TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 178/2023 RGE

G. E. Dott.ssa FABRIZIA FIORE

PROSSIMA UDIENZA: **03/12/2024 ore 10:30**

ESPERTO STIMATORE: **Ing. Luciano Buonanno**

CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Assunta Raimondo**

CREDITORE PROCEDENTE:

Domizia SPV S.r.l., con sede legale in Roma, Via Curtatone n. 3, C.F. 15502871005

DEBITORE ESECUTATO:

OMISSIS , nato a il , C.F. OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N.2 DI 3

Piena ed intera proprietà di un

locale commerciale al piano terra

in Marano di Napoli (NA), via San Rocco n. 266

NCEU foglio 6 p.lla 643 sub 3

Prezzo base € 52.000,00

L'Esperto stimatore
Ing. Luciano Buonanno
Via Salzano, 7 - Marcianise (CE)
Tel. & Fax. 0823.837658
Pec luciano.buonanno@ordingce.it

Indice

PREMESSA 4
CONTROLLO PRELIMINARE 5
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO 6
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento 6
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto 11
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato 17
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto .. 21
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato 22
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico 24
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile 27
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene 28
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale 30
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo 31
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso 31
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni 32
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota 36
QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio 37
CONCLUSIONI 37

Elenco allegati

Allegato n. 1 – Verbali di accesso
Allegato n. 2 – Ortofoto ed estratto foglio di mappa catastale
Allegato n. 3 – Rilievo fotografico
Allegato n. 4 – Elaborato planimetrico
Allegato n. 5 – Rilievo metrico e delle destinazioni d'uso
Allegato n. 6 – Visura catastale storica NCEU f. 6 p.lla 643 sub 3
Allegato n. 7 – Visura catastale storica NCT f. 6 p.lla 643
Allegato n. 8 – Planimetria catastale NCEU f. 6 p.lla 643 sub 3
Allegato n. 9 – Descrizione grafica delle difformità catastali
Allegato n. 10 – Atto di compravendita del 31/01/2006 con nota del 22/06/2006 nn. 11123/6169
Allegato n. 11 – Nota di trascrizione del 30/11/2000 nn. 38467/27381
Allegato n. 12 – Estratto di matrimonio Casalvieri Giovanna
Allegato n. 13 – Istanza di sanatoria prot. n. 7201/1995
Allegato n. 14 – Certificato di Destinazione Urbanistica
Allegato n. 15 – Contratto di locazione
Allegato n. 16 – Dati OMI commerciale
Allegato n. 17 – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS
Allegato n. 18 – Ispezione ipotecaria sui beni immobili in Marano di Napoli NCEU f. 6 p.lla 643 sub 3
Allegato n. 19 – Nota di trascrizione ipoteca giudiziale del 14/07/2016 nn. 30912/4204
Allegato n. 20 – Nota trasmessa dall'Ufficio Usi Civici
Allegato n. 21 – Schede comparabili
Allegato n. 22 – Certificato storico di residenza OMISSIS
Allegato n. 23 – Certificato di stato di famiglia OMISSIS
Allegato n. 24 – Estratto di matrimonio OMISSIS
Allegato n. 25 – Attestazione trasmissione perizia
Allegato n. 26 – Dati fiscali creditore procedente

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Luciano Buonanno, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta con il n. 3668 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di S. Maria C. V. con il n. 719, con studio in Marcianise (CE), Via Luigi Salzano n. 7, con decreto del 30/05/2024 veniva nominato Esperto stimatore dal G. E. dott.ssa Fabrizia Fiore dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Napoli Nord, nel procedimento di esecuzione in epigrafe.

Lo scrivente prestava giuramento telematico in data 04/06/2024 e riceveva dal G.E. il seguente mandato:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati: **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**
In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:**
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
•se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
•se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.
Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva)**, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
•se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e **l'estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.
Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.
Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

CONTROLLO PRELIMINARE

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

- **in primo luogo**, che il creditore procedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva** risalente:
  - relativamente ai beni siti in via XXIV Maggio, a due atti di compravendita entrambi trascritti in data antecedente (19/12/1938 e 08/01/1948) di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (29/05/2023);
  - relativamente ai beni siti in via San Rocco, ad un atto di compravendita trascritto in data antecedente (30/11/2000) di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (29/05/2023);
  - relativamente ai beni siti in via Casa Baiano, ad un atto di compravendita trascritto in data antecedente (02/12/1992) di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (29/05/2023);
- **in secondo luogo**, che nella certificazione notarile sostitutiva **sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali e storici** delle unità staggite;
- **in terzo luogo**, che agli atti **non è presente il certificato di stato civile dell'esecutato**.

