

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

TERZA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

MARTE SPV S.R.L.

contro

OMISSIS - OMISSIS

R.G. Esec. N. 134/2021

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Margherita LOJODICE

Custode Giudiziario: OMISSIS

Esperto Stimatore: OMISSIS

ELABORATO PERITALE

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato nel Comune di Qualiano (NA) alla Via Sambuco n. 3 (ex Contrada "Maioni" Via Ripuaria), distinto con l'interno n. 3, posto al terzo piano della scala -A-.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, due balconi coperti posti a piano prospicienti entrambi sul lato Est; il tutto per una superficie utile residenziale di m² 116,20 e una superficie utile non residenziale, costituita dai balconi coperti posti a piano, di m² 15,32.

Confina a nord con cassa scala (bene comune non censibile Sub 1), a sud con appartamento subalterno 16 della particella 114 del foglio 10, ad est con area cortilizia comune (bene comune non censibile Sub 1), ad ovest con appartamento subalterno 21 della particella 114 del foglio 10; censito in Catasto Fabbricati del **Comune** di Qualiano (NA) al **Foglio** 10, **P.lla** 114, **Sub** 20, **Categoria** A/2, **Classe** 4, **Consistenza** vani 6,5, **Superficie catastale** m² 141, **Indirizzo** Via Ripuaria - Scala A Interno 3 Piano 3, **Rendita** € 352,48 (ex Scheda n. 11171 Anno 1992).

*Tecnico incaricato: OMISSIS
iscritto all'Albo XXXXXX di XXXX
iscritto all'Albo del Tribunale di NAPOLI NORD al N. XXXX categoria XX
C.F. - P. Iva
con studio in XXXXX (Caserta) Via XXXX
Telefono/fax: - E-mail: - P.E.C.*

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	
2. PARTE I - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI.....	
3. PARTE III - RISPOSTA AI QUESITI.....	
1. Controllo preliminare.....	
2. Identificazione dei beni oggetti del pignoramento.....	
3. Elencazione ed individuazione dei beni componenti il Lotto Unico.....	
4. Identificazione catastale del Lotto Unico.....	
5. Ricostruzione passaggi di proprietà.....	
6. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica.....	
7. Verifica dello stato di possesso.....	
8. Verifica vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.....	
9. Verifica aree demaniali.....	
10. Verifica censo livello o uso civico.....	
11. Verifica spese di gestione, contributi condominiali, cause in corso.....	
12. Valutazione del bene immobile staggito – Lotto Unico.....	
13. Verifica quota indivisa.....	
14. Stato civile degli esecutati.....	
4. PARTE IV – CONCLUSIONI.....	

1. PREMESSA

Lo scrivente OMISSIS, con studio in XXXXXX (CE) alla Via XXXXXX, regolarmente iscritto all'Albo dei XXXXXXX della Provincia di XXXX, con provvedimento di nomina del 28/06/2023 veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 168 c.p.c., per redigere la relazione di stima ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., nel procedimento di esecuzione forzata R.G.E. n° 134/2021 promosso dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede legale in Roma, Viale Altiero Spinelli 30, succeduta a seguito di atto di intervento ex art. 111 c.p.c. dalla **MARTE SPV S.r.l.**, con sede legale in Conegliano (TV) Via Vittorio Alfieri n. 1, e, per essa, quale procuratrice e servicer, **Banca Finanziaria Internazionale S.p.A.**, che a sua volta agisce per il tramite della mandataria con rappresentanza e sub-servicer **Hoist Italia S.r.l.**, rappresentata e difesa dagli avvocati **OMISSIS**, contro la sig.ra **OMISSIS**, nata a [REDACTED] il XXXXXX.

In data 03/07/2023 lo scrivente ausiliario procedeva al deposito telematico dell'*Accettazione dell'Incarico di Esperto Stimatore* ricevendo i quesiti formulati dal G.E. nelle *linee guida per l'esperto, SEZIONE A - CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE* -. Dalle verifiche effettuate presso l'immobile staggito, e sulla scorta degli accertamenti tecnico-amministrativi, risultanze catastali, caratteristiche del bene in esame, condizioni e stato conservativo, ricerca e valutazione del più probabile prezzo di mercato, e quant'altro necessario per meglio rispondere ai quesiti posti dal G.E., lo scrivente ha redatto la presente relazione, articolata come descritto nel sommario che precede.

2. PARTE I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In via preliminare si è provveduto ad acquisire le prime informazioni sul compendio pignorato, mediante la consultazione del fascicolo di causa, per poi verificare la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente, ex art.567 c.p.c..

Le operazioni di primo accesso presso il cespite immobiliare staggito costituito dall'unità abitativa sita nel Comune di Qualiano (NA) alla Via Sambuco n. 3 (ex Contrada "Maioni" Via Ripuaria), Scala A, piano terzo, interno n. 3, sono state stabilite per il giorno 04/08/2023 e comunicate dal custode giudiziario avv. XXXXXX ai debitori/esecutati a mezzo di lettera raccomandata a.r.

Giunti sul posto, gli ausiliari del giudice non hanno rinvenuto la presenza degli esecutati, e non avendo la possibilità di accedere all'immobile, hanno cercato di contattare gli stessi

debitori/esecutati. Ed infatti il custode giudiziario è riuscito a contattare telefonicamente la sig.ra OMISSIS, la quale, in ragione dell'impossibilità di presenziare l'accesso, ha chiesto un rinvio. All'uopo di comune accordo si è rinviato al giorno 08/09/2023.

In tale data, il custode giudiziario e lo scrivente esperto stimatore, si sono recati presso l'immobile staggito dove hanno rinvenuto la presenza della sig.ra OMISSIS, la quale, con atteggiamento collaborativo ha permesso l'accesso all'interno dell'appartamento, nel quale, lo scrivente ha provveduto ad effettuare il rilievo fotografico e metrico con successiva restituzione grafica; il tutto come riportato nel verbale redatto in pari data dal custode giudiziario.

