

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO DI VENDITA**

**Esecuzione Immobiliare**  
**R.G.E. 491/2021**

**OMISSIS OMISSIS**

*contro*

**OMISSIS OMISSIS OMISSIS**

*Giudice dell'Esecuzione*  
**dott.ssa Margherita Lojodice**

*Custode Giudiziario*  
**avv. Orlando Piantadosi**

*Esperto Stimatore*  
**arch. Omissis Omissis**

# INDICE

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....</b>	<b>2</b>
<b>3. RISPOSTA AI QUESITI.....</b>	<b>2</b>
<b><i>QUESITO n. 1 <u>Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</u></i>.....</b>	<b>2</b>
<b><i>QUESITO n.2 <u>Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</u></i>.....</b>	<b>5</b>
Caratteristiche ubicazionali.....	5
Caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive.....	7
Vedute dell'immobile.....	11
Calcolo della superficie commerciale.....	15
<b><i>QUESITO n.3 <u>Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</u></i>.....</b>	<b>17</b>
Identificazione catastale e storia del bene pignorato.....	17
Diffinità catastali.....	18
Storia catastale del terreno.....	20
<b><i>QUESITO n.4 <u>Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</u></i>.....</b>	<b>21</b>
<b><i>QUESITO n.5 <u>Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</u></i>.....</b>	<b>22</b>
<b><i>QUESITO n.6 <u>Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</u></i>.....</b>	<b>24</b>
Analisi stato di diffinità.....	27
Regolarizzazione delle diffinità.....	28
<b><i>QUESITO n.7 <u>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</u></i>.....</b>	<b>29</b>
<b><i>QUESITO n.8 <u>Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</u></i>.....</b>	<b>30</b>
<b><i>QUESITO n.9 <u>Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</u></i>.....</b>	<b>33</b>
<b><i>QUESITO n.10 <u>Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</u></i>.....</b>	<b>34</b>
<b><i>QUESITO n.11 <u>Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</u></i>.....</b>	<b>34</b>
<b><i>QUESITO n.12 <u>Procedere alla valutazione dei beni</u></i>.....</b>	<b>34</b>
Criterio e procedimento di stima.....	35
Analisi dei valori di mercato.....	37
Stima del bene.....	38
Prezzo base d'asta.....	39
<b><i>QUESITO n.13 <u>Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</u></i>....</b>	<b>40</b>
<b><i>QUESITO n.14 <u>Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio</u></i>.....</b>	<b>40</b>

## ALLEGATI

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto **arch. Omissis Omissis**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di *Omissis* al n. *Omissis*, socio dello *Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis*, con studio in *Omissis Omissis (Omissis)*, via *Omissis Omissis* n.9, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 491/2021 OMISSIS OMISSIS contro OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da incarico conferitogli in data 22.02.2024.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente, in data 10.04.2024, il relativo modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

A seguito di più rinvii, in data 22.04.2024, con il Custode Giudiziario, avv. Orlando Piantadosi, previa comunicazione all'esecutata, è stato raggiunto il bene pignorato, sito nel Comune di Casoria, in via Lipari n.13. In tale occasione, è stato rinvenuto il sig. *Omissis Omissis*, figlio dell'esecutata, presente in sua sostituzione poiché impossibilitata a partecipare all'accesso. È stato quindi possibile accedere all'interno degli immobili pignorati, effettuandone al contempo il rilievo metrico e fotografico. Il tutto è descritto nel relativo verbale di accesso redatto dal Custode a cui si rimanda (*cfr. Allegato 01*).

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casoria, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, nonché tutti gli altri uffici competenti interpellati per il reperimento dei documenti necessari per gli accertamenti previsti. A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale completo degli allegati e all'invio della copia alle parti.

\*\*\*\*\*

## 3. RISPOSTA AI QUESITI

**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  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

- 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.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe) o se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica) ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

Come riportato nell'atto di pignoramento oggetto della procedura in danno di **Omissis Omissis Omissis** (Omissis, Omissis) è la **piena ed intera proprietà** delle seguenti unità immobiliari site nel Comune di Casoria (NA), via Capri snc, così distinte:

- **APPARTAMENTO** al piano primo, interno 1, scala B, distinto al N.C.E.U. al **foglio 10 p.IIa 921 sub 117, categoria A/10**, vani 5, superficie catastale 106 mq;
- **POSTO AUTO** al piano terra, distinto al N.C.E.U. al **foglio 10 p.IIa 921 sub 56**, categoria C/6, superficie catastale 10 mq

**Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in virtù del titolo trascritto in proprio favore.**

**DIFFORMITÀ FORMALI** I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione, da allora rimasti invariati.

**DIFFORMITÀ SOSTANZIALI** Come meglio specificato al quesito 3, lo stato di fatto dell'immobile presenta alcune differenze dalla planimetria catastale riguardanti la composizione interna, oltre a quelle dovute alla imprecisa restituzione grafica.

Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile indicare in maniera precisa l'ubicazione dei beni pignorati:



**imm.1.01:** estratto mappa catastale



**imm.1.02:** ortofoto (estratto da Google Earth®)



**imm.1.03:** sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (da stimatrix®)



Esaminato lo stato di fatto dei beni e consideratene le specifiche caratteristiche, la consistenza e la tipologia, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** come di seguito schematizzati:

### LOTTO UNICO DI VENDITA

**Piena ed intera proprietà** delle seguenti unità immobiliari facenti parte di un fabbricato sito in **Casoria, località Arpino, via Lipari n.13** (ex via Capri), così distinte:

- **APPARTAMENTO USO UFFICIO** al piano primo, interno 1, scala B, distinto al N.C.E.U. al foglio 10 p.IIa 921 sub 117, categoria A/10, vani 5, superficie catastale 106 mq;
- **POSTO AUTO** al piano terra, distinto al N.C.E.U. al foglio 10 p.IIa 921 sub 56, categoria C/6, superficie catastale 10 mq

\*\*\*\*\*

**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.*

Il **lotto unico di vendita** comprende la **piena ed intera proprietà** di un **ufficio** e di un **posto auto** scoperto, facenti parte di un fabbricato ubicato a Casoria, località Arpino, via Lipari n.13, distinti al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 10 p.IIa 921 rispettivamente **sub 117** (cat. A/10, 5 vani) e **56** (cat. C/6, sup. 10 mq).

### CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

I beni sono ubicati nella frazione Arpino del Comune di Casoria, area periferica posta a ridosso di più Comuni dell'hinterland napoletano, compresa tra il centro

cittadino, Arzano, Afragola, Casalnuovo e la stessa Napoli. In particolare, è posto nell'area a ridosso della *S.P.1 Circumvallazione Esterna di Napoli*, in corrispondenza dello svincolo con l'Autostrada *A1 Napoli-Roma*, risultando quindi ben collegata con il contesto territoriale circostante e facilmente raggiungibile. A breve distanza sorgono la zona commerciale *San Salvatore*, con i più importanti centri commerciali e siti della grande distribuzione come *Ikea*, *Leroy Merlin*, *Decathlon*, *Media World*, etc..., l'aeroporto di Capodichino e la stazione della T.A.V. di Afragola.