L'esperto segnala altresì la presenza nel fascicolo dell'istanza di vendita (depositata in data 09/06/2023) e la validità del deposito della relazione notarile (depositata in data 09/06/2023), nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita.
Dalla verifica della documentazione versata in atti si evince che sono oggetto di pignoramento:

"in Comune di Marana di Napoli (NA), per la quota di piena proprietà, gli immobili censiti al Catasto Fabbricati di detto comune come segue:
Fg. 15, mapp. 1198, sub. 4, cat. A/5, vani 2, piano 1, Via Roma;
Fg. 15, mapp. 1198, sub. 12, cat. C/1, mq 56, piano T;
Fg. 6, mapp. 643, su b. 3, cat. C/1, mq 83, piano T, Via San Rocco;
Fg. 38, mapp. 230, sub. 11, cat. C/6, mq 36, piano S1, Via Casa Baiano".

È presente la nota di trascrizione del pignoramento. Sussiste la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cod. civ., così come ricostruite nella relazione notarile.
L'esperto precisa che il Decreto Ingiuntivo n. 5081/2015 emesso dal Tribunale di Brescia, titolo esecutivo del presente procedimento, non è stato opposto in base ai principi sanciti dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione con la sentenza del 06.04.2023 n. 947.
Il Modulo di controllo della documentazione ex art. 567, depositato in data 02/07/2024, ha evidenziato che la documentazione era completa, pertanto non è stato sottoposto all'attenzione del G.E..

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il Custode Giudiziario, avv. Assunta Raimondo, inviava raccomandata a/r al debitore esecutato, comunicando che il primo accesso al bene, congiuntamente all'esperto stimatore, si sarebbe svolto in data 19/07/2024 alle ore 09:30. In predetta circostanza l'Ufficio accedeva regolarmente ai beni pignorati in via XXIV Maggio, alla presenza del debitore, e pertanto espletava le proprie attività di ricognizione. Le attività di rilievo venivano ultimate in data 18/09/2024 presso i cespiti in via Casa Baiano e in via San Rocco **[cfr. Allegato n. 1_Verbali di accesso]**.

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed **i beni oggetto del pignoramento.**

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.
Al riguardo:
-qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

-qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).
Al riguardo:
a) nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
•nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
•nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
•nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
-se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
-se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), *l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo*, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
-nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.**
I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.
Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul

mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).
I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Trattasi del pignoramento della:

- **piena proprietà** dei cespiti censiti nel NCEU del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15 p.lla 1198 sub 4 e sub 12;
- **piena proprietà** del cespite censito nel NCEU del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 6 p.lla 643 sub 3;
- **piena proprietà** del cespite censito nel NCEU del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 38 p.lla 230 sub 11.

Il diritto reale pignorato **è correttamente indicato** nell'atto di pignoramento e corrisponde a quello in titolarità del debitore esecutato per aver acquisito:

- la **piena proprietà** dei cespiti censiti nel NCEU del Comune di Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15 p.lla 1198 sub 4 e sub 12 con atto di compravendita per Notaio Alfonso Monda del 29/11/2005, trascritto il 07/12/2005 ai nn. 69409/37943;
- la **piena proprietà** del cespite censito nel NCEU del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 6 p.lla 643 sub 3 con atto di compravendita per Notaio Alfonso Monda del 31/01/2006, trascritto il 22/02/2006 ai nn. 11123/6196;
- la **piena proprietà** del cespite censito nel NCEU del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 38 p.lla 230 sub 11 con atto di compravendita per Notaio Giandomenico Scognamiglio del 27/03/2009, trascritto il 09/04/2009 ai nn. 18019/11624.

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

"Fg. 15, mapp. 1198, sub. 4, cat. A/5, vani 2, piano 1, Via Roma;

Fg. 15, mapp. 1198, sub. 12, cat. C/1, mq 56, piano T;
Fg. 6, mapp. 643, su b. 3, cat. C/1, mq 83, piano T, Via San Rocco;
Fg. 38, mapp. 230, sub. 11, cat. C/6, mq 36, piano S1, Via Casa Baiano".
Tali dati catastali risultano perfettamente coincidenti con quelli attuali.

Al fine di rendere più appetibile la vendita, sono stati formati 3 lotti; oggetto della presente relazione è il **LOTTO n.2**, coincidente con un locale commerciale al piano terra.

Il LOTTO confina con:

- locale commerciale sub 5 a nord;
- locale commerciale sub 4 ad est;
- area esterna esclusiva sub 1 a sud;
- locale commerciale sub 2 ad ovest.

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



Figura n. 1 – Ortofoto



Figura n. 2 – Estratto mappa catastale

Segue la sovrapposizione delle mappe:



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

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").
Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.
La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**.
L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.
Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.
In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Come anticipato, il LOTTO n. 2 coincide con un locale commerciale al piano terra in Marano di Napoli (NA) Via San Rocco n. 266.

Il locale commerciale fa parte di un fabbricato su due piani, prospettante sulla strada con tre locali commerciali e un cancello carrabile che consente l'accesso all'area scoperta con accesso alla scala comune, attraverso la quale si giunge alle abitazioni ubicate al piano primo.

Osservando il fabbricato dalla strada, il locale commerciale è posto in posizione centrale, arretrato dal filo stradale da uno spazio scoperto pertinenziale del fabbricato, non delimitato da recinzione, ma adibito a parcheggio per gli avventori dei locali commerciali ivi presenti.