Ulteriori accertamenti sono stati eseguiti presso:

- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – **Catasto Terreni e Fabbricati.**
- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli 2 – **Servizio di Pubblicità Immobiliare.**
- Comune di Qualiano (NA) – **AREA Pianificazione e Gestione del Territorio - Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata - Antiabusivismo - Condoni Edilizio.**
- Comune di Napoli – **Servizi Demografici - Stato Civile.**
- Comune di Casagiove (CE) – **Servizi Demografici.**
- Giunta Regionale della Campania, Settore Bilancio e Credito Agrario Servizio Amministrativo – **Ufficio Usi Civili.**

3. PARTE II – RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

A monte di tutte le necessarie operazioni di consulenza (sopralluoghi, ricerche catastali, ipotecarie, urbanistiche, ecc.), il sottoscritto, dalla consultazione degli atti contenuti nel fascicolo relativo al suddetto procedimento, acquisiva le prime informazioni sull'immobile pignorato, e provvedeva di conseguenza ad eseguire un **controllo preliminare** consistente nel **verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**: tale verifica ha evidenziato quanto segue:

- L'atto di pignoramento risulta iscritto a ruolo il 22/04/2021, notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Napoli Nord in data 06/04/2021 alla sig.ra OMISSIS ed in data 08/04/2021 al sig. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 03/05/2021 ai nn. 21449/15814, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede legale in Roma, Viale Altiero Spinelli 30, contro **OMISSIS**, nata a Napoli in data XXXXX, e **OMISSIS** [REDACTED]

Il pignoramento scaturisce dall'atto di precetto notificato ai debitori in data 16/02/2021 e 03/04/2021, con il quale si intimava il pagamento di Euro 107.160,30 oltre interessi moratori dal 01/03/2020, a fronte del titolo esecutivo posseduto e costituito dal contratto di mutuo fondiario a firma del Notaio IACCARINO MARIA del 20/02/2006, rep.2339/764 concesso ai sig.ri OMISSIS [REDACTED]

[REDACTED] per un finanziamento fondiario di originari euro 120.000,00 da rimborsare in 25 anni

A garanzia del finanziamento erogato, i sig.ri OMISSIS e OMISSIS, in qualità di parte mutuataria e datrice di ipoteca, hanno consentito l'iscrizione di ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 23/02/2006 ai nn.11546/3826 a favore di BANCA UCB SPA con sede in Milano, gravante sull'immobile oggetto di pignoramento.

- Sia l'atto di pignoramento che la relativa nota di trascrizione sono coerenti nell'identificazione catastale del bene immobile staggito.
- L'istanza di vendita risulta depositata in data 11/05/2021, nei termini di legge.
- La certificazione notarile ipocatastale ventennale, redatta a firma del Notaio Maria Landolfo del Distretto Notarile di Napoli, Torre Annunziata e Nola, è stata depositata in data 03/06/2021, e la stessa si estende al primo titolo di provenienza ultraventennale avente carattere derivativo-traslativo e natura inter vivos.
- Non risultano creditori iscritti ex art. 498 c.p.c., nonché comproprietari non pignorati ex art. 599 c.p.c.

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

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

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

- 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.l.a. catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la*

documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – **di uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di **identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella **formazione dei lotti** (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù

di passaggio.

Beni immobili pignorati:

Il bene immobile staggito, come da atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, è costituito dalla piena ed intera proprietà dall'appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Qualiano (NA) alla Via Sambuco n. 3 (ex Contrada "Maioni Via Ripuaria) distinto con l'interno n. 3, posto al piano terzo della scala A.

I diritti reali pignorati, corrispondono a quanto nella titolarità dei debitori/esecutati sig.ra OMISSIS per la quota di 1/2 di piena proprietà in separazione dei beni, e di OMISSIS per la quota di 1/2 di piena proprietà in separazione dei beni, a loro pervenuti per acquisto da OMISSIS [REDACTED] in virtù di atto di compravendita per notaio IACCARINO MARIA del 20/02/2006, rep. 2338/763, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 23/02/2006 ai nn.11545/64.

Suddivisione in lotti

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile staggito, ed inoltre, considerato che la massa pignorata è costituita dal solo appartamento sub 20, ne consegue la formazione di un Lotto Unico come di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato nel Comune di Qualiano (NA) alla Via Sambuco n. 3 (ex Contrada "Maioni" Via Ripuaria), distinto con l'interno n. 3, posto al terzo piano della scala -A-.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, due balconi coperti posti a piano prospicienti entrambi sul lato Est; il tutto per una superficie utile residenziale di m² 116,20 e una superficie utile non residenziale, costituita dai balconi coperti posti a piano, di m² 15,32.

Confina a nord con cassa scala "bene comune non censibile Sub 1", a sud con appartamento subalterno 16 della particella 114 del foglio 10, ad est con area cortilizia comune "bene comune non censibile Sub 1", ad ovest con appartamento subalterno 21 della particella 114 del foglio 10; censito in Catasto Fabbricati del **Comune di Qualiano (NA)** al **Foglio 10, P.lla 114, Sub 20, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza** vani 6,5, **Superficie catastale** m² 141, **Indirizzo** Via Ripuaria Scala A Interno 3 Piano 3, **Rendita** €

352,48 (ex Scheda n. 11171 Anno 1992).

Identificativi catastali

Dalle visure catastali aggiornate (*cf. allegato n. 4*), risulta che l'appartamento oggetto di pignoramento è attualmente censito in banca dati del Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi e consistenza catastale:

Unità Immobiliare Urbana	
	Comune di Qualiano (Codice: H101)
<i>Dati Catastali</i>	Catasto Fabbricati: Foglio 10, P.lla 114, Sub 20, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 6,5, Superficie catastale m² 141, Indirizzo Via Ripuaria Scala A Interno 3 Piano 3, Rendita € 352,48 (ex Scheda n. 11171 Anno 1992).
<i>Diritti e oneri reali</i>	➤ [REDACTED] XXXXX: diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni. ➤ [REDACTED] il XXXXX: diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Dalle verifiche effettuate si evince che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, non presentano difformità formali rispetto a quanto censito in catasto fabbricati, mentre, ai fini della conformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, si riscontrano delle difformità sostanziali che per una maggiore e più dettagliata descrizione si rimanda in risposta al quesito n. 3 della presente relazione di stima.

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile staggito, si riporta di eseguito ed in allegato alla relazione di stima (*cf. allegato n. 3*) la verifica della corrispondenza tra la foto satellitare reperita sul sito web di *Google Maps* con l'estratto di mappa catastale elaborato dalla *SOGEI*, dalla quale, si riscontra che la forma geometrica dell'intera particella 114 del foglio 10 corrisponde all'area di sedime dell'intero fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento in parola: su entrambi le riproduzioni è stato evidenziato in rosso il manufatto in questione.



Figura 1 – Stralcio Cartografia Google Maps



Figura 2 – Estratto di mappa catastale: Fgl. 10 P.IIa 114

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.

1.0 Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita di cui al Lotto Unico

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato nel Comune di Qualiano (NA) alla Via Sambuco n. 3 (ex Contrada "Maioni" Via Ripuaria), distinto con l'interno n. 3, posto al terzo piano della scala -A-.

