

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE III CIVILE
G.E. DOTT.SSA LORELLA TRIGLIONE**

PROCEDURA ESECUTIVA 32/2024 + 255/2024 R.G.E.

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

FINO 2 SECURITISATION SRL

C/

OMISSIS

E.S. ing. Sandro DI PIETRO

SOMMARIO

RISPOSTA AL QUESITO N.1

Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento

RISPOSTA AL QUESITO N.2

Formazione lotti e descrizione materiale di ciascun lotto

RISPOSTA AL QUESITO N.3

Identificazione catastale del bene pignorato

RISPOSTA AL QUESITO N.4

Ricostruzione dei passaggi di proprietà

RISPOSTA AL QUESITO N.5

Regolarità urbanistico - edilizia

RISPOSTA AL QUESITO N.6

Stato di possesso attuale dell'immobile

RISPOSTA AL QUESITO N.7

Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

RISPOSTA AL QUESITO N.8

Verifica di demanialità del bene

RISPOSTA AL QUESITO N.9

Verifica di esistenza di pesi od oneri di altro tipo

RISPOSTA AL QUESITO N.10

Spese di gestione e altri procedimenti in corso

RISPOSTA AL QUESITO N.11

Valutazione dei beni

RISPOSTA AL QUESITO N.12

Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

RISPOSTA AL QUESITO N.13

Certificati e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio

RISPOSTA AL QUESITO N.14

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

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 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:

a) nell'ipotesi di **“diffidenza 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 diffidenza 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.la 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 autonomia 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; 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;
- b) nell'ipotesi di **“diffornità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**diffornità 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 (rinvia alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle diffornità 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.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.

RISPOSTA AL QUESITO N.1
IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

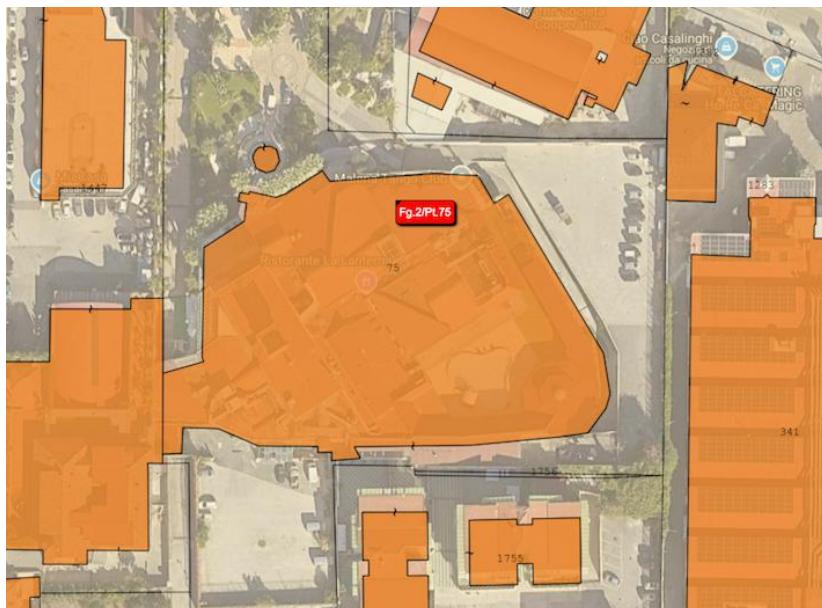
I diritti reali, i beni oggetto di pignoramento e i relativi dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento sono la piena ed intera proprietà di appartamento, area di suolo urbana e locale deposito, riportati in N.C.E.U. di Villaricca al foglio 2, p.la 75, rispettivamente, sub 7 (ctg. A/2), sub 29 (ctg. F/1) e sub 31 (ctg. C/2).

Pertanto, premesso che:

- il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati;
- i dati catastali dei cespiti riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali;
- su parte dell'area di suolo urbana di cui al sub 29 è stato edificato un vano scala che asserve sia l'appartamento sub 7 che il sottostante locale deposito sub 31;

l'immobile posto in vendita, costituente **lotto unico**, è la piena ed intera proprietà di appartamento con vano scala di accesso e adiacente area di suolo nonché sottostante locale deposito siti in Villaricca, in Corso Europa, n.530, piano primo, terra e interrato; il tutto, nell'insieme, confina con spazi di distacco verso Corso Europa e viali d'ingresso, aree di suolo sub 28 e sub 62; sono riportati, rispettivamente, in N.C.E.U. di Villaricca al foglio 2, p.la 75, sub 7 (cat. A/2), sub 29 (cat. F/1) e sub 31 (cat. C/2).

La sovrapposizione tra estratto di mappa ed ortofoto, individua correttamente il cespite pignorato.