Si compone di un unico vano; solo gli arredi, costituiti da scaffalature, individuano un retrobottega, dal quale si accede all'unico servizio presente attraverso un anti bagno.

Al wc è annesso uno spazio di sottoscala, avente altezza ridotta, utilizzato con funzione di deposito.

RILIEVO FOTOGRAFICO

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



Fotografia n. 1 _ Individuazione del LOTTO



Fotografia n. 2 _ Prospetto del fabbricato su via San Rocco



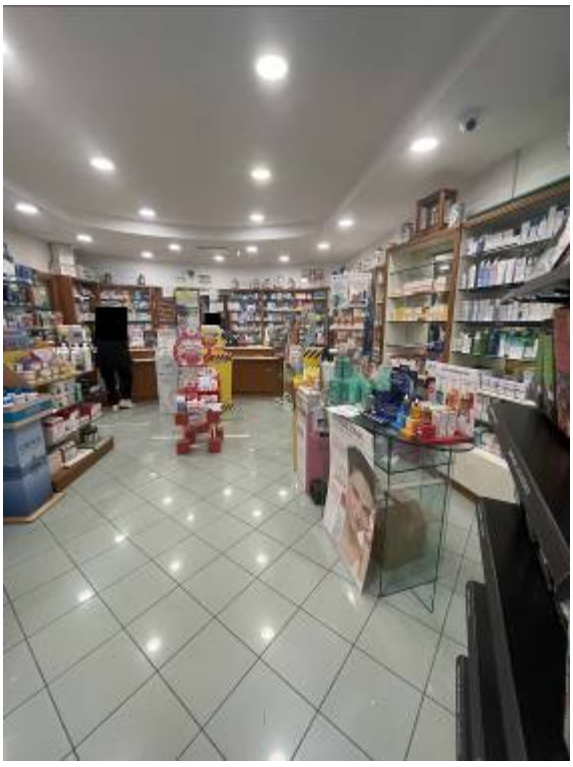
Fotografia n. 3 _ Particolare ingresso



Fotografia n. 4 _ Ingresso carrabile al fabbricato



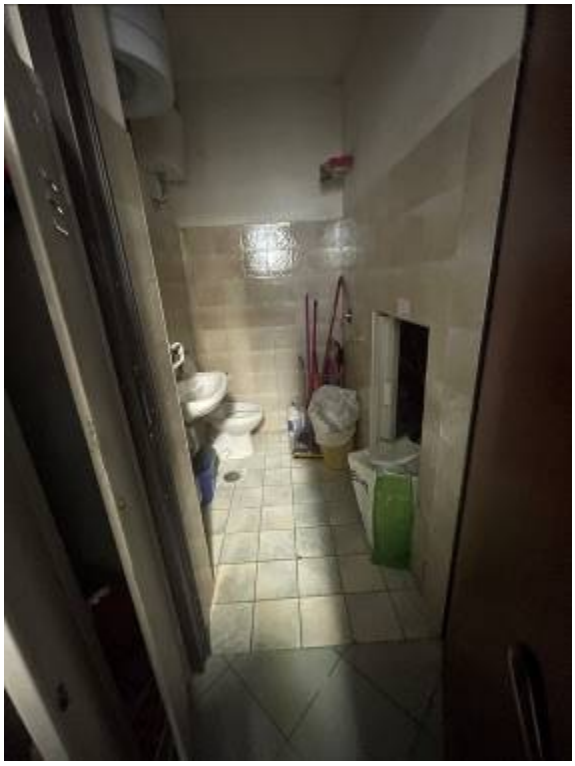
Fotografia n. 5 _ Interno del locale commerciale, vista nord/sud



Fotografia n. 6 _ Interno del locale commerciale, vista sud/nord



Fotografia n. 7 _ Retrobottega



Fotografia n. 8 _ WC

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il LOTTO è ubicato ad ovest del Comune di Marano di Napoli, lungo un'arteria veicolare di primaria importanza che collega il centro cittadino alla zona litoranea, disegnando altresì il confine con il comune di Qualiano.

La zona ha vocazione residenziale e commerciale; sono presenti per lo più fabbricati pluripiano e plurifamiliari a torre, con locali commerciali al piano terra; la densità edilizia è medio/alta.

Sono presenti servizi e attività funzionali alle residenze; la Sede Comunale è distante circa tre chilometri.

In merito ai collegamenti, come anticipato, percorrendo ad ovest via San Rocco è possibile raggiungere il litorale di Varcaturo e le strutture ricettive ivi presenti; la stressa strada, ad est, conduce al centro storico di Marano di Napoli.

PARTI COMUNI

In base all'atto di compravendita le parti comuni sono definite ex art. 1117 c.c., con esclusione dei lastrici solari.

In base all'elaborato planimetrico i beni comuni non censibili sono individuati dal sub 1 ricomprendente: corte, androne, cassa scala e ballatoio di disimpegno **[cfr. Allegato n. 4_Elaborato planimetrico]**.

CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

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

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

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Fa parte del LOTTO n. 2:

- un locale commerciale
  costituito da un vano e da un servizio (h= 3,60 ml).