Dati Catastali: N.C.E.U. del comune censuario di Qualiano (NA) al **Foglio 10, P.lla 114, Sub 20, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 6,5, Superficie catastale m² 141, Indirizzo** Via Ripuaria - Scala A Interno 3 Piano 3, **Rendita € 352,48.**

Coerenze: confina a nord con cassa scala (bene comune non censibile Sub 1), a sud con appartamento subalterno 16 della particella 114 del foglio 10, ad est con area cortilizia comune (bene comune non censibile Sub 1), ad ovest con appartamento subalterno 21 della particella 114 del foglio 10.

1.1 Descrizione del fabbricato nel quale è ubicato l'immobile di cui al **Lotto Unico**



Fabbricato ubicato alla Via Sambuco n. 3 – Qualiano (NA)

Il fabbricato nel quale è parte integrante l'immobile staggito, è ubicato nel comune di Qualiano (NA) alla Via Sambuco n. 3 (ex Contrada "Maioni" Via Ripuaria), edificato sulla particella di terreno distinta in catasto al fgl. 10 p.lla 114 di mq. 2.655, ed è costituito da un piano seminterrato, un piano rialzato/terra e tre piani in elevazione.

L'intero fabbricato e relativa area scoperta pertinenziale, edificato prima dell'anno 1985 in assenza di concessione edilizia, rilasciata successivamente dal comune di Qualiano quale Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24/1991 del 08/08/1991 a nome della sig.ra OMISSIS nata a Qualiano (NA) il XXXXX, ricade nell'area classificata dal vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) quale *ZONA OMOGENEA "B2" – Residenziale Saturata* – disciplinata, unitamente alla legislazione statale e regionale, dalle prescrizioni del *Regolamento Edilizio* e dall'art. 19 del CAPO V delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C.

Alla Via Sambuco si accede dalla strada provinciale Ripuaria sulla quale converge una delle uscite della SP1. Il fabbricato è a pianta rettangolare racchiuso da una recinzione ed è costituito da un corpo di fabbrica con due scale poste sui lati corti.

L'ingresso al cortile nel quale è sita un'aiuola lungo il perimetro e un'area adibita a parcheggio auto, è protetto da un cancello in ferro apribile elettricamente e un cancello pedonale dotato di impianto citofonico. Il cortile interno è asfaltato e per la maggior parte della sua superficie si sviluppa verso il prospetto ovest, mentre il prospetto est è quasi a confine con un terreno di altra proprietà, così come il prospetto sud; l'area esterna è dotata di impianto di illuminazione a pali. La zona dove è sito il suddetto edificio, considerata periferica ma a pochi minuti dal centro cittadino, è dotata soltanto di alcuni servizi indispensabili quali negozi di prima necessità ed è comunque nelle immediate vicinanze all'asse viario principale ma lontano dalle varie strutture amministrative.

Il fabbricato ha un'area comune utilizzata per parcheggio auto, alla quale si accede attraverso un cancello carrabile scorrevole elettricamente.

Le strutture portanti orizzontali e verticali sono in cemento armato con solai in latero-cemento; le tamponature esterne sono realizzate in doppia foderà di mattoni forati, mentre quelle interne sono state realizzate con tavelle forate in laterizio spessore cm 8.

Il collegamento verticale per le due unità immobiliari presenti a piano per ogni scala, a meno del piano rialzato/terra, è garantito da due vani scala privi di ascensore.

I prospetti principali sono di stile semplice privi di particolari pregi architettonici; le pareti esterne sono intonacate e rifinite con tinteggiatura per esterni.

Le ornate gli architravi nonché le soglie e i davanzali delle finestre e porte finestre sono rifinite con lastre di marmo spessore cm. 2 e cm. 3.

Dal sopralluogo effettuato, si denota che detto fabbricato si presenta con sufficienti condizioni di manutenzione conservativa.

I serramenti esterni sono costituiti da porte finestre in alluminio e vetro, con sistema di oscuramento del tipo avvolgibile in pvc.

L'edificio è dotato di impianto telefonico, citofonico, rete di distribuzione gas cittadino, impianto elettrico realizzato sottotraccia e sottopavimento del tipo sfilabile con tubazioni di PVC munite di marchio IMQ con impiego di conduttori antifiamma e flessibili in rame elettrolitico, isolati con gomma etilpropilenica, sotto guaina di materiale termoplastico. L'approvvigionamento di acqua fredda avviene con sistema a pressione derivato dall'acquedotto comunale. L'impianto di adduzione idrica per la rete esterna è stato realizzato con tubi di tipo Mannesman, mentre la rete interna con tubi di rame sanitario.

L'impianto di riscaldamento, del tipo autonomo, è stato realizzato con tubazioni di rame in rotoli con rivestimento plastico isolante, caldaia a gas con produzione di acqua calda ad uso sanitario e corpi scaldanti "radiatori" in alluminio presso fuso.

Per lo scarico e smaltimento delle acque luride è stato realizzato un impianto con il quale le acque scure sono convogliate attraverso tubazioni in PVC a pozzetti di ispezione e da questi inviate in una vasca settica del tipo biologico.

Le acque di scarico prima di essere immesse nella fogna comunale sono chiarificate.

La chiarificazione avviene in fosse settiche del tipo biologico costituite di un doppio bacino, uno di chiarificazione e l'altro di deposito fanghi.

Le acque piovane sono convogliate nelle pluviali e dalle discese pluviali in pozzetti ispezionabili posizionati ai piedi del fabbricato e attraverso i fognali, le acque sono inviate alla fogna comunale.