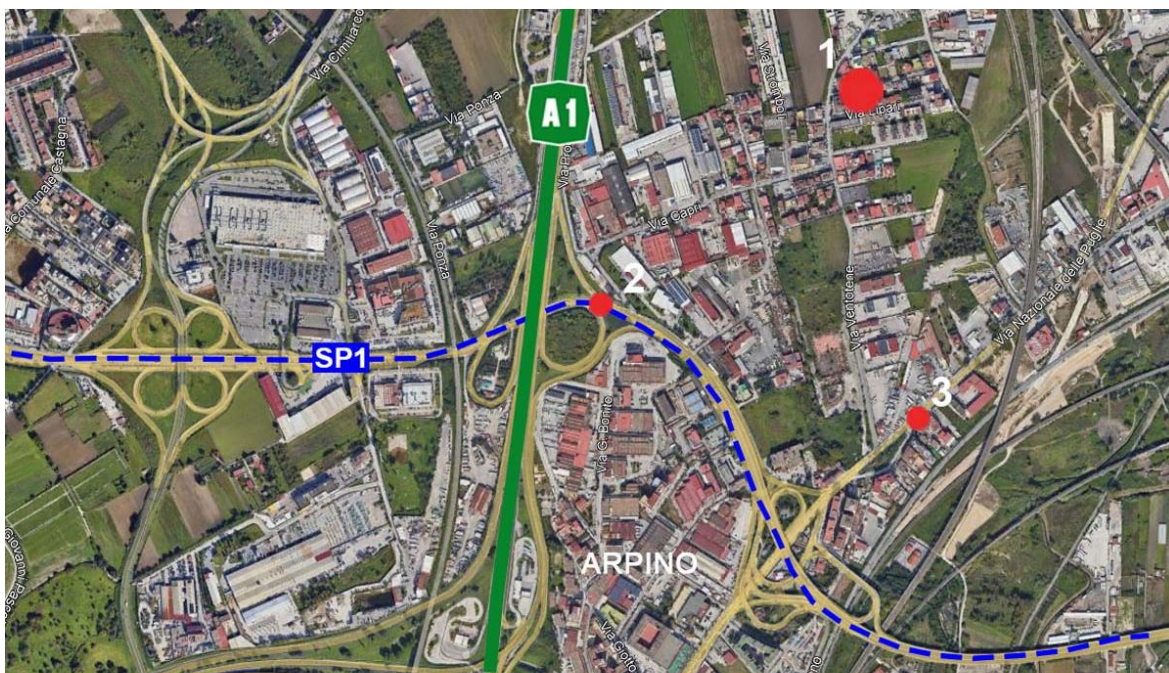


**1. Beni oggetto di procedura - 2. Arpino - 3. Area commerciale San Salvatore - 4. Aeroporto di Capodichino - 5. Stazione T.A.V. Afragola**

*imm2.01: inquadramento territoriale*

L'area è urbanizzata, caratterizzata da strade asfaltate, dotate di illuminazione artificiale e di marciapiedi. Nelle immediate vicinanze non vi sono servizi pubblici, presenti, però, lungo via Nazionale delle Puglie, immediatamente raggiungibile con l'ausilio di un veicolo.





**1. Beni oggetto di procedura - 2. Svincolo autostrada A1 - 3. via Nazionale delle Puglie**

*imm2.02: inquadramento contesto urbano (Arpino)*

#### CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

I beni pignorati fanno parte di un complesso edilizio a destinazione direzionale e commerciale, sebbene vi siano anche residenze, con cortile comune destinato al parcheggio delle auto. Si compone di un unico edificio, diviso in due corpi scala, sviluppantesi su sei piani fuori terra, oltre al piano terra a destinazione commerciale, e al piano interrato. È realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, tompagnature in laterizio e copertura in parte a falde inclinate e in parte a terrazzo praticabile annessi ai locali sottotetto. Le facciate esterne, apparse in sufficienti condizioni di manutenzione, sono intonacate e tinteggiate di colore rosa tenue, caratterizzate dalla particolare forma dei balconi semicircolari.



*imm.2.03: vista aerea del fabbricato (estratto da Street View®)*



L'accesso al complesso avviene dal cancello posto su via Lipari, conducente al cortile interno, interamente pavimentato, e da qui ai portoncini dei due corpi scala.

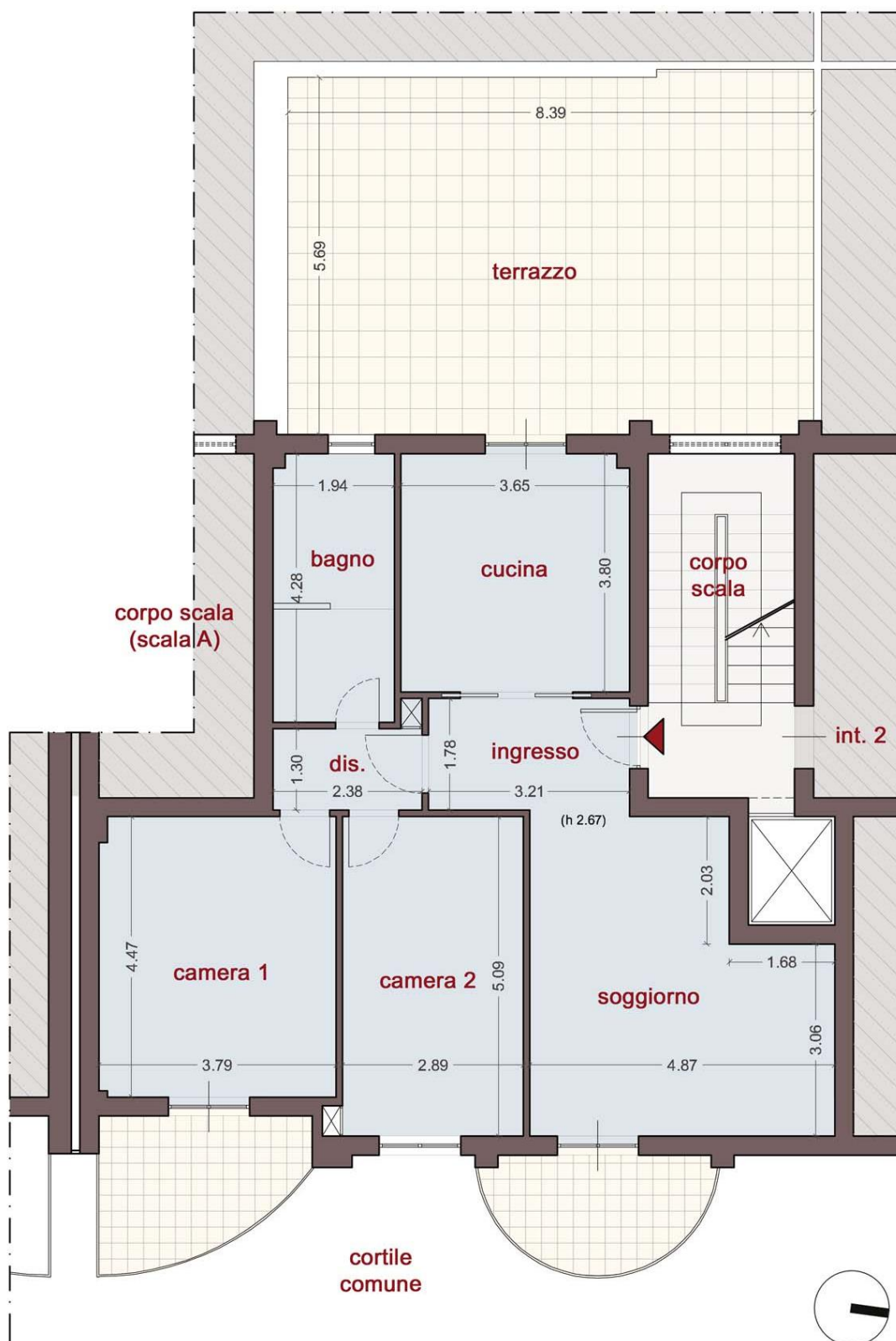


*imm.2.04: viste del fabbricato dalla strada*



*imm.2.05: cancello di ingresso e facciata interna al cortile*

L'**appartamento** pignorato è posto al primo piano della scala B (secondo portone a sinistra dal cancello carrabile), avente porta di accesso alla destra di chi giunge al piano salendo le scale. Anche se accatastato come ufficio (cat. A/10), attualmente l'appartamento è stato trasformato in abitazione. Si compone, infatti, di **ingresso**, **soggiorno**, **cucina**, **disimpegno**, **due camere da letto** e **bagno**, oltre al **terrazzo** posto sul lato interno e a **due balconi** prospettanti sul cortile. La superficie utile interna complessiva è di **84 mq**, con un'altezza interna netta di **2,67 m** (cfr. Allegato 13 – grafico 1). L'unità confina a nord con corpo scala e unità int.2, a sud con scala A e unità scala A, a est con spazio esterno proiezione cortile comune e a ovest con altro fabbricato (p.lla 919).