Il calcolo della superficie commerciale è stato così determinato:

	sup. netta mq	**%**	**sup. commerciale mq**
Locale commerciale	85,00	100	85,00
Muri perimetrali	6,00	50	3,00
Tot.			**88,00**

ESPOSIZIONE

L'ingresso al locale commerciale è rivolto a sud su via San Rocco; trattasi dell'unica apertura presente.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E IMPIANTISTICHE

Il locale commerciale è in sufficiente stato manutentivo, non essendo presenti al momento del rilievo metrico criticità emergenti.

Il fabbricato di cui è parte è realizzato in cemento armato, mentre le strutture orizzontali (solai) sono in latero-cemento. I tramezzi sono realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 8, in opera con malta di calce. Il pavimento è in ceramica analogamente ai rivestimenti del bagno.

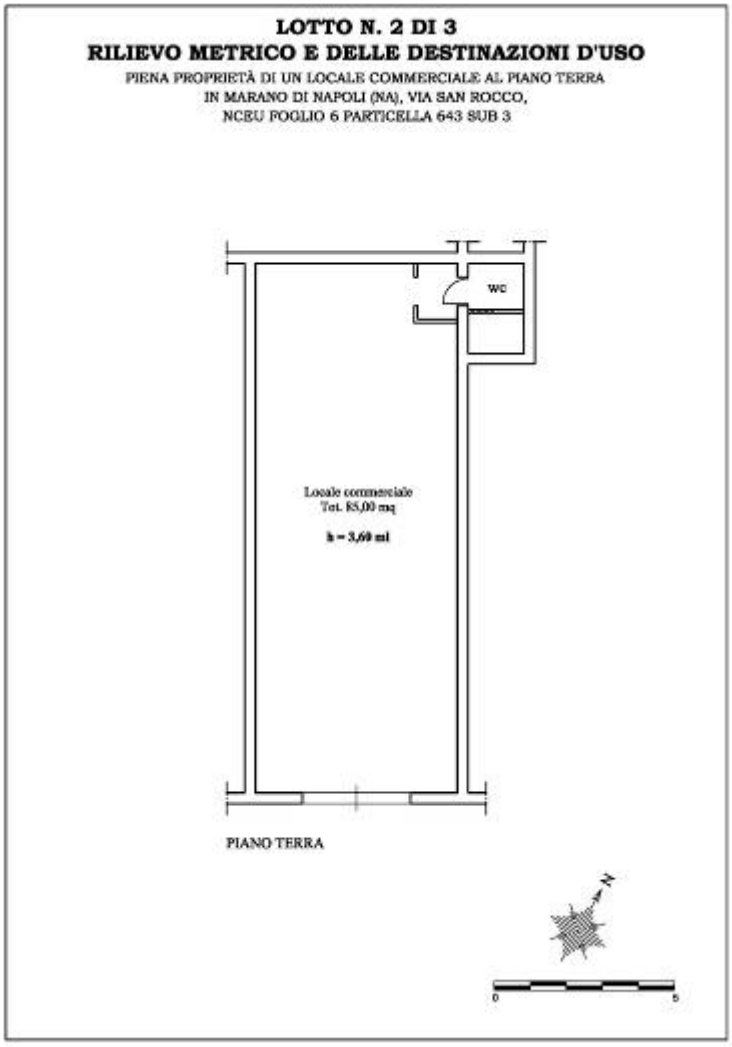
La porta di accesso al wc è in legno, mentre la porta di accesso all'anti-wc è in pvc di tipologia a soffietto; l'ingresso al locale commerciale e l'adiacente vetrina sono in alluminio e vetro.

Le pareti interne sono regolarmente tinteggiate; il locale è controsoffittato.

L'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08).

RILIEVO METRICO

Segue il rilievo planimetrico del LOTTO n.2 **[cfr. Allegato n. 5_Rilievo metrico e delle destinazioni d'uso]** riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.
Al riguardo, l'esperto:
- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.
A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
  - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
  - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.
Al riguardo, l'esperto:
- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Il LOTTO pignorato è così identificato catastalmente:

Comune di Marano di Napoli (NA) Foglio 6 Particella 643 Subalterno 3

Classamento:

Rendita: Euro 2.134,72

Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 83 m^2

Indirizzo: VIA SAN ROCCO Piano T

Dati di superficie: Totale 86 m^2

[cfr. Allegato n. 6_Visura catastale storica NCEU f. 6 p.lla 643 sub 3].

I dati sono tali dalla costituzione del 26/05/1994 in atti dal 01/06/1998, Classamento P.F.98 (n. 12790.1/1994) Notifica n. 34772/1998.

INTESTATI CATASTALI

dal 31/01/2006

OMISSIS (CF OMISSIS) nato a il

dal 22/11/2000 al 31/01/2006

OMISSIS (CF OMISSIS) nata a il

dal 26/05/1994 al 22/11/2000

OMISSIS (CF OMISSIS) nato a il

AREA DI SEDIME

Il LOTTO è stato realizzato sul terreno foglio 6 p.lla 643, ente urbano avente superficie pari a 1209 mq, costituito a seguito di variazione del 02/04/2014, Pratica n. NA0135662 in atti dal 02/04/2014 per bonifica identificativo catastale (n. 4622.1/2014).