[Torna al sommario](#)

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

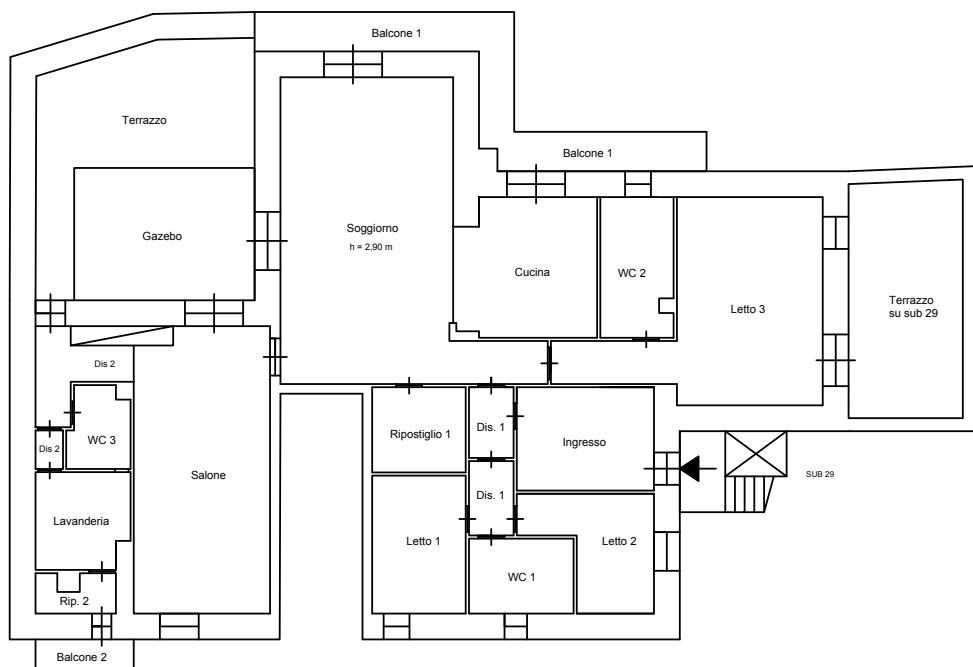
L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento 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.

RISPOSTA AL QUESITO N.2
FORMAZIONE LOTTI E DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

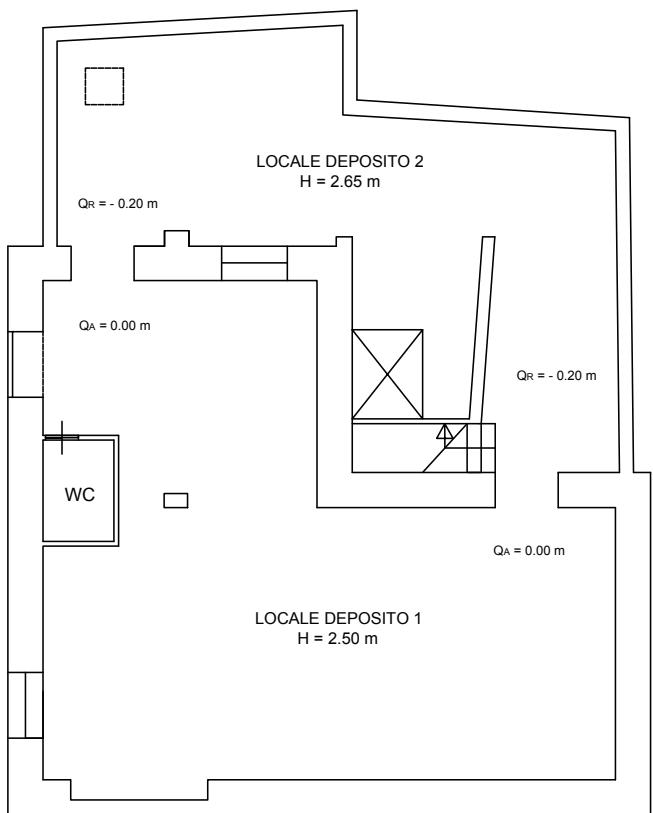
Il bene pignorato ricade nel Comune di Villaricca, un comune della provincia di Napoli di circa 31.122 abitanti che si estende su una superficie pari a 6,85 Km², per una densità abitativa pari a 4.543,36 abitanti per Km². I villaricchesi vivono concentrati nel capoluogo comunale che presenta una pianta compatta formante una conurbazione con i vicini comuni di Giugliano in Campania, Qualiano e Mugnano di Napoli, nonché con le località di Carigliano e San Pietro del comune di Calvizzano. La vita della cittadina risente della vicinanza della caotica metropoli partenopea; tuttavia, l'interesse verso le novità e i frenetici ritmi di vita che filtrano dal capoluogo regionale sono mitigati dall'attaccamento che la comunità ancora nutre nei confronti della tradizione. Come nella maggior parte della pianura napoletana, anche in questa zona prosperano l'orticoltura e la frutticoltura, grazie alla fertilità del suolo, alle opere d'irrigazione e al massiccio impiego di manodopera. Il settore industriale, rappresentato da una gran quantità di piccole e piccolissime imprese, abbraccia un insieme piuttosto ampio di attività, spaziando dal comparto alimentare a quelli della pelletteria, dei mobili, dei materiali da costruzione, della lavorazione dei metalli e della meccanica. La mappa dei servizi disponibili sembra tutto sommato adeguata, soprattutto se messa in relazione con la consistenza numerica della collettività. Il comune possiede gli ordinari uffici municipali e postali, scuole materne, elementari e medie e un insieme di strutture socio-sanitarie in grado di soddisfare la domanda interna. Le caratteristiche dell'apparato ricettivo, comprensivo di alberghi, rendono confortevole il soggiorno nella cittadina.