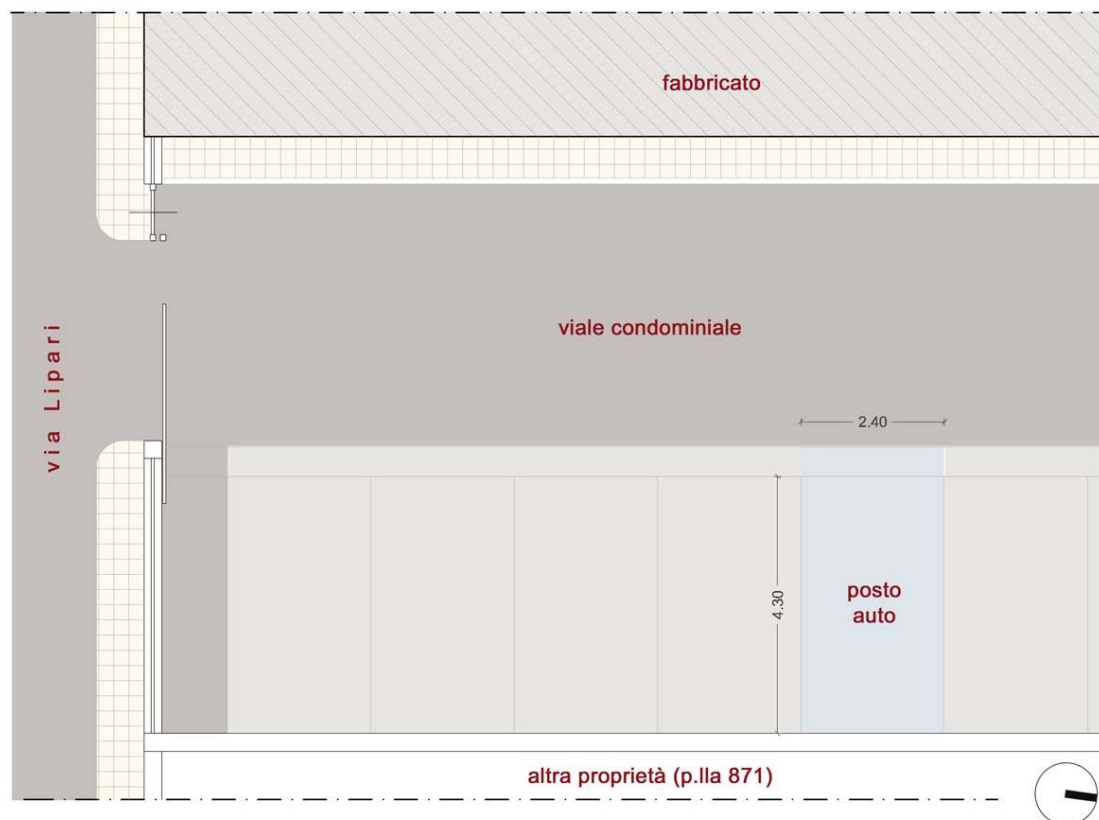


**gr2.01:** pianta stato di fatto APPARTAMENTO

Internamente l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, con finiture di ordinaria fattura. La pavimentazione dell'intero appartamento, ad eccezione del bagno, è realizzata con mattonelle in cotto, di formato quadrato 35x35

cm posate in diagonale rispetto alle pareti. Quest'ultime sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, come i soffitti, in tutte le camere ad eccezione del soggiorno: qui le pareti sono, in maniera alternata, di colore grigio chiaro, di cui una ad effetto spatolato, e di colore giallo tenue. Il bagno, dotato di lavabo, sanitari, vasca e attacco della lavatrice, presenta il pavimento realizzato con una mattonella in ceramica nel formato rettangolare, a fondo bianco e sfumature grige e azzurre; per il rivestimento delle pareti è impiegata la stessa mattonella di colore bianco. Le porte interne, tutte del tipo a battente, sono in legno tamburato con impiallacciatura in essenza, alcune ad anta cieca e altre a riquadro vetrato. Per la cucina è presente, in particolare, una doppia anta a riquadro vetrato. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, di colore bianco, dotate di persiane avvolgibili in plastica come sistema di oscuramento. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e del gas del tipo sottotraccia. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia esterna alimentata a gas e radiatori in alluminio alle pareti.

Al piano terra è presente il **posto auto scoperto**, distinto con il n.5, corrispondente appunto al quinto stallo a partire dal cancello, delimitato semplicemente dalla linea tinteggiata, della dimensione di 2,40x 4,30 m.



**gr2.02:** pianta stato di fatto POSTO AUTO



**VEDUTE DELL'IMMOBILE**



**imm.2.06:** ingresso



**imm.2.07:** soggiorno



**imm.2.08:** balcone del soggiorno



**imm.2.09:** ingresso/disimpegno



**imm.2.10:** cucina





**imm.2.11:** terrazzo



**imm.2.12:** disimpegno



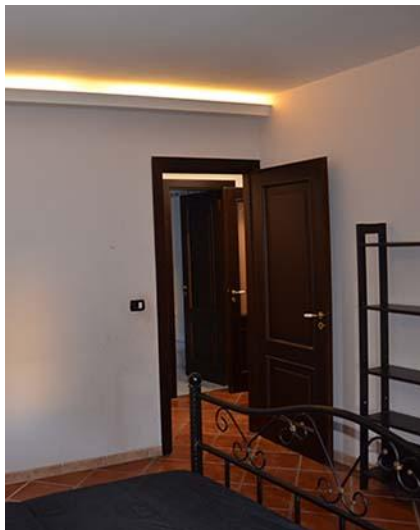
**imm.2.13:** bagno







**imm.2.14:** camera da letto (camera 2)

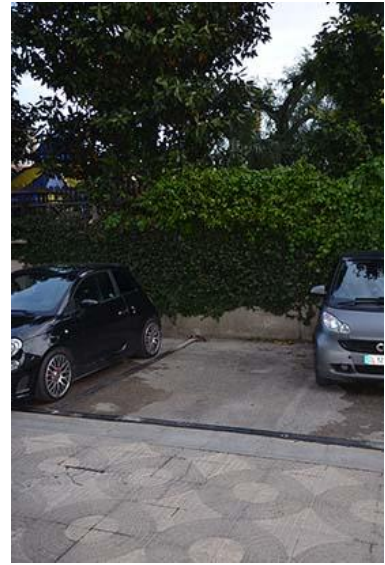


**imm.2.15:** camera da letto (camera 1)



**imm.2.16:** balcone camera 1





**imm.2.17:** posto auto scoperto

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale si considerano i criteri illustrati nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*), basato sui principi dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, di seguito riportati per la specifica destinazione d'uso dell'immobile. Nel caso in esame, in considerazione dell'effettiva destinazione d'uso dell'immobile, si fa riferimento agli *immobili a destinazione residenziale* ed in particolare alla categoria delle *unità immobiliari parte di un edificio*. I criteri previsti sono comunque gli stessi per gli immobili a destinazione terziaria-direzionale, ovvero uffici di piccole dimensioni compresi in fabbricati di destinazione promiscua. In entrambi i casi, quindi, la superficie commerciale è computata come somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

#### CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

- a) vani principali e accessori diretti: Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del

50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

- b) pertinenze esclusive di ornamento: per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.
- c) pertinenze esclusive accessorie di servizio: La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale (cantine, soffitte o utilizzazioni similari) si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

### SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Nel caso in esame, alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata dei balconi, nonché quella del posto auto valutato come accessorio dell'appartamento.

Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
A - APPARTAMENTO					
ambiente	S <sub>netta</sub>		Coeff	S <sub>comm</sub>	
ingresso	5,71	mq	1	5,71	mq
cucina	13,82	mq	1	13,82	mq
soggiorno	21,54	mq	1	21,54	mq
disimpegno	3,09	mq	1	3,09	mq
camera da letto 1	16,87	mq	1	16,87	mq
camera da letto 2	14,71	mq	1	14,71	mq
bagno	8,26	mq	1	8,26	mq
<b>Superficie netta totale</b>	<b>84,00</b>	<b>mq</b>			
terrazzo	51,69	mq			
fino a 25 mq	25,00	mq	0,3	7,50	mq
eccedenza (>25mq)	26,69	mq	0,1	2,67	mq
balcone	7,05	mq	0,3	2,12	mq
balcone	5,93	mq	0,3	1,78	mq
muratura interna	2,81	mq	1	2,81	mq
muratura interna	12,06	mq	1	12,06	mq
<b>totale A</b>				<b>112,93</b>	<b>mq</b>
B - POSTO AUTO					
ambiente	S <sub>netta</sub>		Coeff	S <sub>comm</sub>	
posto auto	10,32	mq	1	10,32	mq
<b>Superficie netta totale</b>	<b>10,32</b>	<b>mq</b>			
omogeneizzazione			0,5	5,16	mq
<b>totale B</b>				<b>5,16</b>	<b>mq</b>
<b>totale (A+B)</b>				<b>118,09</b>	<b>mq</b>
<b>totale (arrotondamento)</b>				<b>118,00</b>	<b>mq</b>

\*\*\*\*\*



**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.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizi Catastali, sono state acquisite la planimetria e la visura storica dei beni pignorati e del terreno su cui gli stessi sono stati edificati, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02-03).

