

Tribunale di Napoli Nord

III[^] Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Ill.mo Signor G.E.
Dott. Antonio Cirma**

**OGGETTO: Sestante Finance srl – XXX
(R.G.E. N° 191/2017) –**

Contenuto del Fascicolo:

- 1) Relazione tecnica
- 2) Istanza di liquidazione
- 3) Allegati

L'Esperto
dante specchia architetto

dante specchia architetto

- via giulio fescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it

In adempimento all'incarico affidatomi dalla S.V. Ill.ma Le rimetto la presente relazione di consulenza riguardante l'immobile oggetto di pignoramento.

- Premessa –

Con Decreto di Fissazione dell'Udienza del 29/09/2020 Ella nominava me sottoscritto Arch. Dante Specchia, n° 739 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta, quale Esperto per la vertenza in atto tra **Sestante Finance srl** contro la Sig.ra **XXX**. L'Esperto in data 01/10/2020, effettuava il giuramento di rito che depositava con modalità telematica, ed Ella mi affidava il mandato consistente nei seguenti quesiti ed esplicitati nella presente relazione:

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

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 superficaria; 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:

- 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

dante specchia architetto

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.

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.

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.

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.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura

(comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

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

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**

- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____ ; concessione edilizia n. ____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____ ; DIA n. ____ ; ecc.);

- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

• deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

dante specchia architetto

- 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.

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 **oggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **oggetti 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.).

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

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

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

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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.

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

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

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

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

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

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

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.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

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

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

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

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

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

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**.

L'Esperto ha controllato, preliminarmente, la documentazione relativa al bene immobile secondo quanto previsto dall'ex art 567 c.p.c. per verificarne la completezza. Tale verifica, trasmessa in Cancelleria, con modalità telematica, in data 21/10/2020, ha dato esito Positivo, pertanto la documentazione è Completa.

- Descrizione delle Operazioni Peritali -

Il sottoscritto Esperto, dopo un attento studio del fascicolo prodotto dallo Studio Legale Romano & Associati, che rappresenta la società **Sestante Finance srl**, il giorno 13 Luglio 2021 alle ore 15:40, unitamente al Custode Giudiziario Dott. Massimo Lamberti, ha dato inizio alle operazioni peritali presso i luoghi oggetto della vertenza,

siti in Orta di Atella (CE) – alla Via Giustino Fortunato 07. Al sopralluogo si rinveniva l'esecutata la Sig.ra XXX che consentiva il regolare svolgimento delle operazioni peritali.

Durante il sopralluogo si è proceduto nell'ordine ad effettuare:

- l'identificazione dei beni elencati nell'atto di pignoramento immobiliare, siti in Orta di Atella (CE) – alla Via Giustino Fortunato 07, notificato ad istanza della società **Sestante Finance srl** alla Sig.ra **XXX** il 27/03/2017 – Rep. 2765, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - S. Maria C.V. - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07/04/2017 - R.P. 9243 – R.G. 11807;
- il rilievo metrico delle unità immobiliari residenziale e deposito, effettuato con la necessaria ed indispensabile collaborazione dell'Arch. Francesco Papa;
- il rilievo fotografico (allegato) e la relazione sintetica annotata su fogli di minuta, in merito allo stato di conservazione degli'immobili, di seguito riportato;
- una verifica in merito alla consistenza catastale dei beni oggetto di pignoramento.

- Risposte ai Quesiti -

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

I beni elencati nell'atto di pignoramento immobiliare notificato ad istanza della società **Sestante Finance srl** alla Sig.ra **XXX**, sono costituiti da:

Comune di Orta di Atella (CE) - Via Giustino Fortunato n. 07:

"Appartamento al primo piano della consistenza di tre vani e mezzo catastali, compreso accessori e sottotetto al secondo piano che copre l'appartamento della superficie catastale complessiva di mq 74, il tutto confinante con via Palermo, cortile comune, proprietà XXX, salvo se altri. Riportato in NCEU del Comune di Orta di Atella al Foglio 09 – Particella 383 – Subalterno 05 – Categoria A/3 - classe 2 - vani

3,5 - R.C. Euro **180,76** e Foglio **09** – Particella **383** – Subalterno **09** – categoria **C/2** - classe **2** - mq **74** - R.C. Euro **133,76**";

Da indagini svolte dal sottoscritto Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Territorio – Servizi Catastali, si è riscontrato che le unità immobiliari oggetto di pignoramento hanno i seguenti identificativi catastali:

NCEU – Comune di Orta di Atella (CE) (Codice G130) – Provincia di Napoli

- Foglio **09** – Particella **383** – Sub **05** - Via Enrico Berlinguer n. 38 – piano 1;

Intestatario:

XXX nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. XXX -

Proprietà 1/1;

- Foglio **09** – Particella **383** – Sub **09** - Via Enrico Berlinguer n. 38 – piano 2;

Intestatario:

XXX nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. XXX -

Proprietà 1/1;

Tali identificativi catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento del 27 Marzo 2017, a meno dell'indirizzo, ovvero, Via Enrico Berlinguer n. 38, invece di via Giustino Fortunato n. 07. L'Esperto segnala delle "difformità sostanziali" relative ai Sub **05-09**, rinvenute in sede di sopralluogo, riguardanti diverse distribuzioni interne dei Sub **05-09** ed un ampliamento del Sub **05**. Ulteriori ed approfonditi chiarimenti saranno indicati nella risposta al quesito n. **3**.



Sovrapposizione della Foto Satellitare di Orta di Atella con la Mappa Catastale

Vista la consistenza e l'articolazione funzionale dei beni pignorati, situati nel Comune di Orta di Atella (CE), si individua un **Unico Lotto** e di conseguenza verrà fornita una valutazione dell'intero con la descrizione dello stesso, riportando gli estremi di identificazione e la giusta valutazione.

E' dunque possibile formare un **UNICO LOTTO** costituito da:

LOTTO UNICO

Orta di Atella (CE) - Unità Immobiliare Residenziale Sub 05 - Unità Immobiliare Deposito Sub 09;

Unità Immobiliare Residenziale Sub 05 confinante:

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it

Piano Primo

- a Nord con la proprietà Eredi XXX;
- ad Est con Via Giustino Fortunato;
- a Sud con la proprietà Eredi XXX;
- ad Ovest con il cortile comune;

Riportata al N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella (Codice G130) – Provincia di Caserta

Foglio **09** – Particella **383** - Sub **05** – Via Enrico Berlinguer 38 – piano 1°;

Unità Immobiliare Deposito Sub 09 confinante:

Piano Secondo

- a Nord con la proprietà Eredi XXX;
- ad Est con Via Giustino Fortunato;
- a Sud con la proprietà Eredi XXX;
- ad Ovest con il cortile comune;

Riportata al N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella (Codice G130) – Provincia di Caserta

Foglio **09** – Particella **383** - Sub **09** – Via Enrico Belinguer 38 – piano 2°;

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

I beni immobili indicati nell'atto di pignoramento sono situati nel Comune di Orta di Atella (CE), si procede pertanto all'individuazione del **Lotto Unico**.

LOTTO UNICO

dante specchia architetto

- via giulio fescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it

Il **Lotto Unico** è costituito dall'unità immobiliare residenziale costituita catastalmente dal Sub **05** e dall'unità immobiliare deposito costituita catastalmente dal Sub **09**, situati nel Comune di Orta di Atella (CE) – Via Giustino Fortunato 07, l'unità immobiliare residenziale si articola su un unico livello al piano primo e da essa mediante una scala elicoidale interna si accede all'unità immobiliare deposito che si articola su un unico livello al piano secondo, gli accessi pedonale e carrabile avvengono direttamente da Via Giustino Fortunato 07. Le unità immobiliari residenziale e deposito sono situate, rispettivamente, al piano primo ed al piano secondo, di un fabbricato multipiano per civili abitazioni, che si articola su tre livelli fuori terra, di cui i primi due destinati a residenze ed il terzo destinato a deposito, e sono ubicate nella zona semicentrale del Comune di Orta di Atella (CE), la cui area ha subito una intensa edificazione nella prima metà degli anni Ottanta del '900 modificando radicalmente l'originario contesto rurale composto da piccoli corpi di fabbrica, sostituendoli con edifici residenziali isolati aventi una tipologia a blocco, che hanno conferito all'area urbana semicentrale un carattere residenziale intensivo.

L'intero territorio comunale è dotato delle infrastrutture primarie ed il patrimonio edilizio è caratterizzato dall'alternanza, di edifici "storici" di discreto valore ambientale, situati nel centro storico e di edifici "contemporanei" che sono il risultato di una semplice iterazione di aggregazioni spontanee di manufatti privi di particolari connotazioni architettoniche, situati nelle zone di espansione.

Le unità immobiliari residenziale e deposito, oggetto di pignoramento, costituite catastalmente dal Sub **05** e dal Sub **09**, sono situate al piano primo ed al piano secondo del fabbricato per civili abitazioni, i confini indicati nell'atto di pignoramento

sono i seguenti:*"il tutto confinante con via Palermo, cortile comune e proprietà XXX"*.

L'Esperto, durante il sopralluogo del 13/07/2021 ha rilevato i confini attuali, pertanto le unità immobiliari residenziale e deposito situate rispettivamente al piano primo ed al piano secondo, costituite catastalmente dal Sub 05 e dal Sub 09, confinano entrambe, a Nord con la proprietà Eredi XXX, ad Est con Via Giustino Fortunato, a Sud con la proprietà Eredi XXX, ad Ovest con il cortile comune.