1.2

Descrizione del bene immobile che costituisce il **Lotto Unico**

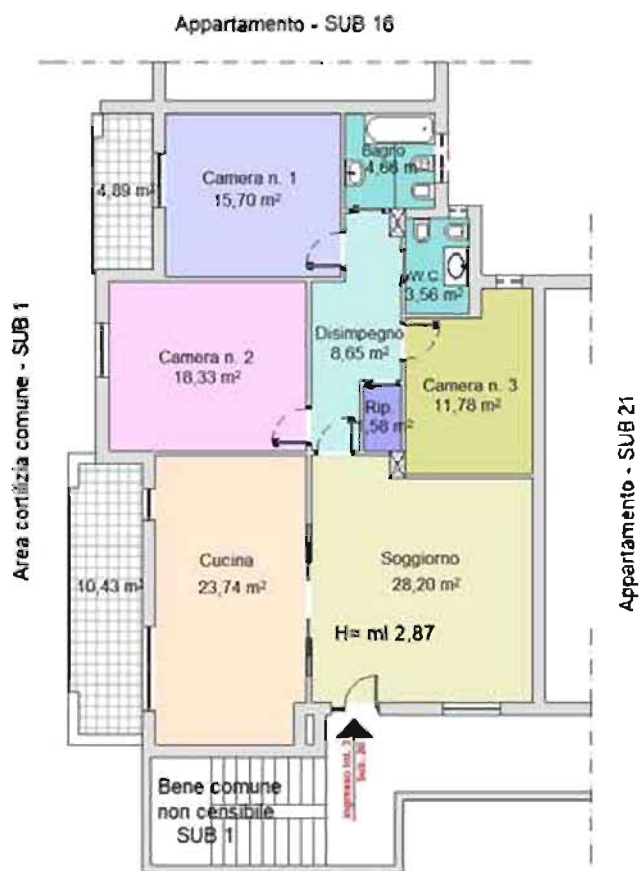


Grafico dello stato dei luoghi

appartamento ubicato nel Comune di Qualiano (NA) alla Via Sambuco n. 3 – scala A piano 3°- int. 3

Il lotto di vendita è costituito dal diritto di piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato all'interno di un fabbricato per civile abitazione sito Comune di Qualiano (NA) alla Via Sambuco n. 3 (ex Contrada "Maioni" Via Ripuaria) ed è posto al terzo piano della scala A distinto con l'interno n. 3.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, due balconi coperti posti a piano prospicienti entrambi sul lato Est; il tutto per una superficie utile residenziale di m² 116,20 e una superficie utile non residenziale, costituita dai balconi coperti posti a piano, di m² 15,32.

L'ingresso all'appartamento avviene dal pianerottolo di piano, raggiungibile dal vano scala condominiale identificato con la lettera A, privo di impianto di ascensore.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna utile di m. 2,87.

L'esposizione è buona, disponendo di affacci sul lato Est, e risulta sufficientemente luminosa, grazie anche alla adeguata distanza dagli edifici adiacenti.

Per una migliore descrizione e rappresentazione dell'immobile in questione, si riportano di seguito le caratteristiche descrittive, lo stato conservativo, ed il rilievo fotografico effettuato nel corso delle operazioni di sopralluogo, precisando che l'appartamento non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) secondo i dettami del D.L. 192/2005 e s.m.i., e che lo stesso attestato potrà essere redatto e trasmesso alla Giunta Regionale della Campania da un tecnico abilitato, per un costo stimabile in euro 800,00 che sarà detratto dal valore a base d'asta del Lotto Unico.

Caratteristiche descrittive e stato conservativo

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: tompagnature realizzate con doppia foderà di mattoni forati, rifinitura con intonaco liscio di cemento e tinteggiatura con idropittura per esterni. Condizioni: sufficienti
<i>Solai:</i>	tipologia: solai in latero-cemento gettati in opera dello spessore reso di cm. 20, poggianti su travi e pilastri in cemento armato. Condizioni: sufficienti
<i>Balconi:</i>	solai con soletta a sbalzo in c.c.a.; tutti i vani delle finestre e porte finestre di affaccio sui balconi, sono rifiniti con ornie, soglie e davanzali rivestiti in marmo spessore cm. 3-2. Pavimentazione costituita da correnti di marmo sui quali poggiano i parapetti e monocottura antigeliva per esterni cm. 5x20 posata su massetto di sabbia e cemento. I parapetti sono costituiti da balaustra e corrimano in ferro laccato. Condizioni: sufficienti.

<i>Scala:</i>	Cassa scala condominiale privo di impianto di ascensore, ubicata all'interno del fabbricato, costituita da due rampe parallele con ballatoio intermedio di riposo e ballatoio di arrivo al piano; tipologia: realizzata in c.c.a. a soletta piena con gradini a riporto. materiale: le alzate e pedate dei gradini nonché parte delle pareti verticali, sono rivestite con marmo di spessore cm. 2-3, mentre la restante parte delle pareti verticali e orizzontali sono intonacate e tinteggiate con idropittura acrilica per interni, protettiva e traspirante. Tutte le finestre posizionate sui ballatoi intermedi sono costituite da infissi con telaio in ferro laccato a sostegno di lastre in vetro trasparente. Condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Porta di ingresso</i>	porta blindata a doppia anta, serratura blindata, telaio in lamiera di ferro rivestimento con pannello liscio in legno sulla parte esterna. Condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in alluminio; condizioni: funzionanti ed in buono stato. Protezione: sistema di oscuramento del tipo avvolgibile in pvc. Sul lato dei balconi le finestre e porte finestre sono protette da infissi anti intrusione del tipo tubolari in ferro Condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: ante a battente e scorrevole a scomparsa per la sola cucina; materiale: legno, finitura con pannelli lisci. Per la cucina la porta scorrevole a scomparsa è costituita da telaio in legno a supporto di vetro a disegno. Condizioni: porte, mostre, dietro mostre e serramenti in buono stato.
<i>Rivestimento zona cottura</i>	mattonelle in gres maiolicato dimensioni cm.20x20, posate a colla con inserimento di rivestimento in mosaico con tasselli cm. 1x1. Condizioni: sufficienti.
<i>Pavimento e rivestimento bagni:</i>	Rivestimento bagno fino ad un'altezza di circa m. 2,30 realizzato con piastrelle in monocottura di due colori dimensione cm. 20x40 con inserto a finire il rivestimento ed a cm. 90 da terra di listello a disegno; suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro; condizioni: buone. Rivestimento w.c. fino ad un'altezza di circa m. 2,30 realizzato con piastrelle in monocottura dimensione cm. 20x20 con inserto a finire il rivestimento e fino a cm. 90 da terra di piastrelle tipo mosaico; suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro; condizioni: buone. Pavimentazione bagno realizzato con piastrelle di dimensione cm. 20x40 posata a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; condizioni: buone. Pavimentazione w.c. realizzato con piastrelle di dimensione cm. _