L'unità principale del lotto in oggetto è costituita dalla piena ed intera proprietà di un appartamento sito in Corso Europa, una zona semicentrale e moderna del Comune caratterizzata da una buona presenza di servizi e strutture nelle immediate vicinanze, relativamente a quanto può offrire il territorio. Segnatamente, l'immobile fa parte di un fabbricato per civili abitazioni di tre piani fuori terra e piano interrato, a sua volta ricadente in un più ampio complesso edilizio. Esso, dal punto di vista strutturale, presenta elementi verticali portanti misti in muratura di tufo e cemento armato, orizzontamenti in latero/cemento, tamponature in tufo e tramezzature in laterizio, mentre, dal punto di vista manutentivo, l'involucro edilizio con le proprie aree pertinenziali, versa in buone condizioni generali. L'accesso attualmente utilizzato per raggiungere l'immobile si guadagna dalla strada pubblica, percorrendo Corso Europa in direzione Est, tramite un cancello in ferro a doppia anta che immette nel secondo viale d'ingresso e quindi in un'area di corte che, benché delimitata ed annessa al fabbricato è, in buona parte e insieme al viale d'accesso, in capo a un soggetto terzo alieno al pignoramento. Da questa area si accede ad un vano scala dotato di impianto ascensore che conduce all'appartamento pignorato del primo piano e al locale deposito del piano interrato. Giova rilevarsi che il vano scala è stato edificato su parte dell'area di suolo urbano distinta dal sub 29, la restante parte adiacente, di circa 61,82 mq catastali, è tenuta in parte a giardino e in parte pavimentata; inoltre, in sopraelevazione al vano scala, sono stati edificati due terrazzi in uso esclusivo agli appartamenti del primo piano, oggetto di pignoramento, e del secondo piano, alieno al pignoramento.

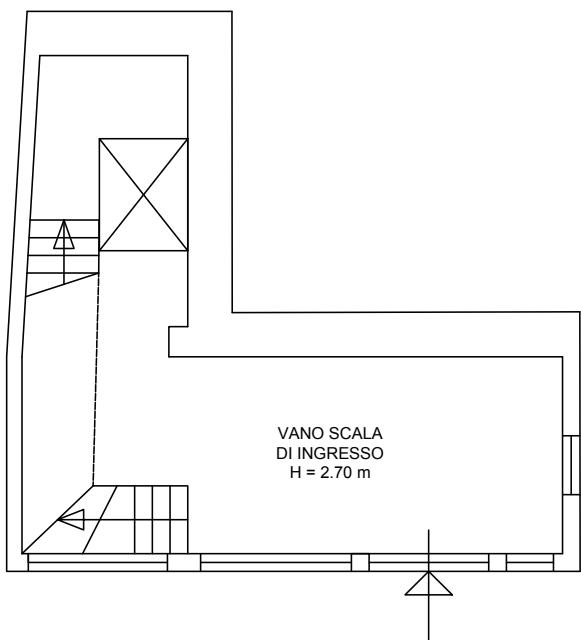
SCHEDA IMMOBILE	
Tipologia immobile	Appartamento
Piano	Primo
Scala e interno	Interno n.3
Consistenza immobiliare/distribuzione	10,5 vani catastali, distribuiti come riportato in planimetria
Portoncino d'ingresso	In ferro
Pavimentazione	Ceramica, parquet
Rivestimenti	Ceramica
Infissi interni	Legno, bagnati in tinta chiara
Infissi esterni	PVC con vetrocamera e persiane esterne in ferro
Impianti civili	Assenza di impianto di termosifoni, ma presenza di condizionatori e termoconvettori. Tutti gli impianti sono da verificare e certificare secondo normativa vigente. No APE
Altre rifiniture	Controsoffittatura con faretti incassati, sanitari in ceramica e intonaco civile
Altezza interna utile	2,90 m
Grado di rifintura	Buona qualità
Grado di funzionalità	Discreto
Grado di esposizione ambienti principali	Buono
Stato di manutenzione	Buono
Pertinenze	Locale deposito sito al piano interrato del fabbricato identificato dal sub 31, in mediocri condizioni di manutenzione, e vano scala di ingresso con adiacente area scoperta identificati dal sub 29. Completano il lotto i diritti indivisi di proprietà sulle cose comuni del fabbricato di cui fa parte l'immobile, come da titoli di provenienza e per Legge.