L'unità immobiliare residenziale Sub **05** è costituita dai seguenti ambienti:

Piano Primo

- Cucina - Pranzo = **19,45** mq;
- Camera 1 = **16,25** mq;
- Camera 2 = **11,65** mq;
- Bagno = **09,25** mq;
- Disimpegno = **07,25** mq;
- Vano Scala = **1,65** mq;

Totale Superficie Residenziale Utile Abitabile = **65,50** mq;

- Balcone 1 = **12,45** mq;
- Ripostiglio = **01,60** mq;

Totale Superficie NON Residenziale = **14,05** mq;

L'unità immobiliare deposito Sub **09** è costituita dai seguenti ambienti:

Piano Secondo

- Locale 1 = **22,10** mq;
- Locale 2 = **22,10** mq;
- Locale 3 = **20,75** mq;

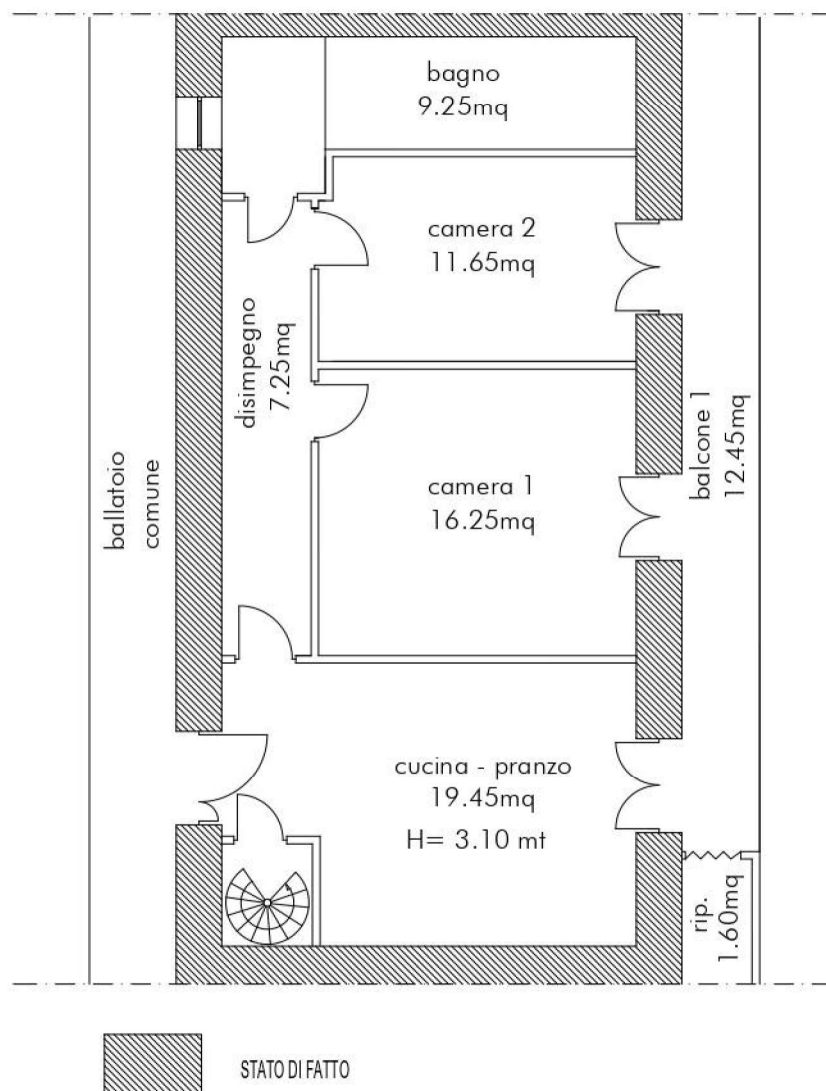
- Bagno = **04,05** mq;

Totale Superficie Utile Non Residenziale = **69,00** mq;

- Balcone 1 = **15,25** mq;

- Balcone 2 = **14,85** mq;

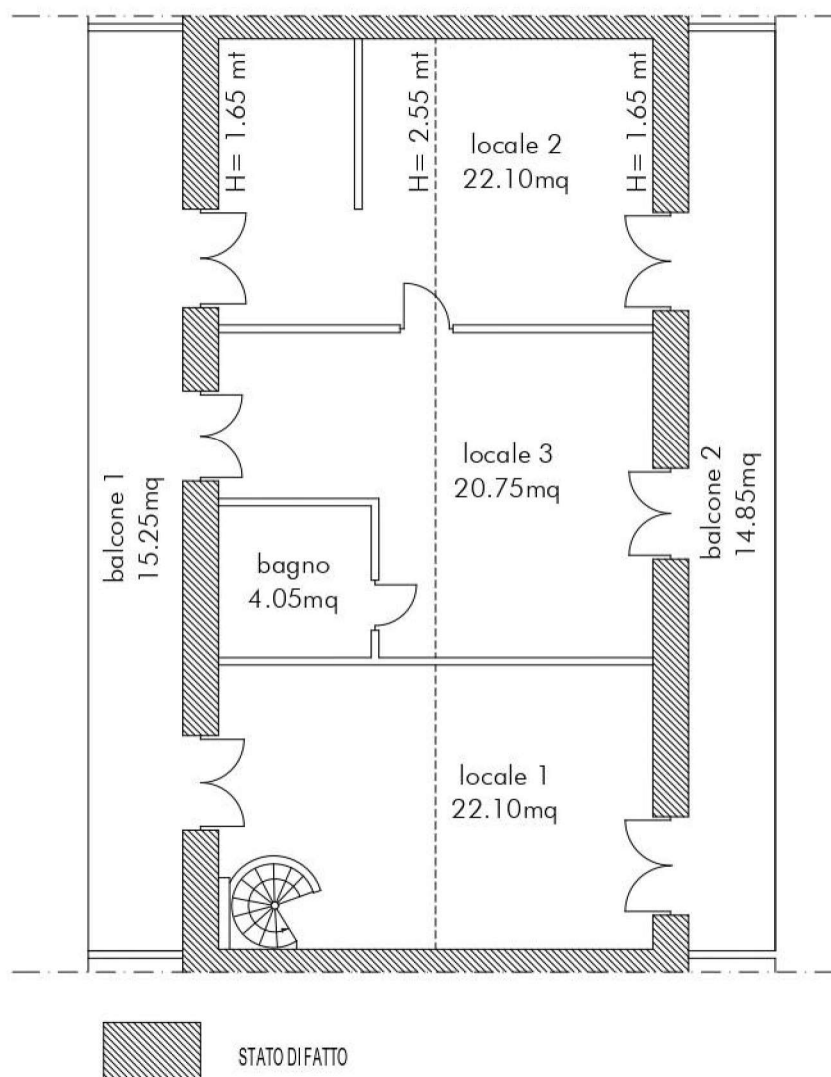
Totale Superficie NON Residenziale = **30,10** mq;



Stato di Fatto – Unità Immobiliare Residenziale Sub 05 - Piano Primo

dante specchia architetto

- via giulio fescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it



Stato di Fatto – Unità Immobiliare Deposito Sub 09 - Piano Secondo

In merito allo stato di conservazione delle unità immobiliari residenziale e deposito, si relaziona quanto segue:

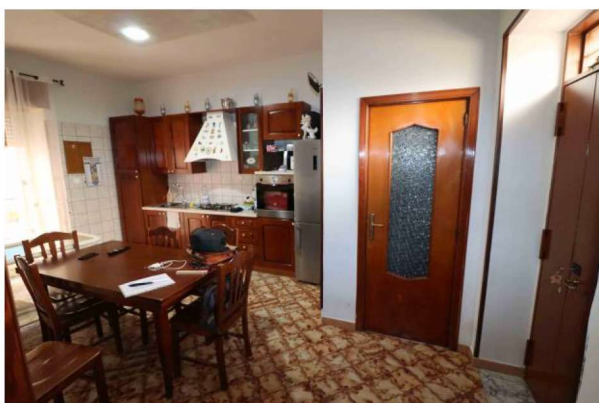
l'unità immobiliare residenziale e deposito si articolano su due livelli, rispettivamente, al piano primo ed al piano secondo, e sono prive di caratteri architettonici ma di discreto valore ambientale. All'atto del sopralluogo, le unità immobiliari residenziale e deposito in oggetto, così come constatato dal Custode Giudiziario e dall'Esperto Stimatore, risultavano essere nella piena disponibilità ed occupate dalla Sig.ra XXX (verbale di sopralluogo allegato). Per quanto riguarda la struttura dell'edificio

residenziale contenente l'unità immobiliare staggita, essa è costituita da: struttura in muratura di tufo continua, orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento, la copertura dell'unità immobiliare deposito è a due falde inclinate con solai in latero-cemento, l'accesso avviene mediante una scala esterna ed un ballatoio comune. In definitiva si può affermare che le condizioni statiche del fabbricato sono ottime. Gli ambienti dell'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento, Sub **05**, situati al piano primo sono di altezza utile pari a **3.10 mt**, le condizioni dello stato di conservazione, salubrità e benessere, sono buone, in particolare per i vari ambienti si ha:

Piano Primo

- **cucina - pranzo**: ambiente unico con altezza utile pari a **3.10 mt**, pavimento in ceramica smaltata di colore chiaro con sfumature marroni, rivestimento pareti in parte con piastrelle in ceramica smaltata di colore chiaro e per la parte restante con intonaco civile ed idropittura di colore chiaro, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, portoncino d'ingresso in ferro blindato con pannelli in legno, infisso

es



te

rn

o

in

all

u



minio con vetro singolo e tapparelle avvolgibili in plastica;

cucina-pranzo

cucina-pranzo

- **camera 1:** ambiente unico con altezza utile pari a **3.10** mt, pavimento in ceramica smaltata di colore chiaro con decori, di medio formato quadrangolare, rivestimento pareti con intonaco civile ed idropittura di colore chiaro, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso interno in legno tamburato con vetro traslucido, infisso esterno in alluminio con vetro singolo e tapparelle avvolgibili in plastica;