	20x20 posata a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; condizioni: buone.
<i>Pavimentazione interna</i>	pavimento in maiolica formato cm. 35x35, posato a cardamone su massetto di sabbia e cemento con suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; condizioni: buone.
<i>Divisori non portanti:</i>	tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 8 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni. condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Antenna:</i>	Impianto di antenna centralizzata realizzato sottotraccia. Condizioni: funzionante
<i>Citofonico:</i>	impianto citofonico realizzato sottotraccia e sottopavimento con apparecchio posizionato all'ingresso dell'appartamento, dotato di pulsante apri cancello. condizioni: funzionante.
<i>Gas:</i>	impianto di adduzione gas metano per uso domestico, realizzato con rete di distribuzione in tubi di acciaio zincato. Gli apparecchi alimentati sono: caldaia murale per riscaldamento e produzione acqua calda, a servizio del locale igienico e della cucina. Condizioni: funzionante.
<i>Elettrico:</i>	Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sottopavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; tensione: 220V. Conformità e condizioni: durante l'accesso si è constatato che molti ambienti dell'appartamento non risultano dotati dei frutti elettrici costituiti dagli elementi quali interruttori, prese, pulsanti, nonché dei telai sui quali vengono installati i suddetti frutti elettrici, che poi di norma vengono avvitati alle scatole portafrutto. Tutto ciò ha comportato che i conduttori elettrici, non essendo più collegati ai rispettivi frutti elettrici, fuoriescono dalla tubazione dell'impianto realizzato sottotraccia e pendono dalle scatole portafrutto privi di qualsiasi protezione di sicurezza. Si ritiene di dover verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.
<i>Allarme:</i>	presente solo predisposizione sotto traccia.
<i>Idrico:</i>	impianto a servizio dei bagni e cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Pvc per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale. L'impianto risulta a servizio dei seguenti punti acqua: • n. 2 vasi igienici; • n. 2 bidet;

	• n. 2 lavabi; • n. 1 vasca; • n. 1 lavello cucina; • n. 1 lavatrice; • caldaia a gas per la produzione di acqua calda ad uso domestico e riscaldamento.
Termico:	condizioni: sufficienti. impianto di distribuzione con tubazioni sottotraccia e sottopavimento, centralina di intercettazione mandata e ritorno dell'acqua per l'alimentazione di piastre radianti in alluminio preverniciato bianco; condizioni: sufficienti



Immagine 1 – soggiorno



Immagine 2 – cucina



Immagine 3 – bagno



Immagine 4 – w.c.



Immagine 5 – disimpegno/ripostiglio



Immagine 6 – camera da letto n. 2



Immagine 7 – camera da letto n. 1

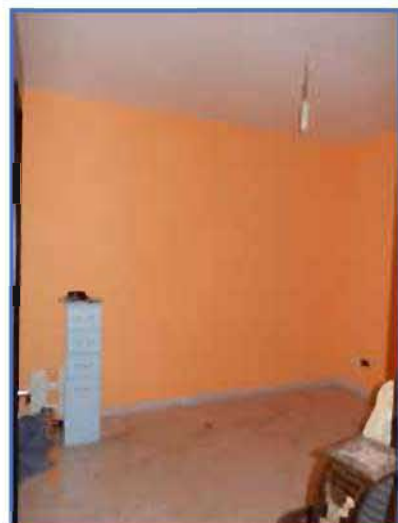


Immagine 8 – camera da letto n. 3



Immagine 9 – balcone lato Nord/Est



Immagine 10 – balcone lato Sud/Est

1.3 Computo delle superfici **del bene immobile** che costituisce il Lotto Unico

Per tutto quanto sopra descritto, si riporta di seguito la consistenza e la superficie commerciale, entrambi espresse in metri quadrati, dell'intero Lotto Unico costituito dall'appartamento sopra descritto; il tutto scaturito dalla somma delle seguenti superfici:

- 1) superficie utile residenziale "SUR";
- 2) superficie occupata in pianta da pareti divisorie interne (non portanti): da sommare alla SUR;
- 3) superficie occupata in pianta da pareti portanti interne e perimetrali, calcolata su un spessore massimo di cm. 50: da sommare alla SUR;
- 4) superficie non residenziale "SNR" quali balconi, terrazzi o similari e aree scoperte di uso esclusivo.

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale corrisponde con lo stesso utilizzato dal borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, il quale, si basa sulle superfici catastali calcolate secondo i criteri del D.P.R. 138/98.

Pertanto, la superficie commerciale scaturisce dall'applicazione per ogni singola superficie (SUR e SNR) del coefficiente di ponderazione "K"; il tutto calcolato in ottemperanza al D.P.R. 138/98 Allegato "C" - ***Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria***-, che delinea i criteri di computo della superficie catastale.

Con il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, sono stati definiti i criteri di calcolo delle consistenze superficiali per le unità immobiliari urbane (U.I.U.) a destinazione ordinaria.

Il primo comma dell'art. 3 di tale D.P.R. afferma che *"l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale"* precisando che i criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato "C" del regolamento stesso.

L'allegato "C" del regolamento precisa i criteri generali e quelli degli specifici gruppi (R, P, T) di unità immobiliari.

Per quanto concerne i criteri generali, l'allegato "C" riporta i punti seguenti:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi “R” – *unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari* – gruppi “P” – *unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo* – e gruppi “T” – *unità immobiliari a destinazione terziaria* – di seguito sono riportate le modalità di computo.

CRITERI GENERALI PER I GRUPPI “R” E “P”

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi “R” e “P”, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
 - Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
 - d. della superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera “a”, e del 2 per cento per

superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (abitazioni in villino e in villa), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera “a”. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli) è computata nella misura del 50 per cento.
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera “a” del comma 1.

CRITERI GENERALI PER IL GRUPPO “T”

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T – unità immobiliari a destinazione terziaria – la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
 - del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera “a”;
 - del 25 per cento se non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
 - d) della superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.
2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1 (categoria C/1), la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera “a” del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Applicando i sopra citati criteri di valutazione si ricava quanto segue:

Superficie utile residenziale (SUR) e non residenziale (SNR)						
LOTTO UNICO	Appartamento al Fgl. 10 P.IIa 114 Sub 20 ctg. A/2					
DESTINAZIONE	SUR (mq)	SNR (mq)	K	Sup. comm.le (mq)	Esposizione	Condizioni
Appartamento sub 20						
Soggiorno	28,20	-	1.00	28,20	Nord	Sufficienti
Cucina	23,74	-	1.00	23,74	Est	Sufficienti
Disimpegno	8,65	-	1.00	8,65	Interna	Sufficienti
Bagno	4,66	-	1.00	4,66	Ovest	Sufficienti
W.C.	3,56	-	1.00	3,56	Sud	Sufficienti
Ripostiglio	1,58	-	1.00	1,58	Interno	Sufficienti
Camera da letto n. 1	15,70	-	1.00	15,70	Est	Sufficienti
Camera letto n. 2	18,33	-	1.00	18,33	Est	Sufficienti
Camera da letto n. 3	11,78	-	1.00	11,78	Sud	Sufficienti
Balcone Nord/Est: SNR fino a mq. 25	-	4,89	0.30	1,47	Nord/Est	Sufficienti
Balcone Sud/Est: SNR fino a mq. 25	-	10,43	0.30	3,13	Sud/Est	Sufficienti
TOTALE	116,20	15,32	-	120,80	-	-
Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne						
Tramezzatura interna	Spessore (ml)	Lunghezza (ml)	Area (mq)	Sup. Comm.le al 100% [mq]		
	0,10	37,15	3,71	3,71		
Totale superficie pareti divisorie interne				3,71		
Superfici occupate in pianta da pareti perimetrali in comunione						
Muri perimetrali in comunione	Spessore (ml)	Lunghezza (ml)	Area (mq)	Sup. Comm.le al 50% [mq]		
	0,25	48,18	12,04	6,02		
Totale superficie muri perimetrali in comunione				6,02		

Totale superficie commerciale del bene immobile di cui al Lotto Unico	
Tipo superficie	Valore (Mq)
Superficie residenziale (SUR)	116,20
Superficie non residenziale (SNR)	4,60
Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne	3,71
Superfici occupate in pianta da muri perimetrali in comunione	6,02
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	130,53

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.