PLANIMETRIA APPARTAMENTO SUB 7 e SUB 29/PARTE



PLANIMETRIA
LOCALE DEPOSITO
PERTINENZIALE SUB 31



PLANIMETRIA
VANO SCALA D'INGRESSO
PERTINENZIALE SUB 29/PARTE

TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI					
LOCALE	SUR	SNR	SL	K	S _{COMM}
Ingresso	13,60	-	16,32	1,00	16,32
Disimpegno 1	6,19	-	7,43	1,00	7,43
Letto 1	12,38	-	14,86	1,00	14,86
Letto 2	11,27	-	13,52	1,00	13,52
WC 1	7,52	-	9,02	1,00	9,02
Letto 3	34,34	-	41,21	1,00	41,21
WC 2	9,69	-	11,63	1,00	11,63
Soggiorno	54,66	-	65,59	1,00	65,59
Cucina	18,52	-	22,22	1,00	22,22
Ripostiglio 1	7,66	-	9,19	1,00	9,19
Salone	37,83	-	45,40	1,00	45,40
Disimpegno 2	7,61	-	9,13	1,00	9,13
WC 3	4,63	-	5,56	1,00	5,56
Lavanderia	8,50	-	10,20	1,00	10,20
Ripostiglio 2	2,71	-	3,25	1,00	3,25
Balcone 1	-	20,72	20,72	0,35	7,25
Balcone 2	-	3,34	3,34	0,35	1,17
Terrazzo	-	29,73	32,70	0,30	9,81
Gazebo	-	22,92	22,92	0,50	11,46
Terrazzo su sub 29		25,00	30,00	0,30	9,00
Locale deposito	-	165,00	198,00	0,50	99,00
Vano d'ingresso	-	41,24	50,18	0,50	25,09
Area scoperta sub 29	-	61,82	61,82	0,15	9,27
TOTALE	237,11	369,77	-	-	456,59

LEGENDA

SUR: superficie utile residenziale

SNR: superficie non residenziale

SL: superficie linda

K: coefficienti di ponderazione

S_{COMM}: superficie commerciale

Riferimento tecnico: criteri adottati dall'A.E. nel D.P.R. 23/03/1998 n.138 e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

Infine, come già detto in narrativa, sull'area del sub 29, in elevazione al vano scala di ingresso, è stata edificata una terrazza in uso all'appartamento del secondo piano, alieno al pignoramento.





Foto n.1 – Panoramica fabbricato



Foto n.2 – Particolare salone



Foto n.3 – Particolare camera da letto



Foto n.4 – Particolare bagno



Foto n.5 – Locale deposito



Foto n.6 – Locale deposito



Foto n.7 – Bagno in locale deposito



Foto n.8 – Vano scala

[Torna al sommario](#)

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. (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.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.

RISPOSTA AL QUESITO N.3
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

PERIODO DI RIFERIMENTO	DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI	VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE
DAL 30/06/1987 ALL'ATTUALITA'	N.C.E.U. DI VILLARICCA F. 2, P.LLA 75, SUB 7	IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987
ANTE 30/06/1987	Scheda n.1683 del 20/12/1976	-

PERIODO DI RIFERIMENTO	DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI	VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE
DAL 28/06/2006 ALL'ATTUALITA'	N.C.E.U. DI VILLARICCA F. 2, P.LLA 75, SUB 31	VAR. PER AMPL., FRAZ. E FUSIONE DEL 28/06/2006, IN ATTI DAL 28/06/2006.
DAL 30/06/1987 AL 28/06/2006	N.C.E.U. DI VILLARICCA F. 2, P.LLA 75, SUB 25, 26, 27 (Ex sub 105 e sub 106)	IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987
ANTE 30/06/1987	Scheda n.1698 del 20/12/1976	-

PERIODO DI RIFERIMENTO	DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI	VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE
DAL 30/06/1987 ALL'ATTUALITA'	N.C.E.U. DI VILLARICCA F. 2, P.LLA 75, SUB 29 (Ex sub 9)	IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987
ANTE 30/06/1987	P.LLA 75 e P.LLA 304	-

Dal raffronto tra la documentazione agli atti depositata dal Creditore Procedente e le risultanze delle visure catastali aggiornate emerge che:

- i dati catastali del cespite riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali;
- nei dati catastali attuali vi è un'intestazione incompleta;
- nel periodo ultraventennale preso in esame, le variazioni catastali intervenute sono riportate nell'ultima colonna a destra della precedente tabella sinottica;
- l'immobile è stato edificato sulle ex p.lle nn.75 e 304 di Villaricca.

DIFFORMITA' CATASTALI. Dagli accertamenti esperiti, confrontando le risultanze catastali con lo stato dei luoghi rinvenuto, sono emerse alcune difformità di rappresentazione in planimetria. Pertanto, facendo riferimento alle risultanze dell'accertamento urbanistico ed a quanto riportato in narrativa, occorrerà, per l'eventuale aggiudicatario, aggiornare le schede catastali. La stima dei costi di regolarizzazione è quantificata nel quesito n.11.

[Torna al sommario](#)

QUESITO n. 4: 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.

RISPOSTA AL QUESITO N.4
RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

A1 - Atto di compravendita per Notaio G. Garzone del 23/02/1977, Rep. n.281307, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 16/03/1977 ai nn.6127/5422

ACQUIRENTI	VENDITORI	DIRITTI E IMMOBILE TRASFERITO
OMISSIS	OMMISSIS	Quota di 2/3 della piena proprietà dell'appartamento al primo piano, riportato in Catasto Fabbricati di Villaricca con la scheda reg. al n.1683 in data 20/12/1976

A2 – Atto di compravendita per Notaio S. Sica del 12/01/1972, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 in data 29/01/1972 ai nn.5743/4255

ACQUIRENTI	VENDITORI	DIRITTI E IMMOBILE TRASFERITO
OMISSIS	OMMISSIS	Quota di 4/7 della piena proprietà di: a) fabbricato con annessa area scoperta composto da un piano cantinato e da uno rialzato non ancora censito in catasto, insistente su un'area di terreno riportata in C. T. di Villaricca al foglio 2, p.la 304 di mq 1.120 ; b) appezzamento di terreno dell'estensione reale di are 45,20 (catastale di are 49,71), riportato in C. T. di Villaricca al f. 2, p.la 75 .