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E STORIA CATASTALE**

Gli immobili pignorati sono attualmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Casoria con i seguenti dati:

**APPARTAMENTO**

- **Foglio 10 Particella 921 Subalterno 117, cat. A/10, consistenza 5 vani**

indirizzo: VIA CAPRI SNC, Scala B, Piano 1, Interno 1

confini: a nord con corpo scala e unità int.2, a sud con scala A e unità scala A, a est con spazio esterno proiezione cortile comune e a ovest con altro fabbricato (p.lla 919)

**POSTO AUTO**

- **Foglio 10 Particella 921 Subalterno 56, cat. C/6, consistenza 10 mq**

indirizzo: VIA CAPRI SNC, Piano T

confini: a nord con posto auto n.6, a sud con posto auto n.4, a ovest con spazio di manovra e a ovest con altro fabbricato (p.lla 871)

entrambi in ditta:

**Omissis Omissis Omissis** (Omissis, Omissis)

proprietà 1/1

**Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione i beni sono riportati con l'attuale identificativo catastale.**

**Nel titolo di proprietà in capo all'esecutata, invece, il posto auto è riportato con l'attuale identificativo, mentre l'appartamento con quello vecchio.**

Dopo il pignoramento **non è intervenuta alcuna modifica** dei dati essenziali.

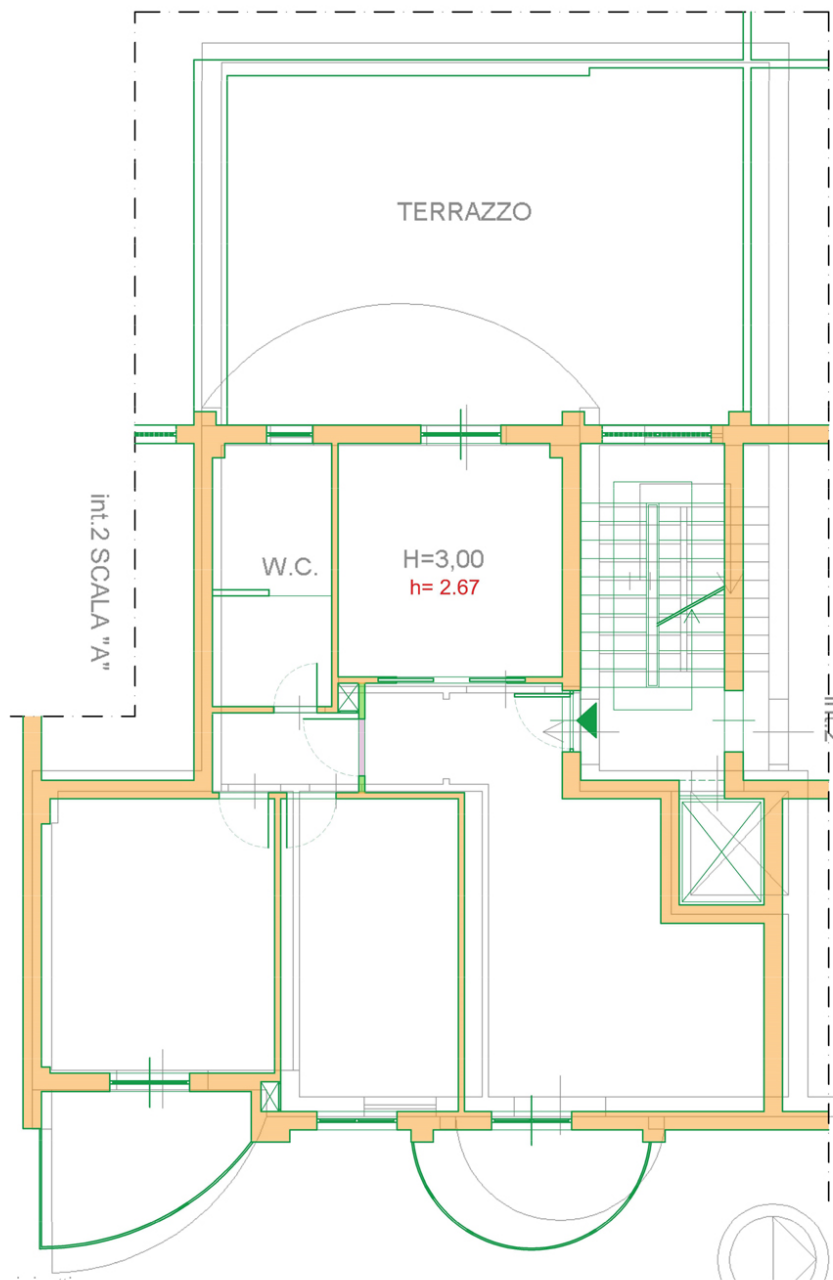
L'**appartamento** risulta così distinto **dal 27.03.2017** (*VARIAZIONE del 24/03/2017 Pratica n. NA0108175 in atti dal 27/03/2017 DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 42068.1/2017)*), costituito dalla variazione della **particella 921 sub 72**, modificatasi di categoria catastale da A/2 ad A/10 a seguito di variazione di classamento del 05.03.2007 (*Pratica n. NA0172473 in atti dal 05/03/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11174.1/2007) Notifica effettuata con protocollo n. NA0268738 del 04/04/2007*). Questa a sua volta è stata generata dalla variazione del 29.06.2006 della **p.lla 921 sub 17** (*Pratica n. NA0382926 in atti dal 29/06/2006 AMP, VSI, VDE (n. 34511.1/2006)*), così distinta di categoria A/10 dalla **costituzione del 17.12.1996**

Il **posto auto**, invece, non ha subito alcuna variazione nel tempo, risultando distinta con l'attuale identificativo dalla **costituzione del 17.12.1996** (cfr. Allegato 02a).

#### DIFFORMITA' CATASTALI

Lo stato di fatto dell'appartamento presenta alcune differenze rispetto alla planimetria catastale. Come evidente dalla sovrapposizione delle piante, al di là delle differenze dovute alla restituzione grafica quali il disallineamento di alcuni tramezzi e di alcune pareti esterne, si rileva (cfr. Allegato 13 – grafico 2):

- *la presenza del tramezzo divisorio con porta tra ingresso e disimpegno*
- *il diverso dimensionamento dei balconi*
- *la diversa altezza rilevata (2.67 m in luogo di 3.00 m)*



#### LEGENDA

<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> MURATURA RILEVATA	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> MURATURA REALIZZATA	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black;"></span> REALIZZAZIONE PORTA INTERNA
<span style="color: red;">h: 2.67</span> ALTEZZA RILEVATA		

#### **gr.3.01:** sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto (PIANO PRIMO)

Per il posto auto, invece, non si evidenziano differenze.

Per quanto rilevato, ferma restando la regolarizzazione urbanistica delle differenze rilevate, occorre prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si indica un costo orientativo di 1.000 €, comprensivo degli oneri richiesti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato cui affidare l'incarico.



## STORIA CATASTALE DEL TERRENO

I beni pignorati sorgono sull'area distinta al N.C.T. al **foglio 10 particella 921** **superficie 987 mq**, qualità **ENTE URBANO**. L'attuale identificativo è stato assunto in data 08.09.1995, con il contestuale passaggio al C.U., dal frazionamento della particella **858** (1.143 mq) (*TIPO MAPPALE del 08/09/1995 in atti dal 08/09/1995 (n. 13124.1/1995)*), a sua volta derivata dal frazionamento del 19.04.1991 della **p.lla 735** (1.307 mq) (*in atti dal 05/06/1995 TM.2063/95 (n. 1417.1/1991)*). La 735 è stata anch'essa generata dal frazionamento del 30.12.1988 della **339** (12.905 mq) (*in atti dal 24/03/1995 (n. 4852.F01/1989)*), così distinta dall'impianto meccanografico con la consistenza maggiore di 15.490 mq, ridottasi per più frazionamenti.