Nella verifica preliminare della documentazione agli atti della procedura esecutiva, come richiesto alla *Sezione -A- delle Linee Guida per l'esperto nella redazione della relazione di stima ai sensi degli artt. 568 c.p.c. e 173bis disp. att. c.p.c.*, lo scrivente ha acquisito la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile staggito (*cf. allegato n. 4*), edificato sulla particella di terreno riportata in Catasto Terreni del comune censuario di Qualiano, al **fgl. 10, p.lla 114** (comprende le p.lle 117-118), ente urbano, superficie mq. 2.655.

Le verifiche effettuate hanno evidenziato che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, non presentano difformità formali rispetto a quanto censito in catasto fabbricati, scaturito dalle seguenti variazioni:

Unità Immobiliare Urbana	
Comune di Qualiano (Codice: H101)	
<i>Dati Catastali</i>	Catasto Fabbricati: Foglio 10, P.lla 114, Sub 20, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 6,5, Superficie catastale m² 141, Indirizzo Via Ripuaria Scala A Interno 3 Piano 3, Rendita € 352,48.
<i>Dati Derivati</i>	➤ VARIAZIONE del 26/06/1992 in atti dal 09/06/1998 PF98 (n. 11171.1/1992) • Unità immobiliare soppressa: ⇒ Foglio 10 – Particella 114 – Subalterno 7 ⇒ Foglio 10 – Particella 114 – Subalterno 8

⇒ Foglio 10 – Particella 114 – Subalterno 9

• **Unità immobiliare costituita:**

⇒ Foglio 1992 – Particella 1 – Subalterno 1171

Via Ripuaria Contrada Maioni Scala A Interno 3 Piano 3

➤ **SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 26/06/1992 in atti dal 09/06/1998 CLASSAMENTO PF98 (n. 11171.2/1992)**

• **Unità immobiliare costituita:**

⇒ Foglio 10 – Particella 114 – Subalterno 20

Via Ripuaria Scala A Interno 3 Piano 3 ctg. A/2 cls. 4 consistenza 6,5 vani

• **Unità immobiliare soppressa:**

⇒ Foglio 1992 – Particella 1 – Subalterno 1171

➤ **Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/06/1992, prot. n. 11171**

Immobile attuale: Comune di **QUALIANO (H101) (NA)** - Foglio 10 Particella 114 Subalterno 20 Totale: **141 m²** Totale escluse aree scoperte: **136 m²**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di QUALIANO (H101) (NA) Tipo Denuncia: Variazione Anno 1992 Numero 11171

dal 26/06/1992 al 26/06/1992 - Diritto di: Proprietà per 500/1000

dal 26/06/1992 al 26/06/1992 - Diritto di: Proprietà per 500/1000

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di QUALIANO (H101) (NA) Foglio 10 Particella 114 Sub. 20

dal 26/06/1992 al 26/07/2005 - Diritto di: Proprietà per 500/1000

dal 26/06/1992 al 26/07/2005 - Diritto di: Proprietà per 500/1000

dal 26/07/2005 al 26/07/2005 - Diritto di: Proprietà per 1/1

Deriva dall'atto del 26/07/2005 Pubblico ufficiale TAFURI CARLO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 295022 – COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n. 26269.1/2005 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 08/08/2005

dal 26/07/2005 al 20/02/2006 - Diritto di: Proprietà per 1/1

Deriva dalla voltura d'ufficio del 26/07/2005 Pubblico ufficiale TAFURI Sede

*Situazione
degli
Intestatari*

NAPOLI (NA) Repertorio n. 295022 - TRASCRIZIONE N.26269/2005 Voltura n. 84122.1/2005 - Pratica n. NA0833326 in atti dal 28/12/2005

1. OMISSIS [REDACTED]

dal 20/02/2006 - Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni dal 20/02/2006.

2. OMISSIS [REDACTED]

il XXXXX dal 20/02/2006 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Deriva dall'atto del 20/02/2006 Pubblico ufficiale IACCARINO MARIA Sede POMPEI (NA) Repertorio n. 2338 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6402.1/2006 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 27/06/2006.

Dal confronto degli attuali dati catastali con i dati contenuti nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, nonché i dati riportati nel titolo di provenienza, risulta quanto di seguito elencato:

- Non risultano variazioni dei dati catastali dell'immobile effettuate in data successiva al pignoramento.
- Gli identificativi catastali riscontrati nella visura storica per immobile sono conformi a quanto riportato negli atti informatizzati del Catasto Fabbricati a partire dalla variazione della scheda 11171 avvenuta il 26/06/1992 in atti dal 09/06/1998 PF98 (n. 11171.1/1992), per mezzo della quale, la detta scheda 11171 è stata soppressa per fusione delle particelle 114 subalterni 7-8-9 ed è stata costituita l'attuale particella 114 subalterno 20.

Per quanto riguarda l'individuazione della particella che identifica il lotto di terreno su cui è stato edificato l'edificio che contiene l'immobile pignorato, dall'allegata visura catastale ai terreni e dall'estratto di mappa, si rileva che sussiste allineamento tra N.C.T. e N.C.E.U.; in particolare, l'immobile risulta edificato sul lotto distinto in N.C.T. con p.lla 114 (comprende le p.lle 117-118) di qualità ente urbano, superficie mq. 2.655,

Verifica della conformità catastale:

Con riferimento alla verifica della conformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, si riportano di seguito le difformità riscontrate in sede di sopralluogo:

1. Parte della superficie del balcone coperto posto sul lato Sud/Est dell'appartamento è stata accorpata alla superficie della cucina mediante la demolizione della muratura di divisione tra la stessa cucina e il balcone in questione, con il risultato che l'attuale cucina

comprende sia la superficie assentita da titolo autorizzativo urbanistico e sia la superficie di parte del balcone lato Sud/Est. Tale variazione ha comportato delle difformità urbanistiche costituite dal cambio di destinazione d'uso da superficie non abitabile in superficie abitabile di parte del balcone con conseguente difformità prospettica e aumento di superficie e volume residenziale.