Ulteriori provenienze:

- il bene a) è pervenuto ai sette germani OMISSIS, sopra generalizzati, per averlo acquistato, in solido ed indiviso, dalla propria zia OMISSIS con atto di compravendita per notar G. Garzone del 11/05/1966, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 3 il 13/06/1966 ai nn.30139/20757;
- il bene b) è pervenuto ai sette germani OMISSIS, sopra generalizzati, per averlo ricevuto dalla zia OMISSIS con Successione per Testamento Olografo del 25/05/1964, pubblicato con Verbale del 12/03/1967 per Notaio G. Garzone, reg. in Giugliano il 22/03/1964 al n.263/Vol. n.114, trascritto presso a Napoli in data 31/03/1967 al n.16156.
- Si rileva la trascrizione presso la Conservatoria di Napoli 2 il 08/06/2022 ai nn.28328/21710, dell'accettazione tacita di eredità nascente da atto per Notaio G. Garzone del 23/02/1977, rep. 281306, a favore dei soli germani OMISSIS, per la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno e contro OMISSIS e deceduta a OMISSIS, inherente agli immobili riportati in [N.C.E.U. di Villaricca al foglio 2, p.la 75, sub 7, sub 29 e sub 31](#).

B1 - Atto di compravendita per Notaio B. Giusti del 08/11/2006, Rep. n.1800, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 28/11/2006 ai nn.88383/42534

ACQUIRENTI	VENDITORI	DIRITTI E IMMOBILE TRASFERITO
OMISSIS	OMISSIS	<p>Piena proprietà di:</p> <p>1.Area urbana scoperta di 112 mq, riportata in NCEU di Villaricca, f. 2, p.la 75, sub 29</p> <p>2.Locale cantinato di 170 mq, riportato in NCEU di Villaricca al f. 2, p.la 75, sub 31</p>

B2 - Atto di compravendita per Notaio G. Garzone del 23/02/1977, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 in data 16/03/1977 ai nn.6126/5421

ACQUIRENTI	VENDITORI	DIRITTI E IMMOBILE TRASFERITO
OMISSIS	OMISSIS	<p>Piena proprietà di:</p> <p>a) sezione di fabbricato con annesso suolo, composto da un piano cantinato identificato in C.F. di Villaricca con la scheda n.1698 del 29/12/1976, e da uno rialzato identificato in C.F. di Villaricca con la scheda n.1682 del 20/12/1976, mentre la zona di terreno è riportata in C.T. di Villaricca al f. 2, p.la 304 di 1120 mq;</p> <p>b) zona di terreno di 4.971 mq, riportata in C.T. di Villaricca al foglio 2, p.la 75, are 57,41.</p>

[Torna al sommario](#)

QUESITO n. 5: 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.

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

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

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

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

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

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale 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:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive 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.

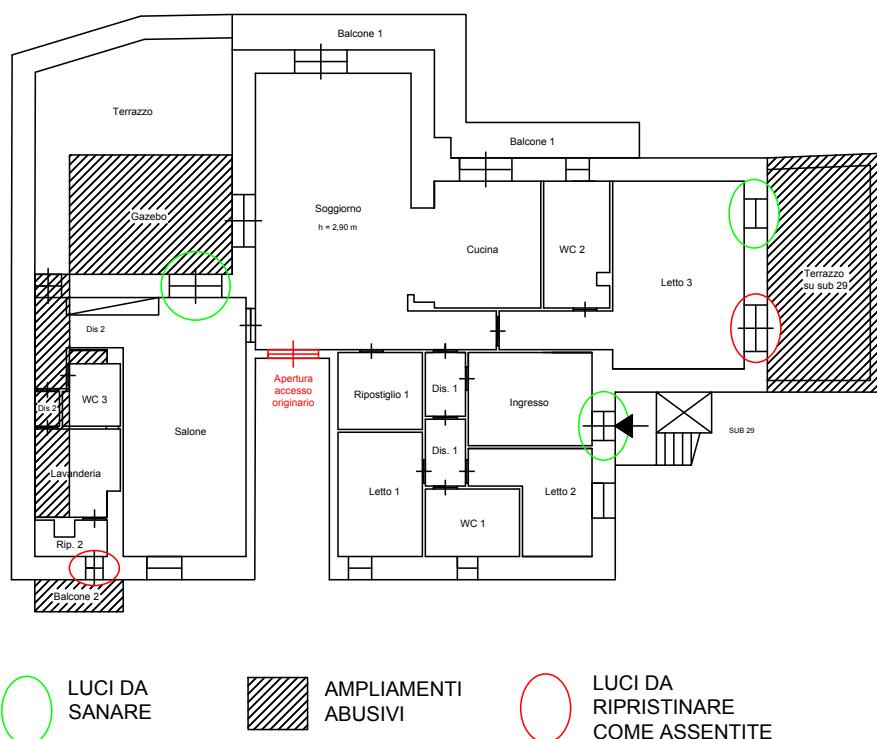
In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione 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.