- **camera 2:** ambiente unico con altezza utile pari a **3.10** mt, pavimento in ceramica smaltata di colore chiaro con decori, di medio formato quadrangolare, rivestimento pareti con intonaco civile ed idropittura di colore chiaro e celeste, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso interno in legno tamburato con vetro traslucido, infisso esterno in alluminio con vetro singolo e tapparelle avvolgibili in plastica;



dante specchia architetto

- via giulio fescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it

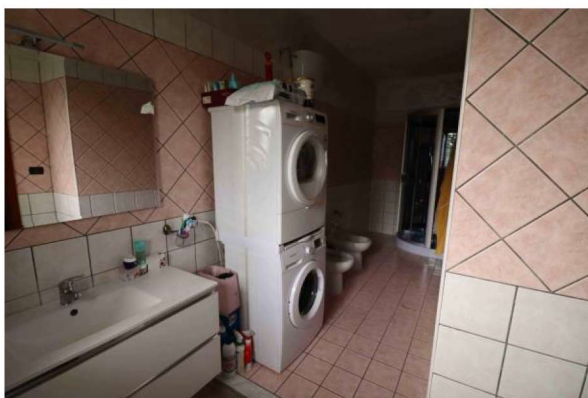
camera 1

camera 2

- **bagno** : ambiente unico con altezze utili pari a **3.10** mt – **3.00** mt, pavimento in ceramica smaltata di colore rosa chiaro, di medio formato quadrangolare, rivestimento pareti con piastrelle di ceramica smaltata di colore rosa chiaro e bianco, di medio formato quadrangolare ed idropittura di colore chiaro, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso interno in legno tamburato e vetro

esterno in alluminio
tapparelle

l'arredo è composto
doccia, water e
bianca;



traslucido, infisso
con vetro singolo e
avvolgibili in plastica,
da lavandino,
bidet in ceramica

bagno

- **disimpegno**: ambiente unico con altezza utile pari a **3.10** mt, pavimento in ceramica smaltata di colore chiaro con decori, di medio formato quadrangolare, rivestimento pareti con intonaco civile ed idropittura di colore chiaro, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso interno in legno tamburato con vetro traslucido;

- **ripostiglio** (esterno): ambiente unico con altezza utile pari a **3.10** mt, pavimento in ceramica smaltata di colore chiaro, di medio formato rettangolare, rivestimento

dante specchia architetto

- via giulio fescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it

pareti con intonaco civile ed idropittura di colore chiaro, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso esterno in plastica.



disimpegno



ripostiglio

- L'involucro esterno del fabbricato residenziale è rivestito con intonaco a base cementizia e finitura con pittura di colore giallo chiaro ed arancio, mentre la parte basamentale è costituita da un rivestimento in pietra calcarea posta in opera ad "opus incertum";
- L'impianto termico è inesistente;
- L'impianto idrico – sanitario è funzionante, l'acqua calda viene prodotta da caldaia a gas alimentata da serbatoio gpl;
- L'impianto elettrico è funzionante ed è adeguato alle vigenti norme previste dal D.M. 37/2008 (ex Legge 46/90) ss.mm.ii.;
- L'impianto di climatizzazione è presente nell'ambiente cucina-pranzo, ed è costituito da split con sistema a pompa di calore, per riscaldamento e raffrescamento;

In merito all'impianto tipologico e distributivo della suddetta unità immobiliare residenziale, si evidenzia che tutti gli ambienti sono opportunamente disimpegnati e godono di un'ottima illuminazione ed aerazione naturale diretta.

Per quanto riguarda l'attestato di prestazione energetica (APE), si precisa che esso non è allegato all'Atto di Compravendita rogato dal Notaio Avv. Raffaele Orsi del

29/07/2005 Rep. N° 77851, in quanto all'epoca non era previsto (art. 6 D.L. n° 63/2013), pertanto si stima un costo pari ad **€ 300,00** per la redazione dello stesso.

Piano Secondo

- **locale 1**: ambiente unico con copertura a falde inclinate simmetriche aventi altezza utile variabile da **1.65** mt a **2.25** mt, pavimento in ceramica smaltata di colore chiaro con decori, di medio formato quadrangolare, rivestimento pareti con intonaco civile ed idropittura di colore bianco, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso esterno in alluminio con vetro singolo e persiane in alluminio;
- **locale 2**: ambiente unico con copertura a falde inclinate simmetriche aventi altezza utile variabile da **1.65** mt a **2.25** mt, pavimento in ceramica smaltata di colore chiaro, di medio formato quadrangolare, rivestimento pareti con intonaco civile ed idropittura di colore bianco, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso interno in legno tamburato con vetro traslucido, infisso esterno in legno;



locale 1



locale 2

- **locale 3**: ambiente unico con copertura a falde inclinate simmetriche aventi altezza utile variabile da **1.65** mt a **2.25** mt, pavimento in battuto di cemento con rivestimento in plastica, rivestimento pareti con intonaco civile ed idropittura di

colore bianco, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso interno in legno tamburato con vetro traslucido, infisso esterno in legno;

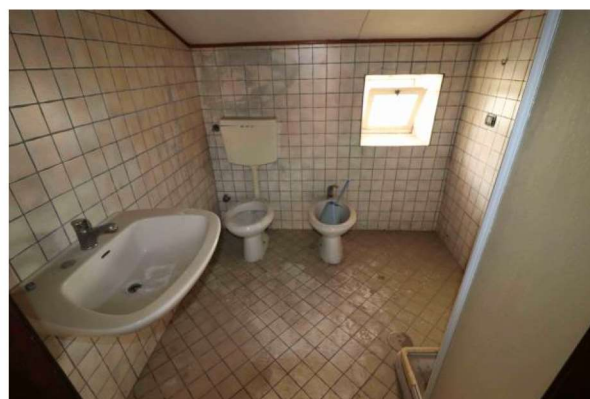
- **bagno:** ambiente unico con copertura a falda inclinata avente altezza utile variabile da **1.65** mt a **2.00** mt, pavimento in ceramica smaltata di colore chiaro, di piccolo formato quadrangolare, rivestimento pareti con piastrelle in ceramica smaltata di colore chiaro, di piccolo formato quadrangolare, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso interno in legno tamburato con vetro traslucido,

infisso esterno in alluminio e vetro singolo,

l'arredo è composto da lavandino, doccia, water e bidet in ceramica bianca;



locale 3



bagno

- L'involucro esterno del fabbricato residenziale è rivestito con intonaco a base cementizia e finitura con pittura di colore giallo chiaro ed arancio, mentre la parte basamentale è costituita da un rivestimento in pietra calcarea posto in opera ad "opus incertum";

- L'impianto termico è inesistente;

- L'impianto idrico – sanitario è funzionante, NON vi è l'acqua calda;

- L'impianto elettrico è funzionante ma NON è adeguato alle vigenti norme previste dal D.M. 37/2008 (ex Legge 46/90) ss.mm.ii.;

In merito all'impianto tipologico e distributivo della suddetta unità immobiliare deposito, si evidenzia che NON tutti gli ambienti sono opportunamente disimpegnati.

Per quanto riguarda l'attestato di prestazione energetica (APE), si precisa che esso non è allegato all'Atto di Compravendita rogato dal Notaio Avv. Raffaele Orsi del 29/07/2005 Rep. N° 77851, in quanto NON previsto per i locali deposito (art. 6 D.L. n° 63/2013).

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

Da indagini svolte dal sottoscritto Esperto presso l'Agenzia del Territorio di Caserta (Catasto), è stato possibile, mediante l'acquisizione della visura di impianto al Catasto Fabbricati del 13/07/1970 e delle visure storiche (allegati), effettuare la ricostruzione della storia catastale dei beni oggetto di pignoramento, situati in **Orta di Atella (CE)**, pertanto si riportano di seguito tutti i passaggi intervenuti dalla costituzione della originaria P.Illa del C.F. all'attuale P.Illa del N.C.E.U..

Il fabbricato, dove sono ubicati i beni immobili oggetto di pignoramento, ovvero, l'unità immobiliare **residenziale** e l'unità immobiliare **deposito**, sono situati in **Orta di Atella (CE)** - alla Via Giustino Fortunato 07 e derivano dalla originaria particella distinta al Catasto Fabbricati – Impianto – del Comune di **Orta di Atella (CE)** - al Foglio **09** – Particella **383** - Sub **02**, mentre dalle visure storiche ottenute dal sito internet Sister dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio (Catasto) sono state rilevate le seguenti variazioni al catasto fabbricati:

N.C.E.U. - Sub 05

- la P.IIa **383** – Sub **05** – intestata a XXX nato a XXX, proprietario per 1/1, viene iscritta al N.C.E.U. con Sopraelevazione N° 4186/1986 del 09/05/1986 in atti dal 24/01/1990;
- la P.IIa **383** – Sub **05** – intestata a XXX, proprietario per 1/1, subisce una variazione per Classamento N° 4186.1/1987 del 24/07/1986 in atti dal 18/02/1995 ed assume la Cat. **A/4**;
- la P.IIa **383** – Sub **05** – Cat. **A/4** - Cl. **3** - Cons. **3,5** vani - intestata a XXX, proprietario per 1/1, subisce una variazione del quadro tariffario il 01/01/1992;
- la P.IIa **383** – Sub **05** – Cat. **A/4** - Cl. **3** - Cons. **3,5** vani - intestata a XXX, proprietario per 1/1, subisce una variazione del quadro tariffario il 01/01/1994;
- la P.IIa **383** – Sub **05** – Cat. **A/4** - Cl. **3** - Cons. **3,5** vani - intestata a XXX, proprietario per 1/1, con variazione N° 119579.1/2002, voltura in atti dal 15/07/2002 - Prot. N° 189511 a seguito di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Luciano Parisio di Caivano (NA) il 27/02/2002 Rep. N° 200169, passa a XXX nato a XXX, proprietario 1/1;
- la P.IIa **383** – Sub **05** – Cat. **A/4** - Cl. **3** - Cons. **3,5** vani - intestata a XXX, proprietario per 1/1, con variazione - Modello Unico N° 22799.1/2002 in atti dal 04/08/2005 a seguito di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Orsi Raffaele di S. Maria C.V. (CE) il 29/07/2005 Rep. N° 77851, passa a XXX nata XXX proprietaria 1/1;
- la P.IIa **383** – Sub **05** – Cat. **A/4** - Cl. **3** - Cons. **3,5** vani - intestata a XXX, proprietaria 1/1, con nota di variazione N° 43881.1/2014 del 07/08/2014 - Prot. N° CE0157510 in atti dal 07/08/2014 subisce una rettifica del classamento ed assume la Cat. **A/3** - Cl. **2**;
- la P.IIa **383** – Sub **05** – Cat. **A/4** - Cl. **2** - Cons. **3,5** vani - intestata a XXX, proprietaria 1/1, con variazione del 09/11/2015 subisce l'inserimento in visura dei dati di superficie;

- la P.Illa **383** – Sub **05** – Cat. **A/4** - Cl. **2** - Cons. **3,5** vani - intestata a XXX, proprietaria 1/1, con nota di variazione N° 67739.1/2016 del 26/08/2016 - Prot. N° CE0146816 in atti dal 26/08/2016 subisce una variazione della toponomastica;

N.C.E.U. - Sub 09

- la P.Illa **383** – Sub **06** – intestata a XXX nato XXX, proprietario per 1/1, viene iscritta al N.C.E.U. con Sopraelevazione N° 4186/1986 del 09/05/1986 in atti dal 24/01/1990;

- la P.Illa **383** – Sub **06** – intestata a XXX, proprietario per 1/1, subisce una variazione per Classamento N° 4186.1/1987 del 24/07/1986 in atti dal 18/02/1995 ed assume la Cat. **C/2** e la Classe **2**;

- la P.Illa **383** – Sub **06** – Cat. **C/2** - Cl. **2** - Cons. **21** mq - intestata a XXX, proprietario per 1/1, subisce una variazione del quadro tariffario il 01/01/1992;

- la P.Illa **383** – Sub **06** – Cat. **C/2** - Cl. **2** - Cons. **21** mq - intestata a XXX, proprietario per 1/1, subisce una variazione del quadro tariffario il 01/01/1994;

- la P.Illa **383** – Sub **06** – Cat. **C/2** - Cl. **2** - Cons. **21** mq - intestata a XXX, proprietario per 1/1, con variazione N° 1330.1/2002 del 07/02/2002 Prot. N° 31014 in atti dal 07/02/2002, per ampliamento, diventa il Sub **09** - Cons. **74** mq;

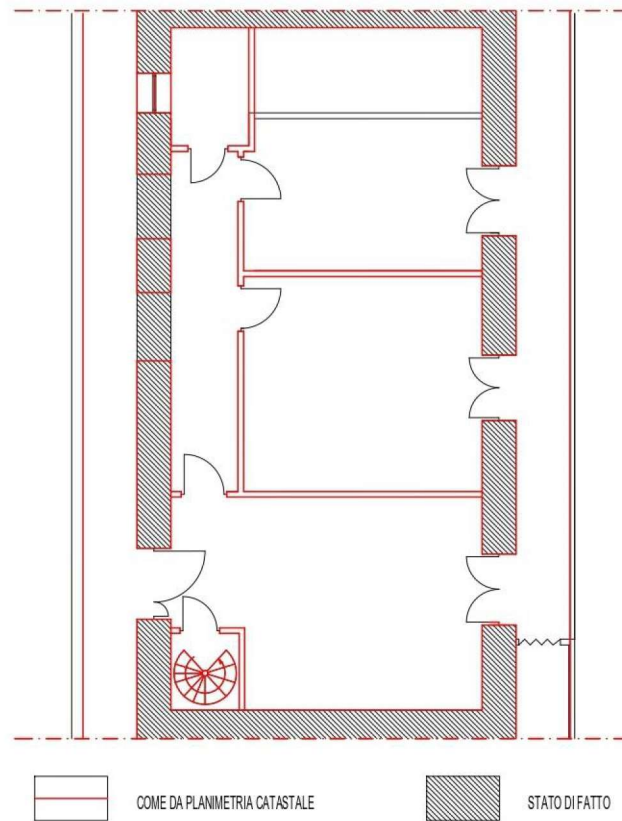
- la P.Illa **383** – Sub **09** – Cat. **C/2** - Cl. **2** - Cons. **74** mq - intestata a XXX, proprietario per 1/1, con variazione N° 119579.1/2002, voltura in atti dal 15/07/2002 - Prot. N° 189512 a seguito di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Luciano Parisio di Caivano (NA) il 27/02/2002 Rep. N° 200169, passa a XXX nato a XXX, proprietario 1/1;

- la P.Illa **383** – Sub **09** – Cat. **C/2** - Cl. **2** - Cons. **74** mq - intestata a XXX, proprietario 1/1, con nota di variazione N° 1881.1/2003 del 07/02/2003 - Prot. N° 30995 in atti dal 07/02/2003 subisce una rettifica del classamento;

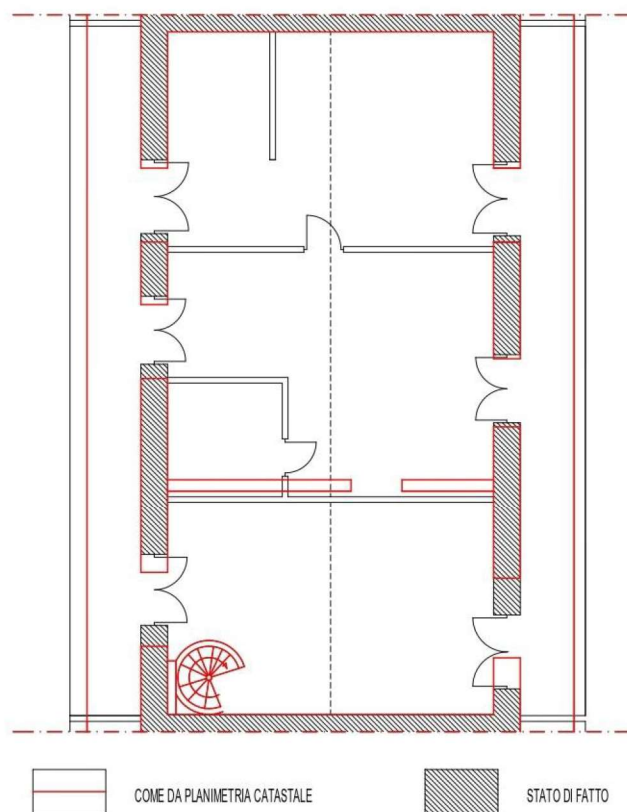
- la P.Illa **383** – Sub **09** – Cat. **C/2** - Cl. **2** - Cons. **74** mq - intestata a XXX, proprietario 1/1, subisce una variazione del quadro tariffario ai sensi della Legge 596/94, in atti dal 23/06/2003;
- la P.Illa **383** – Sub **09** – Cat. **C/2** - Cl. **2** - Cons. **74** mq - intestata a XXX, proprietario per 1/1, con variazione - Modello Unico N° 22799.1/2005 in atti dal 04/08/2005 a seguito di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Orsi Raffaele di S. Maria C.V. (CE) il 29/07/2005 Rep. N° 77851, passa a XXX nata a XXX, proprietaria 1/1;
- la P.Illa **383** – Sub **09** – Cat. **C/2** - Cl. **2** - Cons. **74** mq - intestata a XXX, proprietaria 1/1, con variazione del 09/11/2015 subisce l'inserimento in visura dei dati di superficie;
- la P.Illa **383** – Sub **09** – Cat. **C/2** - Cl. **2** - Cons. **74** mq - intestata a XXX, proprietaria 1/1, con nota di variazione N° 67753.1/2016 del 26/08/2016 - Prot. N° CE0146830 in atti dal 26/08/2016 subisce una variazione della toponomastica;

Si precisa la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento del 27/03/2017, nella nota di trascrizione del 07/04/2017, nell'Atto di Compravendita del 29/07/2005 rogato dal Notaio Avv. Raffaele Orsi e trascritto a Caserta - SMCV il 02/08/2005 al N° 42811 del Reg. Gen. ed al N° 22799 del Reg. Part.. Il descritto stato dei luoghi dell'unità immobiliare residenziale Sub **05** e dell'unità immobiliare deposito Sub **09** NON corrispondono alla consistenza catastale indicata nella scheda planimetrica. Il Sub **05** NON ha corrispondenza sia per una diversa distribuzione degli ambienti interni che per la mancanza di due porte di accesso al ballatoio comune lato cortile, inoltre ha subito un ampliamento planimetrico mediante la realizzazione del ripostiglio sul balcone 1. Il Sub **09** NON ha corrispondenza per una diversa distribuzione degli ambienti interni. Tali difformità potranno essere regolarizzate dall'aggiudicatario con due distinte variazioni catastali, la prima per il Sub **05** e la seconda per il Sub **09**,

mediante presentazione di D.O.C.F.A., i cui costi saranno indicati nella risposta al quesito n. 8 – Sezione B – Punto 4. Si precisa che, le suddette variazioni catastali saranno vincolate all'esito della verifica di conformità urbanistica dello stato dei luoghi, che sarà esaminata nella risposta al quesito n. 6.