Per il periodo antecedente la meccanizzazione, si evidenzia che tale area in passato rientrava nel Catasto Terreni del Comune di Afragola. In particolare, dalla sovrapposizione dell'attuale mappa catastale con quelle storiche di revisione (*revisione straordinaria del 1955 – D.M. 15.06.1955 G.U. n.194 del 24.08.1955*) e di impianto (1892 circa), risulta che la **339** è derivata dal frazionamento della particella **157 del foglio 17** del Comune di Afragola, a sua volta generata dal frazionamento dell'originaria particella **42** così distinta all'impianto (*cfr. Allegati 03*).



**gr.3.02:** confronto delle mappe catastali storiche

\*\*\*\*\*

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**: **LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO)**: – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento (o terreno)** ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di \_\_\_\_\_** al **foglio \_\_\_\_\_**, **p.lla \_\_\_\_\_** (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), **sub \_\_\_\_\_**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno); **PREZZO BASE** euro \_\_\_\_\_; **LOTTO n. 2**: ecc Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe:

## **LOTTO UNICO DI VENDITA**

**Piena ed intera proprietà** delle seguenti unità immobiliari facenti parte di un fabbricato sito in **Casoria, località Arpino, via Lipari n.13** (ex via Capri), così distinte:

- **APPARTAMENTO USO UFFICIO** al piano primo, interno 1, scala B; attualmente destinato ad uso ABITAZIONE, è composto da **ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, terrazzo, due balconi**; distinto al N.C.E.U. al **foglio 10 p.lla 921 sub 117**, categoria A/10, vani 5, superficie catastale 106 mq; *confina a nord con corpo scala e unità int.2, a sud con scala A e unità scala A, a est con spazio esterno proiezione cortile comune e a ovest con altro fabbricato (p.lla 919)*
- **POSTO AUTO** al piano terra, distinto al N.C.E.U. al **foglio 10 p.lla 921 sub 56**, categoria C/6, superficie catastale 10 mq; *confini: a nord con posto auto n.6, a sud con posto auto n.4, a ovest con spazio di manovra e a ovest con altro fabbricato (p.lla 871)*

**Lo stato di fatto dell'appartamento presenta alcune differenze dalla planimetria catastale** riguardanti la composizione interna, oltre disallineamento di alcuni tramezzi e di alcune pareti esterne dovute alla restituzione grafica sommaria.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati rientra nel lotto B del Piano di Lottizzazione approvato con delibera del C.C. n.29 del 05.02.1987 e successiva C.E. n.261 del 26.01.1990 ed è stato quindi realizzato in virtù della **Concessione Edilizia n.387 del 11.04.1994** e successive varianti in corso d'opera mediante **comunicazione ai sensi del D.L. 88/1995 prot.13936 del 25.05.1994 e comunicazione ai sensi del D.L. 154/96 prot.11241 del 22.05.1996**. Rispetto al progetto l'appartamento è conforme per superficie e volume, presentando alcune modifiche nella divisione interna. Rispetto al titolo, però, risulta difforme per il cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza (cambio di destinazione d'uso rilevante). Il cambio di destinazione d'uso non è regolarizzabile. Il posto auto scoperto è previsto dal titolo.

**Manca il certificato di agibilità.** Per l'unità **non è stato rinvenuto** l'Attestato di Prestazione Energetica.

**PREZZO BASE:** \_\_\_\_\_ **140.000,00 €**

\*\*\*\*\*

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5) Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04),



incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni pignorati alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede il pignoramento. Procedendo a ritroso nel tempo a partire dalla data di trascrizione del pignoramento (17.12.2021) si rileva quanto segue:

**1. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar Gianmario ANGELINO di Napoli del **25.11.2003** rep. n.284/12, **trascritto il 18.12.2003** ai nn. 52791/37273

a favore di:

**OMISSIS Omissis Omissis** (Omissis, Omissis) - 1/1 di proprietà

da:

**OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis) - Proprietà per 1/2

**OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis) - Proprietà per 1/2

diritto e immobile trasferiti:

**piena ed intera proprietà** del seguente immobile sito in Casoria (Napoli) Zona Arpino 102 Via Vecchia Comunale del Serricchio V Traversa nro 13: - **appartamento ad uso ufficio** posto al primo piano della scala "B", numero interno uno, composto di tre vani ed accessori, confinante con appartamento interno due, con cassa scale e detta Via; riportato in Catasto Fabbricati in ditta aggiornata, **foglio 10 particella 921, sub.17** cat.A/10 cl.1, vani 5, RC Euro 1.187,85, Via Vecchia Comunale del Serricchio Traversa V n.snc, p.1 int.1, sc.B; avente quale accessorio il **posto auto scoperto** della superficie catastale di mq.10 (dieci), distinto dal numero interno cinque, confinante con spazio di manovra, proprietà aliena per i restanti lati; riportato in Catasto Fabbricati in ditta aggiornata, **foglio 10 particella 921 sub.56** ,p.T cat.C/6 cl.1, mq.10, RC Euro 16,01, Via Vecchia Comunale del Serricchio Traversa V n.snc p.T; (cfr. Allegato 05a).

**2. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar Leopoldo Chiari di Afragola del **19.05.2000** rep.170020, **trascritto il 07.06.2000** ai nn.19525/13676

a favore di:

**OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis) - Proprietà per 1/2

**OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis) - Proprietà per 1/2

da:

**OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis) - proprietà per 1/1

*diritto e immobile trasferiti:*

**piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari in Casoria, Arpino, Via Vecchia Comunale del Serricchio V Traversa n. 13, distinte al N.C.E.U. del suddetto Comune al **foglio 10, p.lla 921**, rispettivamente **sub 17** (cat. U - ufficio, 5 vani) e **sub 56** (cat. C/6, 10 mq) (cfr. Allegato 05b).

**L'atto costituisce il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.**

In entrambi i titoli l'appartamento è distinto ancora con l'originario identificativo catastale (sub 17), da cui poi è derivato quello attuale (cfr, quesito 3).

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato, all'epoca distinto con la particella 858 di are 11,43, è stato acquistato dalla società *Omissis Omissis s.r.l.* in virtù di **ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar Maria Luisa D'Anna del **07.10.1991** rep. 55277, **trascritto il 14.09.1993** ai nn.28345/22258 (cfr. Allegato 05c).

\*\*\*\*\*

**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 **difficoltà e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difficoltà** 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 difficoltà:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difficoltà**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente

quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Così come accertato con le indagini compiute presso l'U.T.C. di Casoria e da attestazione da questi resa (prot.40462/2024 del 17.06.2024) (cfr. Allegato 6a), il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati rientra nel Piano di Lottizzazione del Comune di Casoria, ricadente in zona "G" del P.R.G., approvato con delibera del C.C. n.29 del 05.02.1987 e successiva C.E. n.261 del 26.01.1990. Il fabbricato, ricadente nel lotto B del P.d.L. è stato quindi realizzato in virtù della **Concessione Edilizia n.387 del 11.04.1994** (pratica 613/bis prot.5458) rilasciata alla società **Omissis Omissis s.r.l.**, per la realizzazione di un fabbricato commerciale composto da: piano interrato destinato a garage, in aggiunta ai posti auto scoperti nel cortile; piano terra destinato a vendita; quattro piani destinati ad uffici; quinto piano destinato ad alloggi per il personale. Per varianti in corso d'opera della suddetta concessione, sono state inoltre presentate:

- **comunicazione ai sensi del D.L. 88/1995 prot.13936 del 25.05.1994**, per le modifiche apportate riguardanti: a) la ridistribuzione interna delle unità immobiliari;



b) la redistribuzione dei locali al piano terra; c) ampliamento del piano interrato; d) piccole variazioni di prospetto; e) copertura della rampa di accesso ai garage.

- **comunicazione ai sensi del D.L. 154/96 prot.11241 del 22.05.1996**, relativamente alla suddivisione in box del piano interrato.

