDILIZIA N. 58/1954

Dal grafico sopra riportato, la sovrapposizione dello stato attuale rilevato (in rosso) sulla Licenza Edilizia fa emergere le modifiche realizzate, alcune delle quali rappresentano abusi edilizi sostanziali ed altre, abusi edilizi non sostanziali, che si elencano di seguito:

1. Ridotta volumetria dell'intero fabbricato con realizzazione della sola parte centrale ed escludendo le "ali" laterali - (abuso sostanziale);
2. Diversa posizione delle bucature esterne sul lato est-corte interna - (modifica sostanziale);
3. Fusione e cambio di destinazione d'uso con opere tra appartamento e lastrico solare modificato in terrazzo mediante: realizzazione scala interna, taglio solaio di copertura e torrino scala, realizzazione parapetto sui lati est e ovest, muretto elevato presso la mezzeria del terrazzo e tettoia su esili pilastrini in scatolari in ferro ancorata sui detti muretti su porzione del terrazzo di circa 20mq; pavimentazione copertura - (abuso sostanziale);
4. Apertura porta di caposcala sulla muratura posta di fronte allo smonto della scala e chiusura della porta originaria posta a sinistra dello smonto della scala - (abuso sostanziale);
5. Diversa posizione delle tramezzature divisorie interne - (abuso non sostanziale);

TIPOLOGIA DEGLI ABUSI EDILIZI

Per quanto riguarda le modifiche sopra descritte gli abusi commessi consistono nell'aver modificato senza autorizzazione, l'immobile originario con opere interne ed esterne ricadenti nel novero degli *Interventi subordinati a permesso di costruire o a D.I.A.* Costituiscono infatti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire (Legge n. 10 del 1977, art. 1; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 25, comma 4; L. 380/2001 - Art. 10 Interventi subordinati a permesso di costruire):

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Ai sensi dell'art. 3, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, le opere realizzate devono essere qualificate come **ristrutturazione edilizia**, in quanto consistono nella realizzazione di un organismo diverso dal precedente per struttura e, per parte di esso, destinazione.

In base all'art. 8.b delle NTA vigenti per la zona "Br1" prima corona, la ristrutturazione edilizia a parità di volume è consentita ed assentibile con Permesso di costruire.

SANABILITÀ DEGLI ABUSI

Per la regolarizzazione del bene, relativamente alle difformità riscontrate, si potrà seguire un'unica procedura che consiste nella Richiesta di Accertamento Di Conformità per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività ma non in contrasto con gli strumenti urbanistici. Si consideri che si applicheranno, oltre alle naturali spese tecniche e di istruttoria, quelle relative alle sanzioni e/o oblazioni così come disposto dall'art. 37 comma 4 del DPR 380/01 di seguito riportato unitamente all'art. 36, stesso DPR:

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002).

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

In via prudenziale e del tutto orientativa, dal momento che la sanzione sarà determinata dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio, il costo complessivo valutato per la regolarizzazione urbanistico edilizia si stima nella somma di €7.000,00 che sarà posta a carico dell'aggiudicatario e, pertanto, sarà detratto dal valore di mercato del bene.

Si opererà, inoltre, un'adeguata decurtazione per mancanza di garanzia per vizi per tutto quanto sopra relazionato e per quanto non previsto.

*L'esperto stimatore, riguardo a quanto sopra riportato, precisa che:

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene *de quo* e le eventuali diverse variazioni degli importi indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi.

- per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle parti comuni, pesi, limitazioni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (Cfr. Allegato 3) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- L'immobile oggetto di pignoramento è Libero. (Cfr. Verbale di primo accesso in Allegato 1).

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.

➤ Non sussistono oneri e vincoli sopra elencati.

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie:

ISCRIZIONE del 16/01/2008 - Registro Particolare 420 Registro Generale 2652 Pubblico ufficiale
██████████ Repertorio 61421/22476 del 19/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di Banca Popolare di Novara S.p.A. contro Ercolano
██████████.

Grava sull'immobile sito in CASORIA(NA) in C.F. Fg 15, p.IIa 69, sub 6 (oggi sub 11).

- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):

TRASCRIZIONE del 15/04/2021 - Registro Particolare 13521 Registro Generale 18347

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Napoli Nord, Repertorio 1817 del
17/03/2021 - Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Red Sea SPV SRL contro ██████████
██████████.

Grava sull'immobile sito in CASORIA(NA) in C.F. Fg 15, p.IIa 69, sub 6 (oggi sub 11).