Sovrapposizione dello Stato di Fatto con la pianta catastale del Sub 05



Sovrapposizione dello Stato di Fatto con la pianta catastale del Sub 09

Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

LOTTO UNICO:1/1 dei diritti di Proprietà dell'unità immobiliare residenziale Sub 05 e dell'unità immobiliare deposito Sub 09, site in Orta di Atella (CE) - Via Giustino Fortunato 07.

L'unità immobiliare residenziale Sub 05, si articola su un unico livello al piano primo ed è composta da i seguenti ambienti:

P.1°: cucina-pranzo, camera 1, camera 2, disimpegno, bagno, balcone 1, ripostiglio (esterno);

L'unità immobiliare residenziale è dotata di un cortile comune.

L'unità immobiliare residenziale confina, a Nord con la proprietà Eredi XXX, ad Est con Via Giustino Fortunato, a Sud con la proprietà Eredi XXX, ad Ovest con il cortile comune, è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 09, p.lla 383, sub 05. Il descritto stato dei luoghi dell'unità immobiliare residenziale NON corrisponde alla consistenza catastale indicata nella scheda planimetrica, vi è un

ampliamento planimetrico, una variazione di prospetto sul cortile interno ed una diversa distribuzione degli ambienti interni.

L'unità immobiliare deposito Sub 09, si articola su un unico livello al piano secondo ed è composta da i seguenti ambienti:

P.II°.: locale 1, locale 2, locale 3, bagno, balcone 1, balcone 2;

L'unità immobiliare deposito è dotata di un cortile comune.

L'unità immobiliare deposito confina, a Nord con la proprietà Eredi XXX, ad Est con Via Giustino Fortunato, a Sud con la proprietà Eredi XXX, ad Ovest con il cortile comune, è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 09, p.IIIa 383, sub 09. Il descritto stato dei luoghi dell'unità immobiliare deposito corrisponde alla consistenza catastale indicata nella scheda planimetrica, ma vi è una diversa distribuzione degli ambienti interni.

L'unità immobiliare residenziale Sub 05 è comunicante con l'unità immobiliare deposito Sub 09, mediante una scala interna. Le unità immobiliari staggite sono state costruite in sopraelevazione ad un originario corpo di fabbrica edificato con la seguente autorizzazione amministrativa: Licenza Edilizia N° 17 del 17/02/1956.

L'unità immobiliare residenziale Sub 05 ed una parte dell'unità immobiliare deposito Sub 09, il locale 1, sono stati realizzati con la seguente autorizzazione amministrativa: Concessione Edilizia in Sanatoria N° 78 del 18/09/2001, mentre la restante parte dell'unità immobiliare deposito Sub 09, il locale 2, il locale 3 ed il bagno, è stata realizzata con la seguente autorizzazione amministrativa: Concessione Edilizia in Sanatoria N° 290 del 31/12/2001. In merito alle difformità urbanistiche riscontrate E' possibile ottenere S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 comma 1 D.P.R. 380/2001, limitatamente alle opere interne dei Sub 05 – Sub 09 ed alla variazione di prospetto del Sub 05. Mentre per la difformità urbanistica relativa al ripostiglio (esterno) del Sub 05, NON è possibile ottenere Sanatoria Ordinaria ai sensi degli art. 36 comma 1 - art. 34 comma 2 - D.P.R. 380/2001 - NON è possibile ottenere Sanatoria Speciale ai sensi dell'art. 40 comma 6 della L. 47/85 e/o dell'art 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001. Le unità immobiliari residenziale e deposito NON sono dotate di Agibilità

PREZZO BASE € 110.000,00

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

Per quanto riguarda i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati situati in **Orta di Atella (CE)**, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento ed a ritroso il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento del **07/04/2017**, dalle indagini effettuate dal sottoscritto Esperto presso l'Archivio Notarile di S. Maria C.V., dell'Agenda delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio - Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV, si è riscontrato quanto segue:

- i beni staggiti Sub **05 - 09**, sono pervenuti alla Sig.ra XXX nata a XXX (**Proprietà 1/1 - nubile alla data di stipula**), in virtù dell'Atto di **Compravendita** (allegato + Nota di Trascrizione) rogato dal Notaio Avv. Raffaele Orsi di S. Maria C.V. (CE) il **29/07/2005** Repertorio N° **77851** Raccolta N° **41412**, registrato a S. Maria C.V. (CE) il 01/08/2005 al N° 2783 e trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV, il **02/08/2005** al N° **42811** del Reg. Gen. ed al N° **22799** del Reg. Part., contro i Sig.ri XXX nato a XXX e XXX nata a XXX (**Proprietà 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni**);
- i beni staggiti Sub **05 - 09**, sono pervenuti ai Sig.ri XXX e XXX (**Proprietà 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni**), in virtù dell'Atto di **Compravendita** (Nota di Trascrizione allegata) rogato dal Notaio Dott. Parisio Luciano di Caivano (NA) il **27/02/2002** Repertorio N° **200169** Raccolta N° **5444**, trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta - SMCV, il **12/03/2002** al N° **6568** del Reg. Gen. ed al N° **5292** del Reg. Part.,

contro i Sig.ri XXX nato a XXX e XXX nata a XXX (**Proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni**);

- il terreno P.IIa **29/t** di are 01,23, sul quale è stato edificato il fabbricato residenziale contenente i beni staggiti Sub **05 - 09**, è pervenuto al Sig. XXX (**Proprietà 1/1**), in virtù dell'Atto di **Donazione** (allegato) rogato dal Notaio Dott. Domenico Pelosi di Succivo (CE) il **06/04/1966** Repertorio N° **3204**, registrato ad Aversa (CE) **26/04/1966** al N° **986** - Mod. **I** - Vol. **176** e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV, il **03/05/1966** al N° **15764** del Reg. Gen. ed al N° **14157** del Reg. Part., contro i Sig.ri XXX nato a XXX e XXX nata a XXX (**Proprietà 1/2 ciascuno - coniugi**);

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

L'Esperto da indagini effettuate presso il 5° Settore Politiche del Territorio - SUAP del Comune di Orta di Atella (CE), richiesta mediante pec del 01/07/2021 – Ric. Prot. N° 12957 del 05/07/2021, è riuscito ad ottenere la documentazione tecnica – urbanistica, con i relativi grafici di progetto (allegati), inerenti le autorizzazioni amministrative sopra citate. Dalle verifiche della documentazione urbanistica si è evinto quanto segue: il fabbricato originario, dove successivamente mediante sopraelevazione sono state costruite le unità immobiliari residenziale e deposito, costituite catastalmente dai Sub **05 – 09** e situate al piano I° e II° in Via Giustino Fortunato 07, è stato realizzato con la seguente autorizzazione amministrativa:

- **Licenza Edilizia N° 17** del **17/02/1956**, la cui pratica è stata presentata il 27/03/1956 – Prof. N° 1730 – Ditta XXX e XXX;

- l'unità immobiliare residenziale Sub **05** ed il **locale 1** dell'unità immobiliare Sub **09**, sono state realizzate con la seguente autorizzazione amministrativa:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria N° 78/2001** del **18/09/2001**, la cui pratica è stata presentata il 28/03/1986 – Prot. N° 2600 – Ditta XXX;

- il **locale 2**, il **locale 3** ed il **bagno** dell'unità immobiliare deposito Sub **09**, sono state realizzate con la seguente autorizzazione amministrativa:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria N° 290/2001** del **31/12/2001**, la cui pratica è stata presentata il 31/10/2001 – Prot. N° 10440 – Ditta XXX;

L'Esperto, dal confronto effettuato tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto riportato negli elaborati grafici di progetto relativi alla **Concessione Edilizia in Sanatoria N° 78/2001** del **18/09/2001** ed alla **Concessione Edilizia in Sanatoria N° 290/2001** del **31/12/2001**, si è evinto che:

- l'unità immobiliare residenziale Sub **05**, situata al piano primo **NON** è conforme alla **Concessione Edilizia in Sanatoria N° 78/2001**, in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli ambienti interni;

- diversa articolazione del prospetto sul cortile interno, dovuta alla chiusura di due vani porta di uscita sul ballatoio comune prospiciente il cortile interno;

- realizzazione di un ripostiglio sul balcone 1 prospiciente via Giustino Fortunato;

- l'unità immobiliare deposito, costituita catastalmente dal Sub **09**, situata al piano primo **NON** è conforme alla **Concessione Edilizia in Sanatoria N° 290/2001**, in quanto è stata riscontrata la seguente difformità:

- diversa distribuzione degli ambienti interni;

In merito alla sanabilità e/o condonabilità degli abusi, si verifica la possibilità di sanatoria ordinaria prevista dall'art. 36 comma 5 D.P.R. 380/2001, riguardante la possibilità da parte dell'aggiudicatario, qualora la realizzazione delle difformità riscontrate, precedentemente descritte, si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, di presentare entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Tale verifica viene effettuata procedendo all'accertamento di conformità previsto dall'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001: *"In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, **ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa**, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"*. Per quanto riguarda la determinazione della data degli abusi, così come risulta dalla **Concessione Edilizia in Sanatoria N° 78/2001** del **18/09/2001** e dalla **Concessione Edilizia in Sanatoria N° 290/2001** del **31/12/2001**, nonché dalla documentazione catastale (visura + pianta allegata) relativa al primo accatastamento del Sub **09**, si deduce che gli stessi abusi sono stati realizzati nel periodo successivo al 29/07/2005, data in cui la Sig.ra XXX, esecutata, acquistava i beni staggiti con Atto di Compravendita rogato dal Notaio Avv. Raffaele Orsi di S. Maria C.V. il 29/07/2005 – Rep. 77851 – Racc. 41412, in cui il venditore dichiarava la piena conformità dei beni alienati alle autorizzazioni amministrative rilasciate. Quindi per la determinazione della conformità urbanistica al

momento dell'abuso, considerato che la Sig.ra XXX, eseguita, in sede di sopralluogo NON ricordava la data e/o il periodo in cui sono state realizzate le opere in assenza di autorizzazione, si è fatto riferimento agli strumenti urbanistici che si sono susseguiti nel Comune di Orta di Atella (CE), ovvero, il Piano Regolatore Generale PRG (stralcio allegato) e relativo Regolamento Edilizio approvati con Regolamento di Attuazione N° 05 del 04/08/2011, il Piano Urbanistico Comunale PUC (stralcio allegato) e relativo Regolamento Edilizio approvato con Delibera della Giunta Comunale N° 97 dell'11/06/2013, successivamente annullato con Verbale di Deliberazione della Commissione Straordinaria N° 15 del 14/07/2020.