2. Realizzazione di aumento di superficie del w.c. il quale ha subito un allungamento verso il lato Nord dell'appartamento andando ad inglobare parte della superficie della camera da letto posta sul lato Sud/Ovest (camera da letto n. 3 del grafico dello stato dei luoghi).
3. Traslazione di circa cm. 50 verso Sud del vano adibito a ripostiglio (che ha comunque conservato le stesse dimensioni in lunghezza e larghezza rispetto a quanto assentito) e della muratura e vano porta di separazione tra la zona giorno e la zona notte.

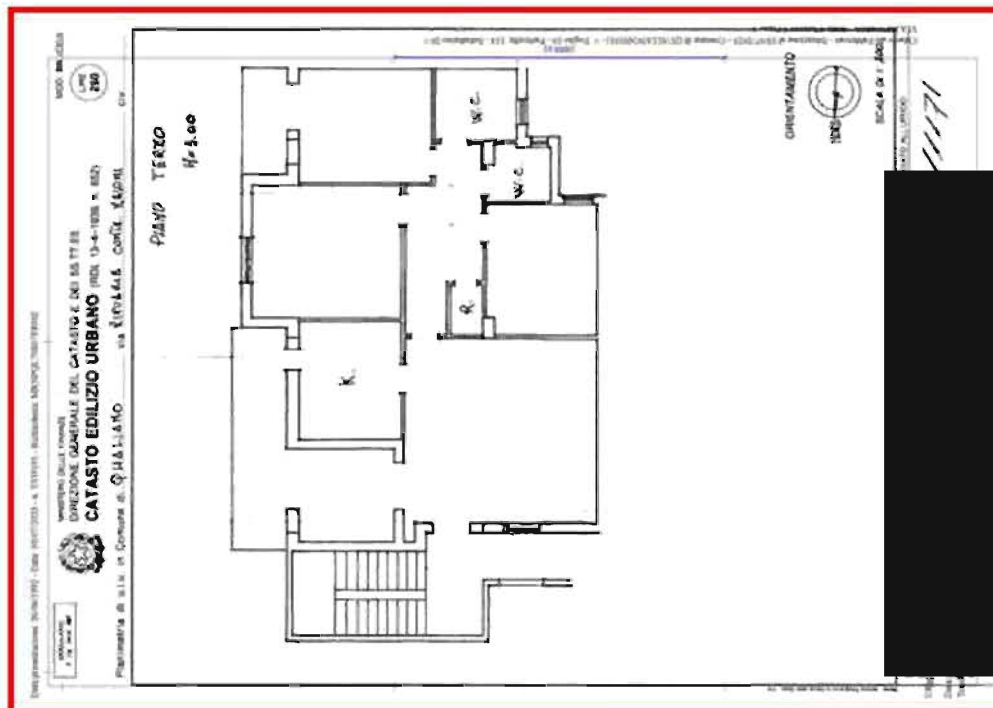
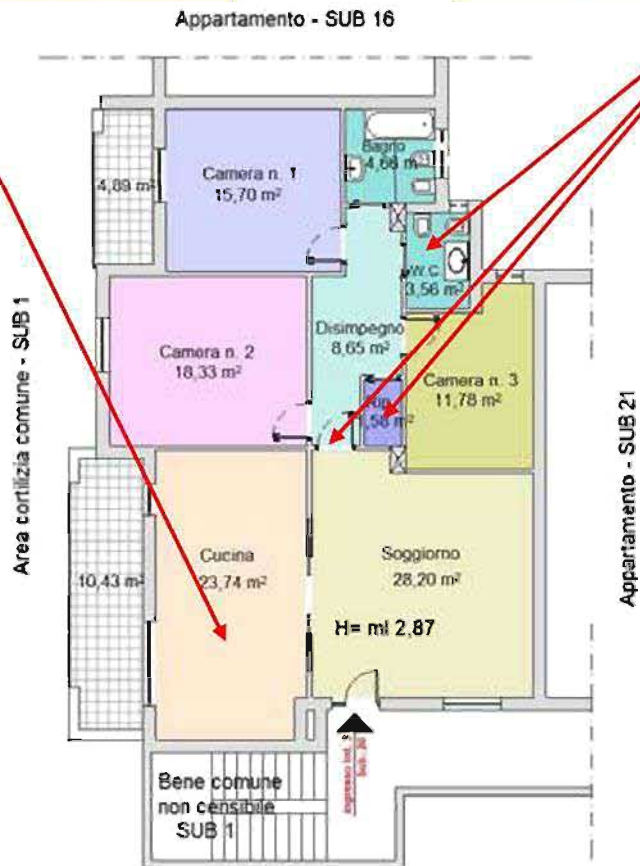
A parere dell'esperto stimatore per la regolarizzazione delle difformità catastali rilevate, è necessario predisporre il deposito in banca dati di una nuova planimetria aggiornata all'attuale stato dei luoghi, specificando però, che la nuova planimetria dovrà contenere le variazioni riscontrate e riportate al precedente punto n. 2 e 3 in quanto urbanisticamente sanabili, mentre, per quelle riportate al punto n. 1, come relazionato in risposta al quesito inerente alla verifica della conformità urbanistica, non essendo conformi alla Normativa di Attuazione del vigente strumento urbanistico, è previsto il ripristino dello stato originario che fa riferimento al titolo autorizzativo rilasciato e costituito dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24/1991 del 08/08/1991 ai sensi della Legge 47/85.

Pertanto, per la suddetta regolarizzazione occorre quindi predisporre una denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni avvalendosi del software DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati) quale procedura ufficiale dell'Agenzia delle Entrate. L'operazione comporta un costo indicativo di € 1.000,00 comprensivo dei diritti catastali e dell'onorario occorrente per il tecnico incaricato; tale costo sarà detratto dal valore di stima del Lotto Unico.