Dal 06/07/1979 al 02/04/2014 il terreno è stato così classato:
Foglio 6 Particella 643

Redditi: dominicale Euro 13,11 - Lire 25.389; agrario Euro 9,05 - Lire 17.531
Particella con qualità: FRUTTETO di classe 03
Superficie: 1.209 m²

I dati derivano dal frazionamento del 06/07/1979 in atti dal 16/11/1993 (n. 62.1/1979) con il quale è stata soppressa la particella 475. In visura è riportata la seguente riserva: Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Dal 03/02/1979 al 06/07/1979 il terreno predecessore dell'attuale è stato il seguente: Foglio 6 Particella 475

Redditi: dominicale Euro 26,95 - Lire 52.185; agrario Euro 18,61 - Lire 36.033
Particella con qualità: FRUTTETO di classe 03
Superficie: 2.485 m²

I dati derivano dal frazionamento del 03/02/1979 in atti dal 16/11/1993 (n. 8.1/1979) con il quale è stata soppressa la particella 587. In visura è riportata la seguente riserva: Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Dal 23/03/1976 al 03/02/1979 il terreno predecessore dell'attuale è stato il seguente: Foglio 6 Particella 475

Redditi: dominicale Euro 41,07 - Lire 79.527; agrario Euro 28,36 - Lire 54.912
Particella con qualità: FRUTTETO di classe 03
Superficie: 3.787 m²

I dati derivano dal frazionamento del 23/03/1976 in atti dal 28/05/1986 SICA S (n. 14079) con il quale sono state soppresse la particella 100 e la particella 476. In visura è riportata la seguente riserva: Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

In riferimento alla particella 100, dal 12/10/1991 al 23/03/1976 è stata così

classata:

Redditi: dominicale Euro 39,77 - Lire 77.007; agrario Euro 27,46 - Lire 53.172

Particella con qualità: FRUTTETO di classe 03

Superficie: 3.667 m²

I dati derivano dal frazionamento in atti dal 12/10/1991 (n. 1367. F01/1984) con il quale è stata soppressa la particella 757. In visura è riportata la seguente riserva: Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Dall'impianto meccanografico del 10/03/1973 al 12/10/1991, la particella 100 è stata così classata:

Redditi: dominicale Euro 103,32 - Lire 200.046; agrario Euro 71,34 - Lire 138.127

Particella con qualità: FRUTTETO di classe 03

Superficie: 9.526 m²

[cfr. Allegato n. 7_Visura catastale storica NCT f. 6 p.lla 643].

RISPONDENZA FORMALE DEI DATI CATASTALI

I dati catastali, indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali e coincidono con quelli indicati nell'atto di acquisto: atto di compravendita per Notaio Alfonso Monda del 31/01/2006, trascritto il 22/02/2006 ai nn. 11123/6196.

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

Non sono state registrate variazioni dei dati identificativi catastali essenziali, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno successivamente al pignoramento del 26/04/2023 ed alla trascrizione del 29/05/2023.

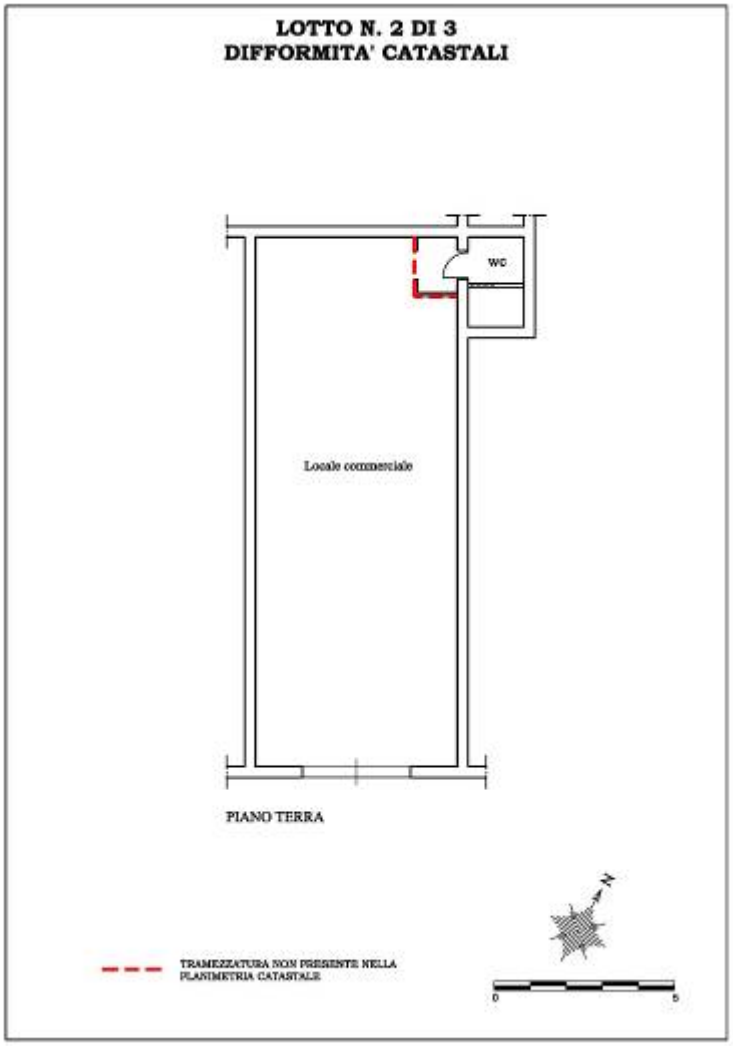
DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE

Lo stato attuale dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale **[cfr. Allegato n. 8_Planimetria catastale NCEU f. 6 p.lla 643 sub 3]** in quanto:

- non sono indicate le pareti dell'antibagno;
- non è coerente l'altezza interna.

Al fine della regolarizzazione catastale occorrerà aggiornare la planimetria con pratica di DOCFA. La spesa all'uopo necessaria è pari ad euro **euro 500,00**, tra oneri e spese tecniche.

Si riporta lo schema grafico che sintetizza le difformità anzi descritte **[cfr. Allegato n. 9_Descrizione grafica delle difformità catastali]**, riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:
LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3**, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ___ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con

____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** _____ al **foglio** _____ , **p.lla** ___ (*ex* p.lla _____ o già scheda _____) , **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____ ;
LOTTO n. 2 : ecc.
Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.
L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

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

LOTTO N.2 – **piena proprietà** di **un locale commerciale** al piano terra in Marano di Napoli (NA), Via San Rocco n. 266, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato; il locale si compone di un vano e un servizio; confina con: locale commerciale sub 5 a nord, locale commerciale sub 4 ad est, area esterna esclusiva sub 1 a sud, locale commerciale sub 2 ad ovest. È riportato nel **N.C.E.U. Comune di Marano di Napoli (NA) Foglio 6 p.lla 643 sub 3**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale, in ordine all'indicazione dell'antibagno e all'altezza interna. Vi è richiesta di condono edilizio ai sensi della L. 649/1994 prot. n. 7201 del 28/02/1995, da integrare.

PREZZO BASE euro 52.000,00 (cinquantaduemila/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 esecutat**o (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.
In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).
Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.
Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.
L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.
Ipotesi particolari:
1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *mortis causa***.
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *mortis causa*** (trascrizione di denunzia 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.

In evasione al quesito, si riportano i titoli pregressi anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (del 29/05/2023) fino a risalire ad un atto di compravendita anteventennale a titolo derivativo, trascritto il 30/11/2000.

- Atto di compravendita per Notaio Alfonso Monda del 31/01/2006, trascritto il 22/02/2006 ai nn. 11123/6196

OMISSIS , nato a il , acquista da OMISSIS nata a il , il locale negozio con wc al piano terra, distinto dal numero di interno 2, riportato nel NCEU del comune di Marano di Napoli foglio 6 p.lla 643 sub 3 **[cfr. Allegato n. 10_Atto di compravendita del 31/01/2006 con nota del 22/06/2006 nn. 11123/6169].**

- Atto di compravendita per Notaio Salvatore Sica del 22/11/2000, trascritto il 30/11/2000 ai nn. 38467/27381

OMISSIS nata a il , acquista da OMISSIS nato a il , il locale negozio con wc al piano terra, distinto dal numero di interno 2, riportato nel NCEU del comune di Marano di Napoli foglio 6 p.lla 643 sub 3 **[cfr. Allegato n. 11_Nota di trascrizione del 30/11/2000 nn. 38467/27381]**.

Il LOTTO è stato realizzato sul terreno foglio 6 p.lla 643, ente urbano avente superficie pari a 1209 mq, costituito a seguito di variazione del 02/04/2014, Pratica n. NA0135662 in atti dal 02/04/2014 per bonifica identificativo catastale (n. 4622.1/2014).

Il dante causa del debitore esecutato: OMISSIS nata a il , al momento della vendita era coniugata in regime di separazione dei beni **[cfr. Allegato n. 12_Estratto di matrimonio OMISSIS]**.

I diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000, in proprietà di OMISSIS , nato a il , corrispondono a quelli trasferiti in forza del titolo di provenienza trascritto in suo favore: atto di compravendita per Notaio Alfonso Monda del 31/01/2006, trascritto il 22/02/2006 ai nn. 11123/6196.