Dalla disamina del PRG e del PUC, si è rilevato che la particella catastale, Foglio **09** – P.IIIa **383** del N.C.E.U. dove sono ubicati gli immobili pignorati, ricade nella zona **B1** “**Centro Urbano – Zona Edificata Satura**” del PRG e nella zona **Bs** “**Centro Urbano – Zona Residenziale Edificata Satura**” del PUC: in definitiva, entrambi gli strumenti urbanistici **NON** consentono nuove edificazioni e/o aumenti di volumetria dei fabbricati esistenti.

L'Esperto, dal confronto effettuato tra gli elaborati grafici allegati alla **Concessione Edilizia in Sanatoria N° 78/2001 del 18/09/2001** ed alla **Concessione Edilizia in Sanatoria N° 290/2001 del 31/12/2001**, e lo stato di fatto attuale rilevato in sede di sopralluogo, ha constatato che le difformità riscontrate e precedentemente riportate, sono le seguenti:

Unità Immobiliare Residenziale Sub 05

- diversa distribuzione degli ambienti interni;

a) diversa articolazione del prospetto sul cortile interno, dovuta alla chiusura di due vani porta di uscita sul ballatoio comune prospiciente il cortile interno;

- realizzazione di un ripostiglio sul balcone 1 prospiciente via Giustino Fortunato;

Unità Immobiliare Deposito Sub 09

- diversa distribuzione degli ambienti interni;

In definitiva, le difformità sopra rilevate, **tranne la realizzazione del ripostiglio sul balcone 1 prospiciente Via Giustino Fortunato, sono Conformi** agli strumenti urbanistici, PRG e/o PUC, vigenti, al momento dell'abuso.

Per quanto riguarda la determinazione della conformità urbanistica riferita all'attualità, si segnala l'assenza di strumenti urbanistici in vigore nel Comune di Orta di Atella (CE), ma vige soltanto una **Perimetrazione Urbana del Territorio** approvata ai sensi della Delibera N° 23 del 04/10/2006, dove si evince che la particella catastale, Foglio **09** – P.lla **383** del N.C.E.U. dove sono ubicati gli immobili pignorati, ricadono all' "**Interno del Perimetro del Centro Abitato**", per cui salvo i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto del D.L.vo N° 42/2004, nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti gli interventi previsti dalle lettere a) b) c) - 1° comma - art. 3 del D.P.R. 380/2001, ovvero: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo. Quindi le difformità sopra rilevate, **tranne la realizzazione del ripostiglio sul balcone 1 prospiciente Via Giustino Fortunato, sono Conformi** allo strumento urbanistico, Perimetrazione Urbana del territorio attualmente vigente.

In definitiva, per le opere realizzate in difformità alle autorizzazioni urbanistiche, dei due Sub 05 – 09 oggetto di pignoramento, **E' Verificato l'Accertamento di Conformità** ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001 soltanto per la **diversa distribuzione degli ambienti interni e la diversa articolazione del prospetto sul ballatoio comune del cortile interno.**

Pertanto, **NON E' Verificato l'Accertamento di Conformità** ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001 per il **ripostiglio sul balcone 1 prospiciente Via Giustino Fortunato (Sub 05)**.

L'Esperto, in merito alla sanabilità e/o condonabilità degli abusi, ha verificato una ulteriore possibilità di sanatoria ordinaria prevista sia dall'art. 34 comma 2 D.P.R. 380/2001, per il **ripostiglio sul balcone 1 prospiciente Via Giustino Fortunato (Sub 05)**, *“Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”*, che dall'art. 34 comma 2-ter D.P.R. 380/2001, *“Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali”*.

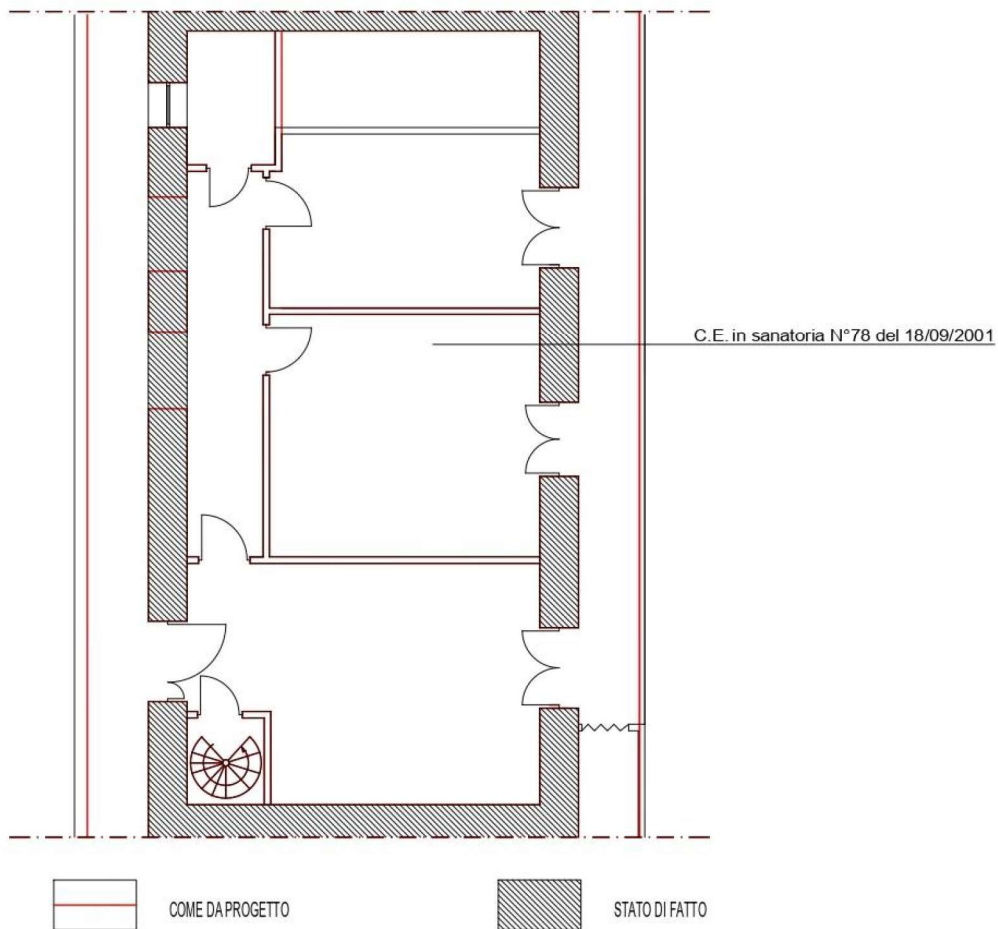
L'Esperto, in sede di sopralluogo, ha effettuato un'attenta disamina degli elementi strutturali che compongono il ripostiglio realizzato sul balcone 1, blocchi autoportanti in calcestruzzo cellulare, è può affermare con certezza che la demolizione del piccolo manufatto può essere effettuata senza creare pregiudizio al manufatto principale regolarmente assentito, inoltre, dal punto vista urbanistico **NON** è rispettata la distanza dal fabbricato situato sul lato opposto della strada. Pertanto, **NON E'** possibile ottenere la Sanatoria Ordinaria, in base all'art. 34 comma 2 e comma 2-ter del D.P.R. 380/2001, per il **ripostiglio sul balcone 1 prospiciente Via Giustino Fortunato (Sub 05)**.

In merito alla condonabilità dell'abuso relativo al **ripostiglio sul balcone 1 prospiciente Via Giustino Fortunato (Sub 05)**, con le norme previste dal **Condono Edilizio e/o dalla Sanatoria Speciale** ai sensi dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85 e/o dall'art 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, **NON** Sanabile con procedura ordinaria, si verifica preliminarmente la condizione prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85 riguardanti le ragioni del credito, ebbene dalla documentazione allegata al fascicolo, Contratto di Mutuo rogato dal Notaio Avv. Raffaele Orsi di S. Maria C.V. il **29/07/2005** – Rep. 77852 – Racc. 41413, depositato presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord, si evince che la data della ragione del credito, è successiva al termine ultimo posto dall'ultima legge in materia di condono, Legge 24/11/2003 n° 326 di conversione del D.L. 30/09/2003 n° 269, ovvero, il **02 Ottobre 2003**, mentre per la datazione dell'abuso, si è assunto come riferimento l'Atto di Compravendita rogato dal Notaio Avv. Raffaele Orsi di S. Maria C.V. il **29/07/2005** – Rep. 77851 – Racc. 41412, in cui il venditore dichiarava la piena conformità dei beni alienati alle autorizzazioni amministrative rilasciate, pertanto la difformità riscontrata è stata realizzata successivamente alla data ultima prevista dalla Legge 24/11/2003 n° 326 di conversione del D.L. 30/09/2003 n° 269, ovvero, il **31 marzo 2003**, quindi tali condizioni **NON** sono soddisfatte.