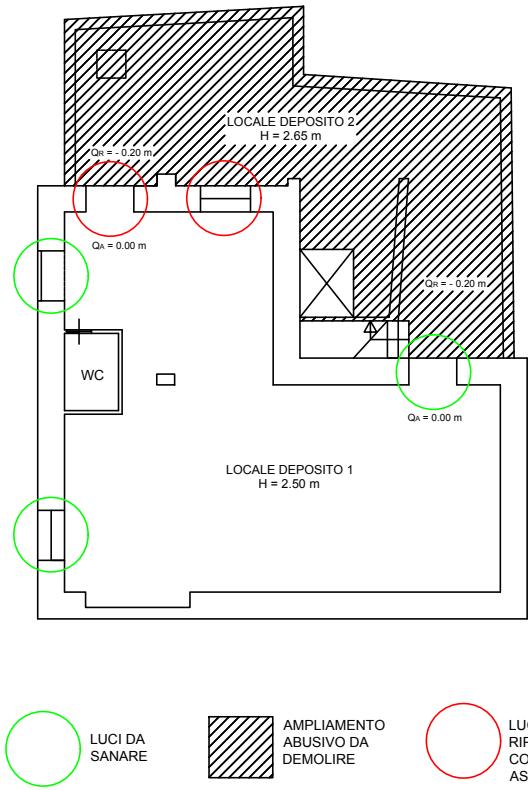
RISPOSTA AL QUESITO N.5
REGOLARITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

Dai Registri degli Atti del Comune di Villaricca e dagli accertamenti eseguiti (cfr. all. n.5), emerge che:

- l'immobile pignorato è stato edificato in virtù di L.E. n.627/66 del 27/06/1966, L.E. n.1162/A/1972 del 14/02/1972 e C.E. 3193/2003 del 09/06/2003;
- il fabbricato non ricade su area soggetta a vincoli Paesaggistico, Idrogeologico e Idraulico;
- il fabbricato non ricade su suolo demaniale e/o gravato da Usi Civici;
- non vi è Certificato di Abitabilità né A.P.E..

Operando un confronto tra la consistenza rilevata ed i grafici associati ai titoli edilizi rilasciati, relativamente all'appartamento sub 7 e al locale deposito sub 31, sono emerse discrasie inerenti ad ampliamenti non assentiti, con modifiche delle aggettanti luci, da rimuovere per ripristinare lo stato legittimo e una diversa distribuzione degli spazi interni con creazioni/mutazioni di luci di prospetto, sanabili ex art 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., previe necessarie autorizzazioni e salvo il diritto dei terzi.





LUCI DA SANARE



AMPLIAMENTO ABUSIVO DA DEMOLIRE



LUCI DA RIPRISTINARE COME ASSENTITE

Relativamente al vano scala di ingresso con insistenti soprastanti terrazzi, edificati sine titulo su parte dell'area del sub 29, essi vanno demoliti, costituendo una volumetria rilevante che altera la sagoma e il prospetto del fabbricato che assorbe. All'uopo potrà essere valutata anche la possibilità, nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti, di mantenere, ovvero edificare ex novo, la scala esterna aperta con l'adiacente cabina ascensore, demolendo tamponature e copertura di chiusura.

La stima dei costi di regolarizzazione sarà quantificata e portata in detrazione al valore di stima nel quesito 11.

[Torna al sommario](#)

QUESITO N. 6: 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.).

RISPOSTA AL QUESITO N.6
STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Immobile occupato dal Debitore.

[Torna al sommario](#)

QUESITO n. 7: 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:

SEZ. 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.

SEZ. 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) 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);
- 4) 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).

RISPOSTA AL QUESITO N.7
VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 per l'immobile in perizia (cfr. all. n.3), non sono emerse trascrizioni di:

- a) pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) domande giudiziali;
- c) provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) regolamento di condominio;
- f) atti impositivi di servitù;
- g) provvedimenti di sequestro penale.

SEZ. A - ONERI ED I VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Non ci sono vincoli ed oneri trascritti a carico dell'acquirente.

SEZ. B - ONERI E VINCOLI CANCELLATI/REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

1- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- a) **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 29/01/2024 ai nn.4641/3767, emesso dal Tribunale di Napoli Nord e notificato il 03/01/2023 contro OMISSIS, per la quota di 2/3 della proprietà, e OMISSIS, per la quota di 1/3 della proprietà, a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., con sede in Roma, gravante sull'immobile riportato in N.C.E.U. di Villaricca al foglio 2, p.lla 75 sub. 7.
- b) **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 05/07/2017 ai nn.30249/23661, emesso dal Tribunale di Napoli Nord e notificato il 17/05/2017 contro OMISSIS, per la quota di 1/1 della proprietà, a favore del Banco di Napoli s.p.a., con sede in Napoli, gravante sull'immobile riportato in N.C.E.U. di Villaricca al foglio 2, p.lla 75 sub. 7 (**proc. es. 404/17 R.G.E. estinta**).
- c) **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Inguntivo iscritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 16/04/2015 ai nn.13073/1638, emesso dal Tribunale di Napoli il 25/02/2015 per € 410.600,00, a garanzia di € 310.000,00,

contro OMISSIS, per la quota di 2/3 della proprietà, a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., con sede in Roma, gravante sull'immobile riportato in N.C.E.U. di Villaricca al foglio 2, p.la 75 sub. 7.