- 3) Diffidenze 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):

➤ L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in virtù di Licenza Edilizia N. 58 rilasciata dal Comune di Casoria in data 31/12/1954 rispetto alla quale sono stati riscontrate diverse diffidenze sanabili con la procedura c.d. dell'*Accertamento di conformità* ex art. 36 D.P.R. 380/2001 il cui costo, che sarà valutato dal responsabile del procedimento, è stato valutato in via orientativa in € 7000,00. Tale costo sarà detratto dal valore di mercato del bene.

- 2) Diffidenze 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).

- Non sussistono difformità sostanziali e, pertanto, non vi è necessità di aggiornamento catastale; lo stato dei luoghi corrisponde all'ultima planimetria catastale agli atti del catasto.

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, Celleole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

- È stato verificato che l'immobile oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale sia attraverso il portale istituzionale del Demanio che la certificazione rilasciata dall'UTC del Comune di Casoria.

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 sosterrà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

- Il compendio immobiliare pignorato, da quanto si è potuto evincere dagli atti catastali, dai titoli di provenienza, dalla certificazione rilasciata dall'UTC e dalla Tabella degli Usi Civici della Regione Campania, non risulta gravato da livelli o censi e non rientra nell'elenco dei beni interessati da usi civici.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e sui 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 cespote pignorato.

- Da informazioni assunte in loco, non risulta esservi Condominio costituito né Amministratore p.t. di 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 precise 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 **adeguaumenti 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 ADOTTATO

DEFINIZIONE E MOTIVAZIONI DELLA SCELTA DEL METODO

Per la stima del cespite oggetto di pignoramento si è fatto riferimento esclusivamente a standards internazionali di valutazione immobiliare. Essi rappresentano un complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in modo sistematico: gli International Valuation Standards predisposti dall'International Valuation Standards Council (IVSC) e gli European Valuation Standards predisposti a cura di The European Group of Valuer's Association. Si fa presente che in Italia gli IVS sono recepiti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard, III edizione, edito da Tecnoborsa, (quarta ed ultima edizione aggiornata ad ottobre 2011). Gli standard valutativi internazionali derivano da standard di fatto legati alla prassi professionale e consistono in norme comuni universalmente accettate. L'analisi dei dati immobiliari si basa sulle caratteristiche degli immobili (superfici, impianti, stato di manutenzione ecc.) applicando modelli valutativi pluriparametrici quali per esempio: il Market Comparison Approach, MCA, il Metodo finanziario Income Approach, IA, il Metodo del Costo (Cost Approach, CA, ecc. L'applicazione dei metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è legata all'immobile da valutare e al suo contesto tecnico, economico e giuridico. Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e sono altresì reperibili le offerte di immobili in vendita con i relativi prezzi proposti e le descrizioni più o meno dettagliate, spesso corredate di immagini e planimetrie con indicazione dei dati dimensionali. Nella fattispecie il criterio più appropriato da adottare è quello del Market Comparison Approach, il metodo di stima immobiliare più noto e diffuso nel mondo che, alla luce di tutto quanto sopra espresso, consente di definire il più probabile valore degli immobili, ricercando preliminarmente i prezzi definiti per compravendite di immobili che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle opportune correzioni, comparandone le caratteristiche quantitative. Il metodo MCA si articola nelle fasi seguenti:

- 1) analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari;
- 4) compilazione della tabella dei dati;
- 5) analisi dei prezzi marginali;
- 6) redazione della tabella di valutazione;
- 7) sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare si svolge in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, rilevando i parametri necessari ai fini della valutazione. Nella stima del valore di mercato di un immobile, i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella **tabella dei dati** dove sono riportati gli immobili comparabili e l'immobile da valutare nelle colonne mentre le caratteristiche immobiliari sono inserite nelle righe secondo un ordine convenzionale. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica. L'analisi dei prezzi marginali stima queste variazioni del prezzo. Il prezzo marginale di una caratteristica, infine, rappresenta l'aggiustamento nel MCA. Gli aggiustamenti possono essere applicati agli immobili di confronto in termini di valore e in termini percentuali (adjustment percentage). La **tabella di valutazione** riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche degli immobili di confronto e applica gli aggiustamenti alle caratteristiche immobiliari. Per applicare il metodo MCA si devono compiere dunque aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Per calcolare il prezzo marginale delle singole caratteristiche si utilizza la formula $P=S_p \cdot P_i / 12$ dove P è il prezzo marginale della caratteristica data, S_p è il saggio di variazione annuale dei prezzi e P_i è il prezzo del comparabile i . Riveste importanza sostanziale la scelta dei comparabili da selezionare e la correttezza di tale scelta, e quindi della stima, può essere valutata mediante la verifica del valore della divergenza percentuale assoluta.