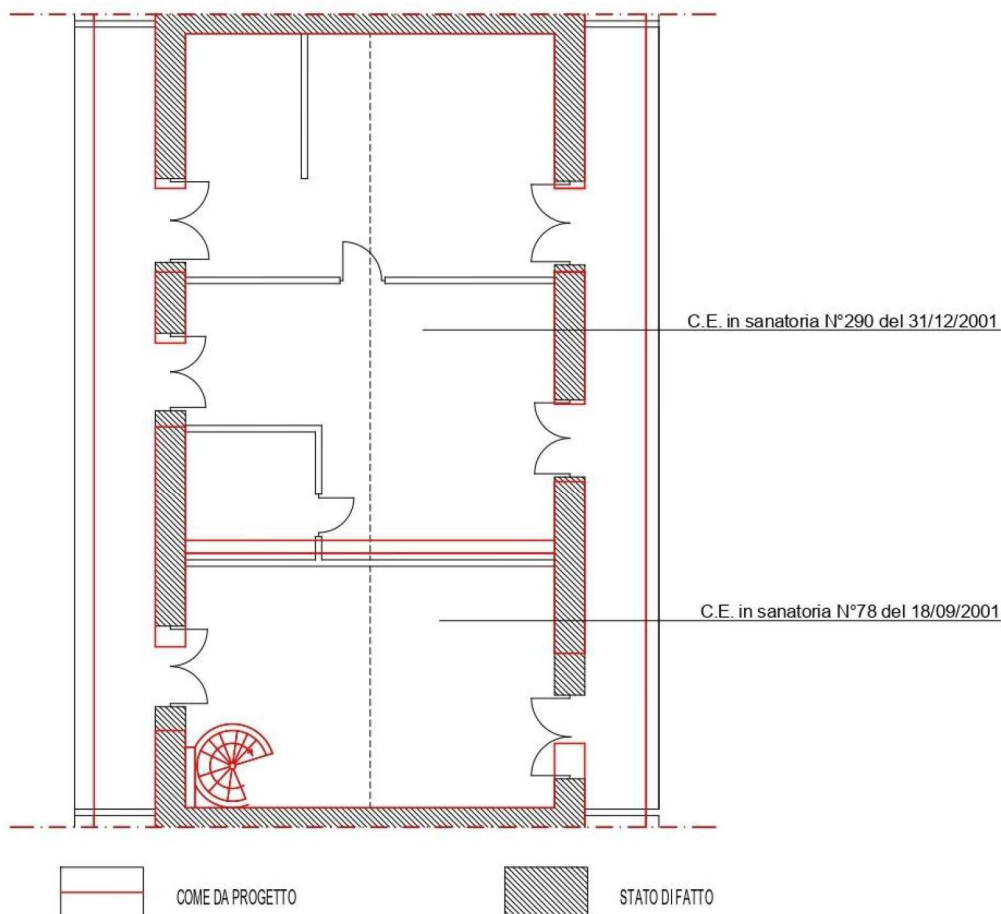
In definitiva, resta **esclusa** sia dalla **Sanatoria Ordinaria** prevista dagli artt. 36 – 34 del D.P.R. 380/2001 che dal **Condono Edilizio e/o dalla Sanatoria Speciale** prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85 e/o dall'art 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, la seguente difformità, derivante da un aumento di volumetria e dalla mancata osservanza della distanza tra fabbricati:

- **costruzione del ripostiglio sul balcone 1 prospiciente Via Giustino Fortunato.**

L'Esperto ha verificato presso il 5° Settore Politiche del Territorio – SUAP che per tale abuso **NON** è stata emessa alcuna ordinanza di demolizione.



Sovrapposizione dello Stato di Fatto con il Progetto - Pianta Unità Residenziale Sub 05 al Piano Primo



Sovrapposizione dello Stato di Fatto con il Progetto - Pianta Unità Deposito Sub 09 al Piano Secondo

In merito ai parametri urbanistici dell'area in cui ricade il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, in virtù di quanto attestato dal 5° Settore Politiche del Territorio - SUAP del Comune di Orta di Atella (CE) (certificato allegato), si può affermare che:

- a) la particella di terreno dove è situato il fabbricato residenziale contenente gl'immobili staggiti, ricade all' **“Interno del Perimetro del Centro Abitato”**, ai sensi della Delibera N° 23 del 04/10/2006, per cui salvo i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto del D.L.vo N° 42/2004, nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti gli interventi previsti dalle lettere a) b) c) - 1° comma - art. 3 del D.P.R. 380/2001;

- b) la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente gl'immobili staggiti,
NON è soggetta a vincolo ambientale-paesaggistico;
- c) la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente gl'immobili staggiti,
NON è soggetta a vincolo idrogeologico;
- d) la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente gl'immobili staggiti,
NON è di proprietà demaniale, **NON** è soggetta ad usi civici o livello;

Dalle ulteriori verifiche fatte presso il 5° Settore Politiche del Territorio - SUAP del Comune di Orta di Atella (CE) si è verificato che:

- 5) **NON** è stato rilasciato il certificato di Agibilità relativo al fabbricato contenente le unità immobiliari residenziale e deposito oggetto di pignoramento situate al piano primo ed al piano secondo ed identificate al N.C.E.U. con i Sub **05 - 09**;
- 6) l'immobile **NON** risulta costruito in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata;

Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Relativamente allo **stato di possesso** degl'immobili oggetto di esproprio, Sub **05 - 09**, si può affermare che all'atto del sopralluogo, effettuato il giorno 13 Luglio 2020 alle ore 15.40, presente l'esecutata Sig.ra _____, si constatava che l'immobile risultava essere nella Sua piena disponibilità ed abitata unitamente al proprio nucleo familiare.

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

- a) Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta - S. Maria C.V. il **04/10/2021** si è appurato che **VI E'** un'altra procedura esecutiva relativa al medesimo bene pignorato:

Tribunale di S. Maria C.V. – Atto Esecutivo – Verbale di Pignoramento Immobili del

25/06/2010 – Rep. N° **1490** – Trascritto il **12/08/2010** R.G. N° **33939** – R.P. N° **23056** –

R.G.E. 519/2012 - assegnata al G.E. Dott. Felice Angelo Pizzi - **Estinta** e disposta cancellazione del pignoramento in data 14/06/2012 ex art. 631 C.P.C. (nota di Cancelleria Tribunale di S. Maria C.V. allegata)

- b) **NON** vi sono procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati.
- c) **NON** vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- d) **NON** vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.
- e) L'immobile residenziale pignorato è situato nel Comune di Orta di Atella (CE) alla Via Giustino Fortunato 07, in sede di sopralluogo si è verificato che **NON VI E'** alcuna organizzazione condominiale del fabbricato;
- f) **NON** vi sono **Atti** impositivi di servitù sul lotto di terreno dove è situato il fabbricato per civili abitazioni, contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento;

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

- 1) Domande Giudiziali: **NESSUNA.**
- 2) Atti di Asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:
NON vi sono **Atti** di asservimento di **Area** sull'intero lotto di terreno riguardante il fabbricato contenente l'unità immobiliare staggita;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **NESSUNA.**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche di natura condominiale: **NESSUNO.**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NESSUNO.**

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

procedura.

1) Iscrizioni Ipotecarie:

Meliorbanca spa - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo del 29/07/2005 - Rep. 77852/41413 - Iscrizione Contro del 02/08/2005 - R.G. 42812 - R.P. 16364 - riferita alle unità immobiliari residenziale e deposito pignorate Sub **05 - 09**;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

Tribunale di S. Maria C.V. – Atto Esecutivo – Verbale di Pignoramento Immobili del 25/06/2010 – Rep. N° **1490** – Trascritto il **12/08/2010** R.G. N° **33939** – R.P. N° **23056** – **R.G.E. 519/2012** - assegnata al G.E. Dott. Felice Angelo Pizzi - **Estinta** e disposta cancellazione del pignoramento in data 14/06/2012 ex art. 631 C.P.C. (nota di Cancelleria Tribunale di S. Maria C.V. allegata). Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta - S. Maria C.V. il **04/10/2021** si è appurato che **NON** è stata ancora eseguita la **Cancellazione** (Nota di Trascrizione allegata).

Tribunale di Napoli Nord – Atto Esecutivo – Verbale di Pignoramento Immobiliare del 27/03/2017 – Rep. N° **2765/2017** – Trascritto il **07/04/2017** R.G. N° **11807** – R.P. N° **9243** – **R.G.E. 191/2017 - In Corso**;

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):

Per le difformità descritte nella risposta al quesito N° **6**, bisognerà produrre, a cura dell'aggiudicatario del bene, presso il 5° Settore Politiche del Territorio - S.U.A.P. del

Comune di Orta di Atella (CE) una S.C.I.A. in Sanatoria sia per la diversa distribuzione degli ambienti interni e la diversa articolazione del prospetto sul cortile interno del Sub **05** che per la diversa distribuzione degli ambienti interni **09**, una S.C.A. per la richiesta di Agibilità e l'A.P.E. per l'immobile residenziale Sub **05**. Gli oneri, i diritti (Delibera di Giunta Comunale N° 20 del 08/03/2016) e gli onorari calcolati sono i seguenti:

A) S.C.I.A. in Sanatoria – Accertamento di Conformità art. 36 comma 1 D.P.R. 380/2001-

- 1) Diritti di Segreteria: **€ 200,00**;
- 2) Diritti di Istruttoria: **€ 100,00**;
- 3) Sanzione: **€ 1000,00**;
- 4) Onorario per Professionista: **€ 2000,00**;

Totale **A = € 3300,00**;

B) S.C.A. – Segnalazione Certificata di Agibilità

- 1) Diritti di Segreteria: **€ 200,00 x 2=€ 400,00**;
- 2) Diritti di Istruttoria: **€ 100,00 x 2=€ 200,00**;
- 3) Onorario per Professionista: **€ 500,00 x 2 = € 1000,00**;

Totale **B = € 1600,00**

C) A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica - (Immobile residenziale **Sub 05**)

- 1) Onorario per Professionista: **€ 300,00**;

Totale **(A+B+C) = € 3300,00 + € 1600,00 + € 300,00 = € 5200,00**;

Tali costi saranno detratti nella determinazione dei prezzi base d'asta, del singolo lotto.