- d) **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 11/01/2012 ai nn.1408/103 con atto notarile pubblico per Notaio P. Cante del 10/01/2012, per € 184.000,00 a garanzia di un mutuo di € 92.000,00, contro OMISSIS, per la quota di 1/3 della proprietà bene personale e per la quota di 1/3 della proprietà in regime di comunione legale, e OMISSIS, per la quota di 1/3 della proprietà in regime di comunione legale, a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., con sede in Roma, gravante sull'immobile riportato in N.C.E.U. di Villaricca al foglio 2, p.la 75 sub. 7.

2- DIFFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIE

Operando un confronto tra la consistenza rilevata ed i grafici associati ai titoli edilizi rilasciati, relativamente all'appartamento sub 7 e al locale deposito sub 31, sono emerse discrasie inerenti ad ampliamenti non assentiti, con modifiche delle aggettanti luci, da rimuovere per ripristinare lo stato legittimo e una diversa distribuzione degli spazi interni con creazioni/mutazioni di luci di prospetto, sanabili ex art 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., previe necessarie autorizzazioni e salvo il diritto dei terzi. Relativamente al vano scala di ingresso, edificato sine titulo su parte dell'area del sub 29, esso va demolito, costituendo una volumetria rilevante che altera la sagoma e il prospetto del fabbricato che asserve. All'uopo potrà essere valutata anche la possibilità, nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti, di mantenere, ovvero edificare ex novo, la scala esterna aperta con l'adiacente cabina ascensore, demolendo tamponature e copertura di chiusura. La stima dei costi di regolarizzazione è quantificata nel quesito 11.

3- DIFFORMITA' CATASTALI

Dagli accertamenti esperiti, confrontando le risultanze catastali con lo stato dei luoghi rinvenuto, sono emerse alcune diffornità di rappresentazione in planimetria. Pertanto, facendo riferimento alle risultanze dell'accertamento urbanistico ed a quanto riportato in narrativa, occorrerà, per l'eventuale aggiudicatario, aggiornare le schede catastali. La stima dei costi di regolarizzazione è quantificata nel quesito n.11.

[Torna al sommario](#)

QUESITO n. 8: 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.

RISPOSTA AL QUESITO N.8
VERIFICA DI DEMANIALITA' DEL BENE

Il cespite pignorato non ricade su suolo demaniale né vi è stato provvedimento di declassamento.

[Torna al sommario](#)

QUESITO n. 9: 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 sosponderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

RISPOSTA AL QUESITO N.9

VERIFICA DI ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Il cespite pignorato non ricade su suolo gravato da censo, livello o uso civico.

[Torna al sommario](#)

QUESITO n. 10: 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 cespote pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO N.10
SPESE DI GESTIONE E ALTRI PROCEDIMENTI IN CORSO

Immobile non soggetto ad amministrazione condominiale.

[Torna al sommario](#)

QUESITO n. 11: 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 cespote pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespote pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici

non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N.11

VALUTAZIONE DEI BENI

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari è uno standard valutativo italiano formato da definizioni, limiti e regole approvate, controllate e verificate dal Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa. Esso costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale ed un punto di riferimento per i valutatori italiani. Esso si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale ed internazionale. A questo fine considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti ed i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali. Gli standard internazionali di riferimento del Codice sono: IVS (*International Valuation Standard*); EVS (*European Valuation Standard*); RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*); Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14/06/2006 in materia di accesso ed esercizio delle attività degli enti creditizi. Gli International Valuation Standards considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono:

- ✓ Metodo del Confronto di Mercato (*Sales Comparison Approach o Market Approach*).
- ✓ Procedimento di Capitalizzazione del Reddito (*Income Capitalization Approach*).
- ✓ Metodo del Costo (*Cost Approach*).

Per la stima del valore venale dell'immobile pignorato utilizzeremo il Procedimento di Capitalizzazione del Reddito in quanto considerato da molti teorici un metodo di stima analitico e puntuale.

Secondo le modalità di impostazione indicati dagli standard sopracitati, tale stima si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi conseguibili, computata ad un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo del fabbricato al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso.
Esprimiamo il concetto analiticamente.

Detti:

$$a = \text{l'annualità di reddito ritraibile dal cespote}$$

$$n = \text{gli anni di vita utile}$$

$$r = \text{il tasso di rendimento settoriale}$$

$$q = 1 + r$$

la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che il cespote può fornire, cioè il valore V , è:

$$V = a * \frac{(q^n - 1)}{rq^n}$$

Se n diventa molto grande, superiore a 60-70 anni, la formula di anticipazione diventa:

$$\lim_{n \rightarrow \infty} V = \frac{a}{r}$$

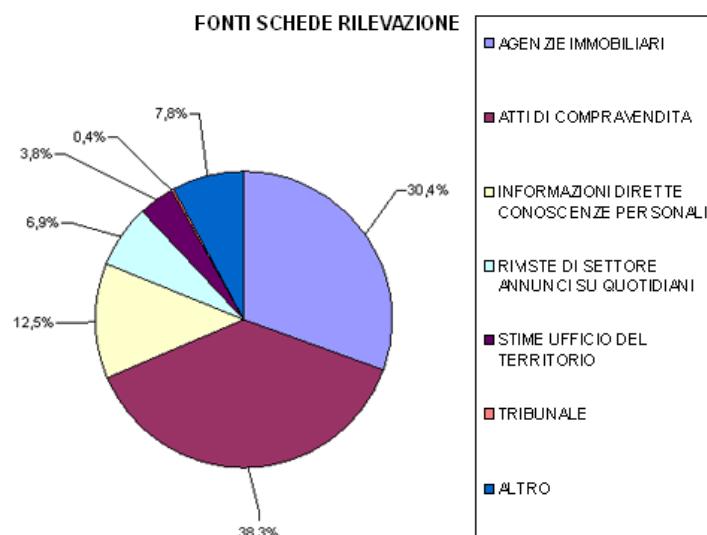
detta *formula di capitalizzazione del reddito*.