Con quest'ultima comunicazione, la società *Omissis Omissis* s.r.l. provvedeva appunto a dividere il piano interrato in singoli box, senza modificarne la destinazione d'uso prevista dalla C.E.; con atto d'obbligo a firma autenticata dall'ufficiale amministrativo del Comune di Afragola del 16.05.1996, i box sono stati asserviti a *pertinenza esclusiva delle unità immobiliari costituenti il fabbricato, non aumentando in tal modo il numero complessivo delle unità stesse* (cfr. Allegato 06b). I box auto risultano comunque tutti dotati di autonomo identificativo catastale.

Agli atti del fascicolo risulta la comunicazione di fine lavori prot.15752 del 17.07.1996, in seguito alla quale vi è stato in data 25.07.1996 sopralluogo di verifica da parte dell'U.T.C. durante il quale è stata accertata la conformità del fabbricato, come riportato nel relativo verbale redatto dal tecnico incaricato. In seguito all'ultimazione lavori, inoltre, è stata presentata la perizia per la determinazione degli oneri concessori e la ricevuta del pagamento del conguaglio finale.

Relativamente al bene pignorato **non risultano presentate altre pratiche edilizie** (D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., etc.), **neanche in sanatoria, né relative domande. Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità. L'U.T.C. non ha dato riscontro sull'esistenza di provvedimenti** (ordinanza di demolizione o ripristino, etc...) emessi nei confronti del fabbricato e/o del bene. L'unità **non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.).

Il fabbricato attualmente ricade in **zona Bp2.r – (quartiere con funzioni residenziali) insediamenti in contesto Bpr - Aree della produzione e dei servizi** del vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), approvato con Delibera di Consiglio comunale n.52 del 27.12.2022, normata dall'art.8e delle relative norme tecniche di attuazione. All'epoca di costruzione, invece, ricadeva in **zona G – Commerciale e terziaria – supporto autostradale** dell'allora vigente Variante al P.R.G. (cfr. Allegato 06c).

Come da attestato dall'U.T.C., inoltre, il fabbricato di cui fanno parte i beni (cfr. Allegato 06a):

- *non insiste su suolo demaniale,*
- *non appartiene al patrimonio indisponibile del Comune;*

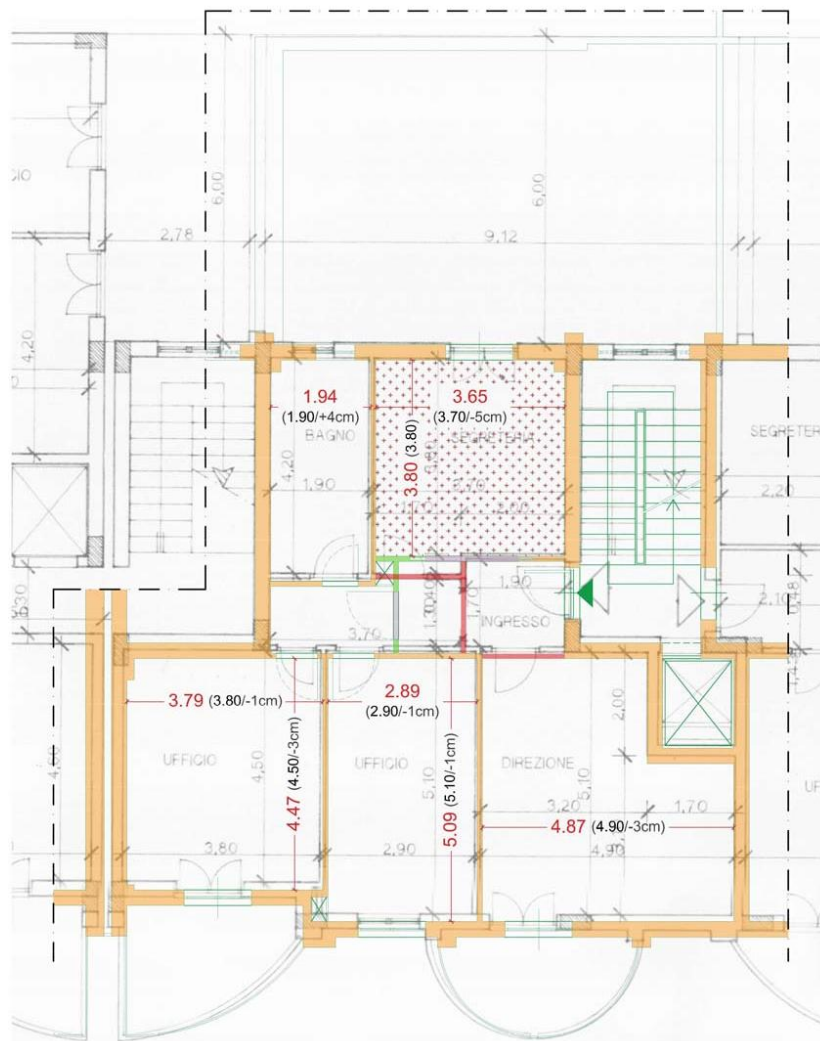
- *non è riconosciuto come bene di interesse artistico, storico, archeologico, culturale e/o paesaggistico;*

Come risultante dalla consultazione del portale ufficiale del MIC (<http://vincoliinrete.beniculturali.it>), oltre che dalle ispezioni ipotecarie dove non si annoverano relative trascrizioni, il bene non risulta sottoposto a vincolo storico-artistico. A quest'ultimo riguardo, si precisa che è stata inviata a mezzo PEC del 04.06.2024 specifica richiesta alla *Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli*, a cui però non è stato dato riscontro.

#### **ANALISI REGOLARITA' URBANISTICA**

Dal confronto con il progetto approvato, lo stato di fatto rilevato risulta conforme per superfici e volume, dal momento che le misure rilevate corrispondono alle quote indicate o differiscono da esse di pochi cm e comunque nel margine di tolleranza previsti all'art.34 bis comma 1 e 2 del D.P.R. 380/2001. Come già detto, la conformità dell'edificio è stata accertata anche nel corso delle verifiche di ufficio svolte a seguito della comunicazione di ultimazione dei lavori.

Si possono, invece, rilevare alcune differenze nella divisione interna, con le modifiche apportate ai tramezzi tra ingresso, disimpegno e cucina, con la maggiore apertura del vano porta di quest'ultima. Rispetto al titolo autorizzativo, però, l'appartamento risulta difforme per la modifica della destinazione d'uso rilevante da ufficio ad abitazione, con la realizzazione della cucina in luogo della segreteria. Del resto la stessa situazione accertata nel corso dell'accesso palesa l'uso residenziale dell'unità. Le differenze rilevabili sono evidenti dalla sovrapposizione della pianta di rilievo con quella di progetto (*cfr.* Allegato 13 – grafico 3):



#### LEGENDA

<span style="background-color: orange; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> MURATURA RILEVATA	<span style="background-color: green; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> MURATURA REALIZZATA	<span style="background-color: #f0f0f0; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> REALIZZAZIONE CUCINA
<span style="background-color: red; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> DEMOLIZIONI	<span style="background-color: purple; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> REALIZZAZIONE PORTA INTERNA	
2.70 (2.50/+20cm)    Quota rilievo (Quota progetto / differenza)		

**gr.6.01:** sovrapposizione stato di fatto e pianta di progetto

#### REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

Per quanto riguarda le modifiche interne riguardanti i tramezzi, le stesse a parere dello scrivente possono essere regolarizzate mediante C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art.6bis del D.P.R. 380/2001, prevedendo il pagamento di una sanzione pecuniaria di 1.000 € come disposto dal comma 5 del citato articolo.

Non è regolarizzabile, invece, il cambio di destinazione d'uso a residenza. Il vigente P.U.C., infatti, per la zona Bp2, non prevede tra le destinazioni funzionali consentite quella residenziale. Gli unici alloggi abitativi ammessi sono



esclusivamente quelli a servizio del personale e dei custodi, quindi strumentali all'esercizio dell'attività produttiva e direzionale. Le N.T.A. consentono la permanenza di funzioni residenziali solo se preesistenti al P.U.C. e legittimamente realizzate o munite di titolo abilitativo in sanatoria.

Del resto il fabbricato rientra in maniera più specifica nella zona *Bp2.r* del P.U.C., definita proprio come *quartiere caratterizzato da funzioni residenziali*, per il quale il piano non prevede la possibilità di recupero in tal senso, individuando, piuttosto, l'opportunità di una riconversione funzionale in chiave produttiva, con recupero delle volumetrie esistenti a scopi terziari e quaternari.