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

detrato nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura):

Per le difformità descritte nella risposta al quesito N° **3**, diversa distribuzione degli ambienti interni e diversa articolazione del prospetto sul cortile interno del Sub **05** e diversa distribuzione degli ambienti interni del Sub **09**, bisognerà produrre, a cura degli aggiudicatari dei beni, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale - Territorio – Caserta - Servizi Catastali, un elaborato **D.O.C.F.A.** di variazione catastale, gli oneri, i diritti e gli onorari calcolati, che saranno detratti in sede di valutazione degli immobili, sono i seguenti:

D.O.C.F.A. – Variazioni Catastali – (N° **2** unità immobiliari - residenza e deposito - Sub **05** al piano I° - Sub **09** al piano II°)

1) Diritti: € 50,00 x 2 = € 100,00;

4) Onorario per Professionista: € 700,00 x 2 = € 1400,00;

Totale **A**: € 1500,00;

Tali costi saranno detratti nella determinazione dei prezzi base d'asta, del singolo lotto.

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

Dalle indagini svolte presso il 5° Settore Politiche del Territorio - SUAP del Comune di Orta di Atella (CE), si è verificato che il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato contenente gl'immobili pignorati **NON** ricade su suolo demaniale.

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

Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Caserta – Servizio Catastale, mediante l'acquisizione della Visura Storica di Impianto dei Fabbricati del 1970 si evince che:

- la particella di terreno, situata nel Comune di Orta di Atella (CE), dalla quale scaturisce l'attuale area edificata dove è situato il fabbricato contenente l'immobile staggito, è la P.Illa **383** del Foglio **09** iscritta al Catasto Impianto Fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE);

L'Esperto, da documentazione in suo possesso derivante da precedenti procedure di esecuzioni immobiliari svolte sul territorio del Comune di Orta di Atella (CE), ha appurato che:

- gli atti d'ufficio ed in particolare, il Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 29/05/1936, relativo al Comune di Orta di Atella (CE);
- la copia della visura storica allegata;
- l'art. 2 della Legge n. 241/1990;

certificano che nel Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 29/05/1936, relativo al Comune di Orta di Atella (CE), **NON** vi sono terreni gravati da usi civici (certificato allegato);

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

Il fabbricato per civili abitazioni, contenente le unità immobiliari residenziale e deposito oggetto di pignoramento, costituite dai Sub **05 - 09**, è situato nel Comune di Orta di Atella (CE) alla via Giustino Fortunato 07, in sede di sopralluogo si è verificato che **NON VI E'** alcuna forma di organizzazione condominiale;

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dell'immobile.

Lotto Unico – Orta di Atella (CE) – Unità Immobiliare Residenziale Sub 05 - Unità Immobiliare Deposito Sub 09.

L'Esperto, per il calcolo del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari residenziale e deposito oggetto di pignoramento, **1/1** diritti di proprietà, costituite catastalmente dai Sub **05 - 09**, si è adottato il metodo di stima per confronto diretto o comparazione di cespiti simili presenti in zona, in condizioni ordinarie ed in regime di libera compravendita. Il parametro tecnico impiegato per la stima è fornito dai metri quadrati di superficie, pertanto, considerata l'ubicazione e la tipologia dell'immobile residenziale, inteso come unità principale di riferimento, da informazioni assunte sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al 1° Semestre 2021, si stabilisce per la zona B6 del Comune di Orta di Atella (CE) per **abitazioni di tipo civile** in condizioni **Normali** un **Valore di Mercato** compreso tra € **820,00 - € 1150,00 x mq.**

Ciò posto, tenuto conto delle caratteristiche delle suddette unità immobiliari residenziale e deposito (consistenza dei vani e di superficie, luminosità, panoramicità, orientamento, vetustà, stato di conservazione, grado di finitura ed efficienza degli impianti) e considerato che le due unità immobiliari sono comunicanti tra loro, si è determinato un Valore di Mercato pari ad € **950,00 x mq.**

Pertanto si ottiene il seguente Valore di Mercato per l'unità immobiliare residenziale

Sub 05:

Vm1 = Superficie Commerciale Residenziale x €/mq;

Vm1 = Superficie Residenziale Utile Netta Abitabile + (tramezzi + muri perimetrali);

$$P. I^{\circ}. (65,60 \text{ mq} + 20,10 \text{ mq}) = 85,70 \text{ mq} \times \text{€ } 950,00 = \text{€ } 81.415,00$$

Vm2 = Superficie NON Residenziale

$$(\text{balcone } 1 + \text{ripostiglio}) \times (0,30 \text{ fino } 25,00 \text{ mq} + 0,10 \text{ oltre}) \times \text{€/mq};$$

$$\text{Vm2} = (14,05 \text{ mq} \times 0,30) \times \text{€ } 950,00/\text{mq} = 04,22 \text{ mq} \times \text{€ } 950,00/\text{mq} = \text{€ } 4.000,00$$

$$\mathbf{VMT1 = Vm1+Vm2 = € 81.415,00 + € 4.000,00 =}$$

$$\mathbf{VMT1= € 85.415,00;}$$

Pertanto si ottiene il seguente Valore di Mercato per l'unità immobiliare deposito **Sub 09**:

$$\mathbf{Vm3 = Superficie Commerciale NON Residenziale \times €/mq \times 0,50;}$$

$$\mathbf{Vm3 = Superficie NON Residenziale Utile Netta + (tramezzi + muri perimetrali);}$$

$$\mathbf{P. II^{\circ}. (69,00 \text{ mq} + 15,50 \text{ mq}) = 84,50 \text{ mq} \times 0,50 \times € 950,00 = € 40.138,00}$$

$$\mathbf{Vm4 = Superficie NON Residenziale}$$

$$\mathbf{(balcone 1 + ripostiglio) \times (0,15 \text{ fino } 25,00 \text{ mq} + 0,05 \text{ oltre}) \times €/mq;}$$

$$\mathbf{Vm4 = (25,00 \text{ mq} \times 0,15) + (05,10 \text{ mq} \times 0,05) \times € 950,00/mq = (03,75 \text{ mq} + 00,26) \times}$$

$$\mathbf{€ 950,00/mq = 04,01 \text{ mq} \times € 950,00/mq = € 3.810,00}$$

$$\mathbf{VMT2 = Vm3+Vm4 = € 40.138,00 + € 3.810,00 =}$$

$$\mathbf{VMT2= € 43.948,00;}$$

$$\mathbf{VMT = VMT1 + VMT2 = € 85.415,00 + € 43.948,00 =}$$

$$\mathbf{VMT = € 129.363,00}$$

Al Valore commerciale ottenuto vanno effettuate le seguenti detrazioni:

- Onere per S.C.I.A. in Sanatoria art. 36 comma 1 D.P.R. 380/2001= **€ 3300,00**;

- Onere per S.C.A. – Agibilità = **€ 1600,00**

- Onere per redazione Attestato di Prestazione Energetica = **€ 300,00**;

- Onere per D.O.C.F.A. = **€ 1500,00**;

Totale Oneri: **€ 6700,00**

Il Valore di Mercato Finale a base d'asta dell'unità immobiliare è dato da **VMT – Oneri**, quindi si ottiene:

$$\mathbf{VMF = VMT – Oneri = € 129.363,00 - € 6700,00 =}$$

VMF = € 122.663,00;

L' Esperto, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato applica una riduzione del Valore di Mercato Finale determinato pari al **10%**, pertanto si ha:

VMF = € 122.663,00 x 0.10 = € 110.397,00

la cui cifra si arrotonda a:

VMF = € 110.000,00.

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

Il presente pignoramento **NON** ha ad oggetto una quota indivisa.

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

In relazione alla **residenza anagrafica** della debitrice esecutata la Sig.ra XXX, alla data del pignoramento, a quella attuale ed alla certificazione di **stato civile**, il sottoscritto Esperto ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Orta di Atella (CE) e l'Ufficio Stato Civile del Comune di Frattamaggiore (NA) le seguenti informazioni:

- dal certificato di Residenza Storico (allegato), acquisito presso il Comune di Orta di Atella (CE), relativo alla Sig.ra XXX, si evince che sia alla data del pignoramento, il 27/03/2017, che alla data attuale, risulta essere residente in Orta di Atella (CE) alla Via Giustino Fortunato 07;
- dal certificato di Stato Civile (allegato), acquisito presso il Comune di Frattamaggiore (NA), relativo alla Sig.ra XXX, si evince che ha contratto matrimonio in data [REDACTED] in regime di separazione legale dei beni.

Il sottoscritto Esperto del Giudice ritiene di aver portato a termine l'incarico affidatogli, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o ulteriore indagine e ringrazia la S.V. per la fiducia accordatagli.

Con Osservanza.

Casagiove lì, 28/10/2021

L'Esperto
dante specchia architetto