APPLICAZIONE DEL METODO MCA ALL'IMMOBILE DA STIMARE

La ricerca di mercato sui maggiori siti web, volta ad individuare quegli immobili che per localizzazione, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, destinazione d'uso, vetustà del fabbricato e vetustà dell'immobile, impiantistica, livello di piano, ecc., più corrispondono ai beni da valutare, ha permesso di individuare due comparabili (Allegato 8):

Comparabile n. 1

Appartamento in Via Arpino Casoria (NA) Zone: Arpino

SIL. commerciale 150 mq

Prezzo di vendita annuncio 250.000,00 €

desunto da un annuncio pubblicato sul sito: www.immobiliare.it

Comparabile n. 2

Appartamento in Via Arpino Casoria (NA) Zone: Arpino

SIL. commerciale 40 mq

Prezzo di vendita annuncio 75.000,00 €

desunto da un annuncio pubblicato sul sito: www.immobiliare.it

entrambi sono stati verificati comparando le informazioni con le foto ed i grafici in essi contenuti.

Si precisa che: il prezzo indicato dalle agenzie immobiliari è stato decurtato dell'8%, per tenere conto del margine di trattativa. Le superfici considerate per uniformare le consistenze dell'immobile

considerato ai comparabili selezionati sono le superfici commerciali ovvero le SIL (superfici interne lorde) commerciali tenendo conto dei relativi rapporti mercantili riferite ad eventuali pertinenze ed accessori.

Si precisa, inoltre, che: *i comparabili selezionati non hanno vincolo locativo; la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza (S.I.L. commerciale) e il prodotto di questa per il valore unitario di riferimento, ha valore puramente indicativo. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.*

APPLICAZIONE DEL METODO MCA AL BENE DA STIMARE

**CONSISTENZA
IMMOBILE
CRITERIO DI
MISURAZIONE:
SIL
COMMERCIALE**

Destinazione	Superficie	rapporto mercantile
Principale	54	1,00
Balconi	2,70	0,25
terrazzo	67	0,25
soffitta/sottotetto	0	0,80
cantina	0	0,40
posto auto	0	0,30

Superficie commerciale 71,43 MQ

Livello di piano 2

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Stato di manutenzione

Edificio	Sufficiente/discreto
Immobile	Sufficiente/Discreto

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Immobile A	Immobile B	Subject
Prezzo di Mercato (euro)	230.000	53.360	0
Data (mesi)	1	2	0
Superficie Principale	150	40	54
Superfici non resid.(Balconi)	0	0	3
Snr (Terrazzi)	0	0	67
Stato di Manutenzione Imm.	3	3	3
Stato di Manutenzione Ed.	3	3	3
Livello di piano	5	1	2
Ascensore	0	0	0
<i>Tabella (a)</i>			

La prima tabella (a) esprime i valori numerici delle caratteristiche, in mq o in mesi ed un peso numerico variabile da 1 a 5 allo stato di manutenzione dell'immobile e dell'edificio in cui questo è ubicato, precisamente si considererà un valore compreso tra 1 e 2 per uno stato di manutenzione mediocre, che richieda interventi di manutenzione straordinaria, un valore compreso tra 3 e 4 per uno stato di manutenzione sufficiente/discreto (normale) che non richieda particolari interventi di

ristrutturazione se non di manutenzione ordinaria, un valore pari a 5 per uno stato di manutenzione buono. Quest'ultimo punteggio viene usato per immobili nuovi o totalmente ristrutturati.

Tabella dei prezzi marginali

Prezzo e Caratteristica	Immobile A	Immobile B
Prezzo di Mercato (euro)	230.000	53.360
Data (mesi)	191,67	44,47
Superficie Principale (mq)	1334	1334
Superficie non resid. (Balconi)	333,5	333,5
S.n.r. (Terrazzi)	333,5	333,5
Stato di Manutenzione Imm.	0	14000
Stato di Manutenzione Ed.	0	0
Livello di piano	2300	528,32
Ascensore	4875	4875
<i>Tabella (b) - I dati sono espressi in valore assoluto</i>		

La tabella (b) dei prezzi marginali attribuisce un valore espresso in euro (in valore assoluto) alle varie caratteristiche, determinati secondo la metodologia del MCA, tenendo conto del saggio di variazione del fattore tempo (pari al 1%) e del saggio di variazione di piano (pari all'1%).