1. Calcolo dell'annualità di reddito ritraibile a .

Per il calcolo dei valori locativi al mq, tenendo conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, facendo riferimento ad un'attenta indagine di mercato e ai valori attuali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona omogenea del Comune di interesse (cfr. all. n.7), si ha:

$$\text{VALORE LOCATIVO MENSILE AL MQ} = € 4,40 \text{ €/mq}$$

I valori OMI sono un utile riferimento per tutti gli operatori del settore immobiliare in quanto basati su indagini effettuate sul territorio che prendono in considerazione fonti accreditate quali: agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006 e s.m.i.), Tribunali, ecc. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria. Il seguente diagramma a torta riporta la ripartizione delle percentuali di sondaggio tra i vari soggetti:



2. Calcolo del tasso settoriale di capitalizzazione lordo r .

Sulla falsariga di quanto argomentato precedentemente in relazione al valore locativo al mq, si può determinare il saggio di capitalizzazione:

$$\text{SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE} = 4,03 \%$$

A questo punto, applicando il Metodo della Capitalizzazione del Reddito, si ha in c.t.:

$$\text{VALORE DI STIMA DEL LOTTO in c.t.} = \text{€ 585.000,00}$$

Riassumendo:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE in c.t. =	€ 585.000,00
SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE =	456,59 mq
VALORE VENALE AL MQ COMMERCIALE =	€ 1.281,25 €/mq

Come richiesto nel Mandato, proseguendo con l'adeguamento di valore, si ha:

VALORE VENALE IMMOBILE in c.t. =	€ 585.000,00
RIDUZIONE DI VALORE PER VENDITA FORZATA =	-€ 87.750,00
STIMA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE in c.t. =	-€ 30.000,00
STATO DI OCCUPAZIONE =	-
ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI =	-
VALORE VENALE ADEGUATO IMMOBILE in c.t. =	€ 467.000,00

Pertanto:

$$\text{VALORE VENALE ADEGUATO LOTTO in c.t.} = \text{€ 467.000,00}$$

[Torna al sommario](#)

QUESITO n. 12: 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.

RISPOSTA AL QUESITO N.12

VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non si è nel caso di quota indivisa.

[Torna al sommario](#)

QUESITO n. 13: 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**.

RISPOSTA AL QUESITO N.13
CERTIFICATI E PRECISAZIONI DEL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Il CdR storico, acquisito presso l'Ufficio Anagrafe dell'attuale Comune di residenza del Debitore, è riportato in allegato (cfr. all. n.6)

L'Estratto di Matrimonio con note a margine, acquisito presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune in cui è stato celebrato il matrimonio, è riportato in allegato (cfr. all. n.6). Da questo emerge che OMISSIS.

Nessuna annotazione è posta a margine (regime della comunione legale dei beni).

[Torna al sommario](#)

QUESITO n. 14: 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.

RISPOSTA AL QUESITO N.14
PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO - piena ed intera proprietà di appartamento con vano scala di accesso ed adiacente area di suolo nonchè sottostante locale deposito siti in Villaricca, in Corso Europa, n.530, piano primo, terra e interrato. L'appartamento ha una consistenza catastale di 10,5 vani, il locale deposito di 170 mq e l'area urbana di 112 mq; il tutto, nell'insieme, confina con spazi di distacco verso Corso Europa e viali d'ingresso, aree di suolo sub 28 e sub 62; sono riportati, rispettivamente, in N.C.E.U. di Villaricca al foglio 2, p.la 75, sub 7 (cat. A/2), sub 29 (cat. F/1) e sub 31 (cat. C/2). Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad ampliamenti non censiti. Vi è L.E. n.627/66 del 27/06/1966, L.E. n.1162/A/1972 del 14/02/1972 e C.E. 3193/2003 del 09/06/2003, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad ampliamenti non assentiti, con modifiche delle aggettanti luci, da rimuovere per ripristinare lo stato legittimo, nonchè una diversa distribuzione degli spazi interni con creazioni/mutazioni di luci di prospetto, sanabili ex art 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. Non risulta Ordinanza di Demolizione.

PREZZO BASE euro 467.000,00.

[Torna al sommario](#)

Della presente relazione peritale fanno parte integrante i seguenti allegati:

- 1) Planimetrie redatte dall'Esperto Stimatore.
- 2) Documentazione catastale.
- 3) Documentazione ipotecaria.
- 4) Atti di trasferimento.
- 5) Accertamento urbanistico/edilizio.
- 6) Certificato storico di residenza ed Estratti di Matrimonio con note a margine.
- 7) Quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate ed annunci vendita.