Ad ogni modo, tenendo conto anche delle eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo edilizio e urbanistico che possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento del bene, la possibilità di regolarizzazione delle difformità, le modalità ed i relativi costi previsti, e soprattutto le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti.

Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa (*Sentenza n.1226/17 emessa dal Tribunale di Treviso in data 30.05.2017 e Sentenza n.2142/2017 emessa dal Tribunale di Treviso in data pubblicata il 09.02.2018*) sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono, per cui **i beni pignorati non si trovano 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).**

\*\*\*\*\*

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.  
Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.  
In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.  
Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.  
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.  
Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.  
Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:  
in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

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

Al momento dell'accesso il bene pignorato risultava nel possesso dell'esecutata, arredato ma libero da cose e apparentemente disabitato.

\*\*\*\*\*

**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 di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - previa comunicazione al giudice dell'esecuzione per l'eventuale nomina di un 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) Difficoltà 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) Difficoltà 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).

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04) risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 07):

**SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

**A1. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO** atto per notar Leopoldo Chiari di Afragola del **17.02.1999** rep. 168200, **trascritto il 02.03.1999** ai nn. 6541/4872 (cfr. Allegato 07a)

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

**TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 24.11.2021 rep. n.5824, **trascritto il 17.12.2021** ai nn.62210/46109, a favore di **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis), contro **OMISSIS Omissis Omissis** (Omissis, Omissis), gravante la **piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari in Casoria, distinte al N.C.E.U. al **foglio 10 particella 921 sub. 56 e 117** (cfr. Allegato 07b) – **PRESENTE PROCEDIMENTO** -

**B2. IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo dell'Agenzia delle Entrate del 29.04.2022 rep. 3351/11922, **iscritta il 03.05.2022** ai nn. 21182/2933 (ipoteca iscritta per 100.023,48 € capitale 50.011,74 €), a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE** (sede in Roma, cf: 13756881002), contro **OMISSIS Omissis Omissis** (Omissis, Omissis), gravante la **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare in Casoria, distinta al N.C.E.U. al **foglio 10 particella 921 sub 117** (cfr. Allegato 07c).

**B3. IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Treviso del 19.10.2017 rep. 2142, **iscritta il 26.10.2020** ai nn. 39723/5260 (ipoteca iscritta per 25.000,00 € capitale 11.220,00 €), a favore di **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis), contro **OMISSIS Omissis Omissis** (Omissis, Omissis), gravante la **piena ed intera proprietà**, tra le altre, delle unità immobiliari in Casoria, distinte al N.C.E.U. al **foglio 10 particella 921 sub. 56 e 117** (cfr. Allegato 07d).

**B4. IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di S. Maria C.V. del 07.10.2015 rep. 3669/2015, **iscritta il 12.01.2017** ai nn. 1730/203 (ipoteca iscritta per 19.600,00 € capitale 18.126,26 €), a favore di



**QUAREDO CONFEZIONI S.R.L.** (sede in Casapulla, cf: 00422630616), contro **OMISSIS Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*), gravante la **piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari in Casoria, distinte al N.C.E.U. al **foglio 10 particella 921 sub. 56 e 72 (ex17)** (*cfr. Allegato 07e*).

Nella formalità il bene è indicato con i vecchi identificativi catastali.

FORMALITÀ NON PIÙ GRAVANTI Dalle ispezioni ipotecarie, inoltre, risultano le seguenti formalità (*cfr. Allegato 07f*):

- **PIGNORAMENTO** del 28.02.2018 del Tribunale di Napoli Nord, **trascritto il 05.04.2018** nn.15148/11694, a cui corrisponde la procedura immobiliare del Tribunale di Napoli Nord RGE 186/2018, assegnata al G.E. dott.ssa Paola Caserta, dichiarata **estinta** per inattività delle parti in data 28.01.2021.
- **PIGNORAMENTO** del 01.07.2005 del Tribunale di Napoli, **trascritto il 27.07.2005** nn.43003/24341, a cui corrisponde la procedura immobiliare RGE 930/20054 del Tribunale di Napoli, assegnata al G.E. dott. Salvatore Di Lonardo, dichiarata **estinta** in data 31.03.2021.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto per notar Leopoldo Chiari di Afragola del 17.04.2000 rep. 169942, iscritta il 19.04.2000 ai nn. 13325/2553 (ipoteca iscritta per 260.000.000 Lire capitale 130.000.000 Lire), a favore di BANCA DI ROMA SPA (sede in Roma, cf: 00644990582) contro **OMISSIS Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*), gravante la piena ed intera proprietà delle unità immobiliari in Casoria, distinte al N.C.E.U. al foglio 10 particella 921 sub. 56 e 17, e la relativa **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE** del **17.10.2000** nn.33401/3238 di erogazione per la minor somma di Lire 120.000.000.

Si segnala, infine, il **provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune**, atto del 12.12.2005 rep. n.159, trascritto il 15.05.2006 nn. 35108/18203, contro **OMISSIS Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*), per la *realizzazione, sul terrazzo del 1° piano e a servizio dell'appartamento ivi esistente, di una struttura in ferro con pilastrini in verticale bullonati con piastre al calpestio, copertura in lamiera coibentate. superficie occupata circa mq.35*, nonché la relativa **ANNOTAZIONE per cancellazione** del 29.11.2017 nn.51593/4665 in virtù di atto del 20.09.2017 rep.63/2017 (*cfr. Allegato 07g*).

### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Come illustrato al *quesito* 3, lo stato di fatto presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale. Ferma restando la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico delle difformità, occorre prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si indica un costo orientativo di 1.000 €, comprensivo degli oneri previsti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

### **DIFFORMITA' URBANISTICHE**

Come illustrato al *quesito n.6*, l'appartamento è conforme al progetto approvato per superfici e volumi. Si rilevano, invece, delle modifiche ad alcuni tramezzi regolarizzabili, a parere dello scrivente, con C.I.L.A. in sanatoria. Non è regolarizzabile, invece, il cambio di destinazione d'uso (rilevante) da ufficio ad abitazione, dal momento che il P.U.C. per la zona in oggetto non prevede tra le destinazioni funzionali consentite quella residenziale. Ad ogni modo, tenendo conto anche delle eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo urbanistico ed edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento del bene, la possibilità di regolarizzazione delle difformità, le modalità ed i relativi costi previsti, e soprattutto le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti. Ai fini della stima, quindi, si ritiene più opportuno valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, applicato quale detrazione al valore di mercato del bene in condizioni ordinarie in luogo dei costi non quantificabili in maniera certa.

\*\*\*\*\*

#### **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.*

Dalle informazioni reperite dalla banca dati del Demanio della Regione Campania, sul portale *Open Demanio* (<http://dati.agenziademanio.it>), risulta che il bene oggetto di esecuzione **non ricade su suolo demaniale**.

\*\*\*\*\*

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, sulla base delle risultanze catastali, risulta che l'area su cui ricade il bene pignorato **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dai decreti del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* rispettivamente del 21.03.1928 (Casoria) e 05.03.1928 (Afragola) (cfr. Allegato 08) si può constatare che nel territorio comunale non vi sono aree soggette ad usi civici.

\*\*\*\*\*

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

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

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

Gli immobili pignorati fanno parte di un condominio, denominato "Condominio GE.VA.), gestito dall'amministratore dott. **Omissis Omissis** - studio *Omissis*. A seguito di richiesta inoltrata, l'amministratore ha fornito a mezzo PEC del 13.06.2024 il bilancio consuntivo del 2023 e quello preventivo del 2024, da cui si evince (cfr. Allegato 09):

- la rata condominiale mensile per il 2024 è € 47,24;
- al 2023 vi è un debito di € 4.711,85;

Non sono state specificate informazioni su eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, né su 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.

## **CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA**

La valutazione del bene si fonda sul criterio del *valore di mercato*, che si definisce come *il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*<sup>1</sup>.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti*).

<sup>1</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

L'applicazione dei procedimenti sintetici suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il procedimento analitico, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il procedimento indiretto trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo.