Tabella dei valori

Prezzo e Caratteristica	Immobile A	Immobile B
Prezzo di Mercato (euro)	230.000	53.360
Data (mesi)	-191,67	-188,93
Superficie Principale (mq)	-128064	18676
Superficie non resid. (Balconi)	900,45	900,45
S.n.r. (Terrazzi)	22344,5	22344,5
Stato di Manutenzione Imm.	0	14000
Stato di Manutenzione Ed.	0	0
Livello di piano	-6900	528,32
Ascensore	-4875	0
Prezzo corretto (€)	113.214	109.620

Tabella (c)

Moltiplicando i prezzi marginali per la differenza dei valori alla tabella (a) dei comparabili e dell'immobile da stimare, si ottengono i valori espressi in euro delle singole caratteristiche (tabella (c)). Applicando un peso del 50% ai comparabili A e B si ha un valore dell'immobile stimato, pari in c.t. a 111.000,00 €, con una divergenza percentuale assoluta del 3%, e con un prezzo medio unitario di 1554,08 €/mq.

Decurtazioni del prezzo di mercato (ex Art. 568 c.p.c):

Decurtazione costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

a) Regolarizzazione urbanistica,	€ 7.000,00
b) Per Stato d'uso e manutenzione (già considerato nella stima):.....	€ 0
c) Per oneri condominiali scaduti e non pagati (per due anni di esercizio) in c.t.....	€ 0
d) Per Attestazione Di Prestazione energetica:	€ 300,00
e) Per Certificazione impianti.....	€ 700,00
f) Per aggiornamento catastale.....	€ 0
Totale oneri e costi a carico dell'aggiudicatario: in c.t.	€ 8.000,00
SUB TOTALE (Valore di mercato stimato con MCA - decurtazioni a-f) in c.t.....	€ 103.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO:

Al fine di considerare eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché tutto quanto rilevato e non, ed altresì al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si ritiene opportuno apportare una riduzione del 10% sul valore sopra calcolato. Applicando tale riduzione ed un opportuno arrotondamento in cifra tonda, si ha:
Vr=€ 103.000,00 – 10% = € 92.700,00

VALORE A BASE D'ASTA in c.t **€ 93.000,00**

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

➤ Non si è nel caso di quota indivisa.

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

In 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**.

È stato acquisito il certificato di residenza storico degli esecutati di stato civile dal quale risulta che il Sig. [REDACTED] e la [REDACTED] sono residenti a Signa (FI) con il proprio nucleo familiare. Inoltre, il Comune di Signa ha rilasciato il certificato di stato di famiglia dal quale emerge che il Sig. [REDACTED] e la Signora [REDACTED] sono coniugati dal 26/3/2011, avendo contratto matrimonio in Casoria in data successiva alla data di acquisto del bene staggito (All. 9).

ALLEGATI:

Allegato n. 1: Verbale di primo accesso

Allegato n. 2: Ispezioni ipotecarie

Allegato n. 3: Titolo di Provenienza: 3a) Atto del 19/12/2007 Rep. 61420 per Notar [REDACTED]
3b) Atto del 17/11/2005 Rep. 8708 per Notar [REDACTED]
3c) Atto del 26/2/1988 Rep. 59577 per Notar [REDACTED]
3d) Nota di trascriz. Decreto di Trasferimento del Tribunale di Napoli del 13/2/1959
3e) Nota di trascriz. Dell'Atto di Compravendita del 1/9/1953 per Notar [REDACTED]

Allegato n. 4: DOCUMENTAZIONE CATASTALE: 4a. Vax Catasto terreni;

- 4b. Visura storica particella 69 del fg. 15
- 4c. Visura storica u.i.u. sub 11
- 4d. Visura storica u.i.u. sub 6
- 4e. Visura storica u.i.u. sub 10
- 4f. Planimetria catastale pregressa sub 6
- 4g. Planimetria catastale attuale sun 11

Allegato n. 5: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato n. 6: DOCUMENTAZIONE GRAFICA: 6a) Planimetria di rilievo sub 11

- 6b) Sovraposizione rilievo su planim. catastale sub 6
- 6c) Sovraposizione rilievo su planimetria catastale attuale sub 11
- 6d) Sovraposizione rilievo sub 11 su Planim. Licenza Edilizia

Allegato n. 7: Documentazione urbanistica: 7a) Certificato UTC Casoria – Settore VII Pianificazione e controllo del Territorio
7b) Licenza edilizia n. 58/1954
7c) Licenza di Abitabilità

Allegato n. 8: Estratti Agenzie Immobiliari selezionati per la stima

Allegato n. 9: Certificato di residenza e stato di famiglia esecutati

Allegato n. 10: Prove di spedizione alle parti dell'elaborato peritale

Tanto in assolvimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice e che in fede si sottoscrive.

In Fede

([REDACTED])