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.
L'esperto accerti se l'immobile è anteriore al 1942; in caso contrario provveda ad acquisire gli eventuali titoli abilitativi.
In ogni caso, laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.
Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.
Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:
deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:
anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;
in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:
- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando,

anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in ogni altro caso, verificherà – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).
A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
  Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Al fine di evadere il quesito, l'esperto ha presentato formale istanza di accesso agli atti al Comune di Marano di Napoli, con nota prot. 22643 del 21/06/2024.
Non sono stati rinvenuti titoli edilizi aventi ad oggetto l'immobile *de quo* a meno di un'istanza di sanatoria ai sensi della L. 694/1994 prot. n. 7201 del 28/02/1995, per la quale risultano completi i pagamenti degli oneri e dell'oblazione **[cfr. Allegato n. 13_Istanza di sanatoria prot. n. 7201/1995]**.
L'istanza è presentata a nome di OMISSIS nata a il , la quale chiede concessione edilizia in sanatoria per il locale commerciale eseguito in assenza di titolo, ultimato in data antecedente il 1993 ed avente volumetria inferiore a 750 mc.
Non è stata rinvenuta alcuna richiesta di integrazione da parte dell'Ente Comunale benché non vi sia documentazione allegata all'istanza; si rileva che le indicazioni metriche e dimensionali indicate nell'istanza coincidono con quelle rilevate.

Per regolarizzare il LOTTO occorrerà completare la pratica di condono; la spesa all'uopo necessaria è pari ad **euro 7.000,00** tenendo conto degli oneri integrativi per il rilascio del condono e delle spese tecniche.

Non vi è certificato di agibilità.

Il fabbricato ricade in zona E3 "zona omogenea agricola semplice"; sulla particella non vige alcun vincolo **[cfr. Allegato n. 14_Certificato di Destinazione Urbanistica]**.

È opportuno precisare che non è possibile beneficiare di nessuna delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01/10/1983); art. 39 della legge n. 724 del 1994 (opere abusive ultimate successivamente al 01/10/1983 ma entro la data del 31/12/1993 a condizione che i limiti dimensionali non eccedano una volumetria di 750 metri cubi ovvero gli ampliamenti non superiori al 30% della volumetria assentita); art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (opere abusive ultimate entro la data del 31/03/2003 con un incremento dimensionale non superiore al 30 per cento della volumetria esistente o, in alternativa, non superiore a 750 mc, per gli interventi abusivamente realizzati sul patrimonio edilizio già esistente); in quanto la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento, ovvero la data del Decreto ingiuntivo n. 5081/2015 emesso dal Tribunale di Brescia in favore del creditore procedente è il 13/07/2015, pertanto successiva all'ultimo condono.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.
Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.
In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.
Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

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

aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

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

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

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

Il locale al piano terra è locato con contratto di locazione commerciale a OMISSIS nata a il ; il contratto è stato stipulato dal 02/04/2024 al 02/04/2030, decorsi i quali si rinnova per altri sei anni. Il contatto non è opponibile alla procedura in quanto successivo alla trascrizione del pignoramento **[cfr. Allegato n. 15_Contratto di locazione]**.

Il nominato esperto ha calcolato il canone di locazione, verificando se quello corrisposto, pari ad euro 1.500,00 per mese sia vile ai sensi dell'art. 2923, terzo comma, cod. civ..

In riferimento alla zona di Marano di Napoli "Semicentrale/SEMICENTRO PIANURA - VIA ADDA, VIA SAN ROCCO", l'Agenzia del Territorio definisce un valore locativo corrente dei negozi in stato di conservazione normale compreso tra un minimo di 4,50 €/mq x mese e un massimo di 9,00 €/mq x mese, riferiti al secondo semestre 2023 **[cfr. Allegato n. 16_Dati OMI commerciale]**.

Tenuto conto del coefficiente massimo proposto, pari a 9,00 euro/mq per mese nonché della superficie commerciale precedentemente determinata (pari a 88,00 mq), si computerà il seguente canone di locazione mensile:

9,00 €/mq * mese * 88,00 mq = 792,00 € * mese

Il canone corrisposto non è vile perché superiore a quello di mercato.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti 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.
g) **nel caso di terreni**, verifichi se gli stessi siano stati **percorsi dal fuoco** e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i **vincoli** di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
Tra questi si segnalano in linea di principio:
1) Domande giudiziali;
2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

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

1) non sono presenti domande giudiziali;
2) non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3) non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) non sono presenti limitazioni d'uso di natura condominiale;
5) non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

In merito ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita nel contesto della procedura, si evidenzia che è presente **[cfr. Allegato n. 18_Ispezione ipotecaria sui beni immobili in Marano di Napoli NCEU f. 6 p.lla 643 sub 3]**:

- iscrizione di **ipoteca giudiziale** del 14/07/2016 ai nn. 30912/4204 **a favore di UBI LEASING SPA** con sede in Brescia, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia contro OMISSIS , nato a il (debitore esecutato), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Marano di Napoli f. 6 p.lla 643 sub 3 **[cfr. Allegato n. 19_Nota di trascrizione ipoteca giudiziale del 14/07/2016 nn. 30912/4204]**;
- trascrizione del **verbale di pignoramento immobili** del 29/05/2023 ai nn. 27238/20834 **a favore di DOMIZIA SPV SRL** (creditore procedente) con sede in Roma, contro OMISSIS , nato a il (debitore esecutato), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Marano di Napoli f. 6 p.lla 643 sub 3;
- sono presenti difformità edilizie, il cui costo, sottratto nella determinazione del prezzo base d'asta in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura, è pari ad **euro 7.000,00**;
- sono presenti difformità catastali, il cui costo, sottratto nella determinazione del prezzo base d'asta in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura, è pari ad **euro 500,00**;
- il costo per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica è pari ad **euro 300,00**, sottratto dal prezzo base d'asta in quanto non si è provveduto al perfezionamento nel corso della procedura.