In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene si può ricorrere al procedimento sintetico, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* che si svolge attraverso *il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*<sup>2</sup>. Nel caso in esame, in particolare, è applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (*metro quadro, metro cubo, ecc.*). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare<sup>3</sup>. La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la

---

<sup>2</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

<sup>3</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.8 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

### ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

I valori unitari sono stati desunti dalla banca dati delle ultime quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 10a), riferiti al secondo semestre del 2023, riportati nella seguente tabella:



**tab. 12.01:** tabella valori OMI - tipologia UFFICI

Per la specifica zona, con riferimento allo stato conservativo *normale*, i valori dell'O.M.I., variano in un intervallo compreso tra 780 €/mq e 1.600 €/mq (valore medio di **1.190 €/mq**) per la tipologia degli *uffici*.

Al fine di conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile



la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano (cfr. Allegato 10b):

- *Mercato-Immobiliare* ([www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su Caasa, indica per la tipologia degli *uffici* un valore unitario medio di **1.350 €/mq**, riferito all'intero Comune, e, in maniera più specifica per la zona di Arpino, di **1.250 €/mq**.
- *Borsino Immobiliare* ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 897 €/mq e 1.489 €/mq (valore medio di **1.193 €/mq**) per la tipologia degli *uffici*.

Infine, sono state condotte indagini in loco, consultando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona. In particolare, le indagini sono state concentrate nella frazione di Arpino e in maniera più specifica nell'area di ubicazione dei beni pignorati. Dall'analisi del contesto si può constatare la presenza di numerosi fabbricati, analoghi a quello dei beni pignorati, che, sebbene siano previsti quali uffici, appaiono in realtà destinati a residenze. Del resto, in base al P.U.C., il fabbricato ricade in zona Bp2.r, ovvero in un'area indicata proprio come *quartiere con funzioni residenziali* pur essendo destinata alla produzione e ai servizi. Molti annunci, infatti, seppur riferiti ad uffici mostrano ambienti destinati chiaramente all'uso abitativo. Proprio in base agli annunci reperiti e ai prezzi richiesti, i relativi valori unitari si aggirano tra **1.200÷1.400 €/mq**, in funzione dello stato manutentivo, della posizione e della disponibilità di spazi e di accessori.

Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, si può quindi considerare congruo per la stima il valore medio unitario dell'O.M.I. di **1.200 €/mq** con riferimento alla tipologia degli *uffici* in stato manutentivo *normale*.

#### STIMA DEL BENE

---

La valutazione dei beni pignorati viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il valore unitario medio tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Per quanto detto, si considera il valore unitario medio di **1.200 €/mq**, da adeguare

con i seguenti coefficienti:

**K<sub>1</sub> = 0,95** (*ubicazione*): i beni sono ubicati in posizione defilata rispetto alla zona delimitata dall'OMI

**K<sub>2</sub> = 1,10** (*stato manutentivo*): l'appartamento si presenta in buone condizioni;

**K<sub>3</sub> = 1,10** (*caratteristiche compositive, impianti, finiture*): l'appartamento ha una buona dotazione di spazi esterni; le camere sono ampie; presenta buone finiture; è dotato di impianto di riscaldamento;

**K<sub>4</sub> = 0,95** (*livello di piano*): l'appartamento è posto al primo piano di un edificio con ascensore;

**K<sub>5</sub> = 1,05** (*dotazioni accessori*): l'appartamento è dotato di posto auto scoperto all'interno del cortile;

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 0,95 * 1,10 * 1,10 * 0,95 * 1,05 = 1,146 = \mathbf{1,15}$$

Avendo determinato una superficie commerciale di 118 mq, per i valori indicati si ottiene:

$$V_m = (V_u \times K_{gl} \times S_{comm}) = (1.200 \text{ €/mq} \times 1,15 \times 118 \text{ mq}) = 162.840,00 \text{ €} = \mathbf{163.000,00 \text{ €}}$$

ovvero un valore complessivo degli immobili, ipotizzati in condizioni ordinarie, ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, opportunamente arrotondato, pari a **€ 163.000,00** (centosessantatremila).

*DETRAZIONI* Ai fini della stima è opportuno adeguare il valore di mercato prima determinato con un coefficiente percentuale che permetta di tener conto della situazione di difformità urbanistica rilevata. Considerata l'entità delle problematiche esistenti, quindi, si ritiene congruo applicare una riduzione del 5% ( $K_{diff} = 0,95$ ). Pertanto, si ha:

$$V_m = V_m * K_r = 163.000,00 \text{ €} * 0,95 = 154.850,00 \text{ €} = \mathbf{155.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato del compendio pignorato secondo lo stato attuale è di **€ 155.000,00** (centocinquantacinquemila).

#### PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può

intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, si può apportare una riduzione del 10%. Con un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{asta} = V_m \times 0,90 = 155.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 139.500,00 \text{ €} = \mathbf{140.000,00 \text{ €}}$$

Il prezzo base d'asta del lotto di vendita è di **140.000,00 €** (centoquarantamila).

\*\*\*\*\*

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

*Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della 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.*

Il presente caso **non ricorre** nella procedura essendo pignorata l'intera proprietà del bene.

\*\*\*\*\*

**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.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.*

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

Dal certificato storico di residenza (cfr. Allegato 11) risulta che l'esecutata è **attualmente residente in Omissis (Omissis) dal 23.03.2023**, proveniente dal **Comune di Omissis (Omissis)** dove risiedeva dal **11.06.2019**, quindi già all'epoca del pignoramento.

Dal certificato di matrimonio per estratto rilasciato dall'*Ufficio di Stato Civile* del Comune di Napoli, risulta che l'esecutata è **coniugata dal Omissis in regime di separazione dei beni** (cfr. Allegato 12).

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.41 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visura storica e planimetria catastale dei beni pignorati;**
- **all.03 - Visura storica e mappa catastale del terreno su cui sorgono i beni pignorati;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza:**
  - a) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Gianmario ANGELINO di Napoli del 25.11.2003 rep. n.284/12, trascritto il 18.12.2003 ai nn. 52791/37273 + n.t.
  - b) n.t. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Leopoldo Chiari di Afragola del 19.05.2000 rep.170020, trascritto il 07.06.2000 ai nn.19525/13676
  - c) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Maria Luisa D'Anna del 07.10.1991 rep. 55277, trascritto il 14.09.1993 ai nn.28345/22258 + n.t.
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
  - a) Attestazione dell'U.T.C. prot.40462/2024 del 17.06.2024
  - b) titolo edilizio: Concessione Edilizia n.387 del 11.04.1994, comunicazione ai sensi del D.L. 88/1995 prot.13936 del 25.05.1994, comunicazione ai sensi del D.L. 154/96 prot.11241 del 22.05.1996; estratto del fascicolo
  - c) Estratto del Piano Urbanistico Comunale e del Piano Regolatore Generale (N.T.A.+ tavola)
- **all.07 - Note delle formalità;**
  - a) n.t. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO atto per notar Leopoldo Chiari di Afragola del 17.02.1999 rep. 168200, trascritto il 02.03.1999 ai nn.6541/4872
  - b) n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 24.11.2021 rep. n.5824, trascritto il 17.12.2021 ai nn.62210/46109
  - c) n.i. IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo dell'Agenzia delle Entrate del 29.04.2022 rep. 3351/11922, iscritta il 03.05.2022 ai nn.21182/2933
  - d) n.i. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Treviso del 19.10.2017 rep. 2142, iscritta il 26.10.2020 ai nn.39723/5260
  - e) n.i. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di S. Maria C.V. del 07.10.2015 rep. 3669/2015, iscritta il 12.01.2017 ai nn.1730/203
  - f) Note formalità non più gravanti;
  - g) n.t. Provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune, trascritto il 15.05.2006 nn.35108/18203 e relativa ANNOTAZIONE per cancellazione del 29.11.2017 nn.51593/4665
- **all.08 – Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici;**
- **all.09 – Documentazione condominio;**
- **all.10 – Valori di mercato:**
  - a) Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate;
  - b) fonti web: *Mercato Immobiliare*, *BorsinoImmobiliare.it*
- **all.11 - Certificato di residenza storico dell'esecutata;**
- **all.12 - Certificato di matrimonio per estratto dell'esecutata;**
- **all.13 - Elaborati grafici;**
- **all.14 - Documentazione fotografica**

17.06.2024

L'esperto stimatore  
*Arch. Omissis Omissis*