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

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

Il LOTTO non ricade su suolo demaniale; dalla ricerca telematica esperita presso la Banca dati dell'Agenzia del Demanio, attraverso il portale Open Demanio, è emerso

che gli immobili in Marano di Napoli, f. 6 p.lla 643 sub 3, non risultano ricompresi tra i beni appartenenti allo Stato.

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello né uso civico. In base a quanto comunicato dall'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, nell'Ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e del Molise di archiviazione atti del 1 Aprile 1928, relativa al Comune di Marano di Napoli, si può leggere che nel territorio di pertinenza dello stesso Comune non vi sono terreni gravati da usi civici **[cfr. Allegato n. 20_Nota trasmessa dall'Ufficio Usi Civici]**.

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

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

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

Come dichiarato dal debitore nel corso dell'accesso, il LOTTO non è soggetto ad amministrazione condominiale.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e, in aggiunta, determinerà anche il valore d'uso del bene per dieci/quindici anni.

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

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

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

- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sono stati individuati 3 comparabili **[cfr. Allegato n. 21_Schede comparabili]**, le cui caratteristiche sono sintetizzate di seguito.

I dati immobiliari relativi al locale commerciale sono stati assunti da OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS , individuando immobili le cui caratteristiche sono risultate maggiormente aderenti al bene oggetto di stima.

COMPARABILE N.1

- Valore di mercato: € 35.000,00
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto: 6 mesi
- Superficie commerciale: 50,00 mq
- Numero servizi igienici: 1 wc
- Piani: PT
- Livello di manutenzione: 6

COMPARABILE N.2

- Valore di mercato: € 30.000,00
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto: 0 mesi
- Superficie commerciale: 52,00 mq
- Numero servizi igienici: 1 wc
- Livello del piano: PT
- Livello di manutenzione: 6

COMPARABILE N.3

- Valore di mercato: € 55.000,00
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto: 1 mese
- Superficie commerciale: 65,00 mq
- Numero servizi igienici: 1 wc
- Livello del piano: PT
- Livello di manutenzione: 7

SUBJECT

- Valore di mercato: da determinare
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto: 0 mesi
- Superficie commerciale: 88,00 mq
- Numero servizi igienici: 1 wc
- Livello del piano: PT
- Livello di manutenzione: 7

Tenendo presente che:

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

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

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

I dati sono riassunti nella seguente tabella:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3	SUBJECT
prezzo di vendita	€ 35.000,00	€ 30.000,00	€ 55.000,00	?
dati del contratto	6 mesi	0 mesi	1 mese	0
superficie utile interna	50,00	52,00	65,00	88,00
numero servizi igienici	1	1	1	1
numero di piano	T	T	T	T
livello di manutenzione	6	6	7	7

Sarà quindi possibile determinare la tabella di valutazione come di seguito riportata:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3
prezzo di vendita	€ 35.000,00	€ 30.000,00	€ 55.000,00
dati del contratto	-€ 577,50	€ 0,00	-€ 151,25
superficie utile interna	€ 27.305,39	€ 25.868,26	€ 16.526,95
numero servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
numero di piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
livello di manutenzione	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
valore di mercato corretto	€ 71.727,89	€ 65.868,26	€ 71.375,70

SINTESI DI VALUTAZIONE

(€ 71.727,89 + € 65.868,26 + € 71.375,70) /3 = € 69.657,28

Al dedotto valore occorrerà sottrarre i seguenti oneri:
€ 300,00 per attestato di prestazione energetica;
€ 500,00 per regolarizzazione catastale;
€ 7.000,00 per regolarizzazione edilizia;
per un totale di € 7.800,00
Si avrà: € 69.657,28 – € 7.800,00 = € 61.857,28

Al fine di rendere maggiormente competitiva la vendita in sede di espropriazione forzata, in linea con quanto stabilito dall'art. 568 del DL n. 83 del 27/06/2015, lo scrivente esperto ritiene applicabile, salvo diversa disposizione del G.E., una decurtazione del 15% dovuta alle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; il prezzo base d'asta sarà pertanto pari a

euro 52.578,69 arrotondato a **euro 52.000,00**

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

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

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

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

Il caso in esame non coincide con quanto richiesto.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

OMISSIS è residente in **[cfr. Allegato n. 22_Certificato storico di residenza OMISSIS]**, unitamente al proprio nucleo familiare **[cfr. Allegato n. 23_Certificato di stato di famiglia OMISSIS]**; la residenza è invariata dalla data del pignoramento.

OMISSIS ha contratto matrimonio in Napoli in data con OMISSIS , nata a il , in regime di separazione dei beni **[cfr. Allegato n. 24_Estratto di matrimonio OMISSIS]**.

CONCLUSIONI

Lo scrivente esperto Ing. Luciano Buonanno, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. Dott.ssa Fabrizia Fiore con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

L'Esperto stimatore
Ing. Luciano Buonanno