Si riporta di seguito il grafico dello stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Difformità urbanistiche e catastali che non possono essere oggetto di sanatoria urbanistica

Difformità urbanistiche e catastali che possono essere oggetto di sanatoria urbanistica



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: – piena ed intera proprietà di un **appartamento** ubicato all'interno del fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Qualiano (NA) alla Via Sambuco n. 3 (ex Contrada "Maioni" Via Ripuaria), distinto con l'interno n. 3, posto al terzo piano della scala A; è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, due balconi coperti posti a piano prospicienti entrambi sul lato Est; il tutto per una superficie utile residenziale di m² 116,20 e una superficie utile non residenziale, costituita dai balconi coperti posti a piano, di m² 15,32; confina a nord con cassa scala (bene comune non censibile Sub 1), a sud con appartamento subalterno 16 della particella 114 del foglio 10, ad est con area cortilizia comune (bene comune non censibile Sub 1), ad ovest con appartamento subalterno 21 della particella 114 del foglio 10; è riportato nel N.C.E.U. del **Comune di Qualiano (NA)** al **Foglio 10, P.lla 114, Sub 20, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 6,5, Superficie catastale m² 141, Indirizzo** Via Ripuaria - Scala A Interno 3 Piano 3, **Rendita € 352,48** (ex Scheda n. 11171 Anno 1992).

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni che ha comportato un aumento della superficie residenziale. Per l'intero fabbricato è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24 del 08/08/1991 ai sensi della Legge 47/85, rispetto alla quale lo stato dei luoghi non risulta conforme in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, parte della quale, ha comportato delle difformità prospettiche nonché aumento di superficie e volume residenziale; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 98.000,00

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.

Relativamente all'immobile staggito, si riscontrano le seguenti provenienze intervenute dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore di venti anni:

1. L'appartamento in oggetto risulta appartenere alla sig.ra OMISSIS nata a Napoli il XXXXX per la quota di 1/2 di piena proprietà in separazione dei beni, e di OMISSIS nato a Napoli il XXXXX per la quota di 1/2 di piena proprietà in separazione dei beni, a loro pervenuto per acquisto da OMISSIS nato a Napoli il XXXXX, in virtù di atto di compravendita per notaio Iaccarino Maria del 20/02/2006, rep. 2338/763, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 23/02/2006 ai nn.11545/64.

Si precisa che con riferimento alle formalità pregiudizievoli riportate all'art. 6 del suddetto atto di compravendita, lo scrivente ha provveduto alla verifica dell'effettiva cancellazione delle stesse.

A tale proposito, dall'ispezione ipotecaria eseguita e allegata all'elaborato peritale risulta quanto segue:

Iscrizioni ipotecarie:

- In data 5 febbraio 1997 nn. 5196/435 inerente decreto ingiuntivo a favore della Banca di Roma S.p.A.: **cancellazione** per scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23/11/2005 rep. 295576 notaio Tafuri Carlo, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 09/05/2006 Reg. Gen. 33441 Reg. Part. 4330.

- In data 5 febbraio 1997 nn. 5197/436 inerente decreto ingiuntivo a favore della Banca di Roma S.p.A.: **cancellazione** per scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23/11/2005 rep. 295576 notaio Tafuri Carlo, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 09/05/2006 Reg. Gen. 33442 Reg. Part. 4331.
 - In data 10 novembre 1997 nn. 31183/4693 inerente decreto ingiuntivo a favore della Banca di Roma S.p.A.: **cancellazione** per scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23/11/2005 rep. 295576 notaio Tafuri Carlo, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 09/05/2006 Reg. Gen. 33443 Reg. Part. 4332.
 - Iscrizione nn. 1494/136 del 18/01/1994 a favore della Banca di Roma S.p.A. per Lire 435.000.000, relativo a debito già estinto giusto atto di assenso alla cancellazione autenticato a firma del notaio Carlo Tafuri del 10/02/2006 repertorio n. 296133, raccolta n. 74987: **cancellazione** per scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 10/02/2006 rep. 296133 notaio Tafuri Carlo, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 15/03/2007 Reg. Gen. 20046 Reg. Part. 3283.
2. Al sig. OMISSIS l'immobile è pervenuto per acquisto da OMISSIS nata a Napoli il XXXX e da OMISSIS nato a Napoli il XXXX, in virtù di scrittura privata autenticata per notaio Tafuri Carlo del 26/07/2005, rep. 295022/74184, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 04/08/2005 ai nn.45887/26269.
 3. Ai sopraindicati OMISSIS e OMISSIS il cespite riportato in Catasto Fabbricati con Scheda n.11171 Anno 1992 è pervenuto per acquisto da OMISSIS nato a Napoli il XXXXX e da OMISSIS nato a Qualiano il XXXXX, in virtù di atto di compravendita per notar Carlo Tafuri del 20/01/1994, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 21/01/1994 ai nn.1879/1570.
 4. Ai suddetti OMISSIS e OMISSIS, il cespite staggito è pervenuto per atto di scioglimento di società in nome collettivo senza messa in liquidazione mediante assegnazione di beni sociali ai soci del 27/01/1992 a firma del dott. Benedetto Paladini notaio in Napoli rep. N. 44771 race. 8455, con il quale i predetti hanno deciso di sciogliere la società in nome collettivo XXXXX proprietaria del cespite pignorato assegnandosi congiuntamente e in parti uguali la piena proprietà dei cespiti di proprietà della suddetta società tra cui anche il cespite oggetto di pignoramento.
 5. Alla società XXXXX il cespite è pervenuto per atto di compravendita con rinnovazione del consenso del 20/01/1992 rogato dal notaio Benedetto Paladini rep. n. 44663 racc. 8425 da OMISSIS, nata a Qualiano il XXXXX, dalla quale la suddetta società ha acquistato

l'intero fabbricato rustico sito alla Contrada "Maioni" Via Ripuaria e censito in Catasto

Urbano al foglio 10 particella 114 subalterni consecutivi dal numero 2 al numero 15.

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

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

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - 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. ordinarla ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

- i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

- ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

- iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

Con istanza recapitata all'Ufficio Protocollo Generale a mezzo di posta elettronica certificata del 26/09/2023, protocollata al n. 14612 del 27/09/2023, ed indirizzata al *Responsabile dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio – Ufficio Urbanistica, Edilizia Privata, Condono Edilizio e Antiabusivismo* – del Comune di Qualiano, lo scrivente ha formalizzato regolare richiesta di accesso agli atti e di certificazione tecnico-amministrativa necessaria per poter relazionare in risposta al presente quesito.

Dalle notizie acquisite presso i competenti uffici e dalla **certificazione rilasciata in data 17/10/2023 Prot. U.T. n. 50 a firma del Responsabile incaricato dell'Area VII – Servizio Abusivismo e Controllo del Territorio (cfr. allegato n. 7)** si relaziona quanto segue.

1. Inquadramento urbanistico e vincoli

Nel comune di Qualiano è attualmente vigente il **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)** approvato in data 10/10/2023 con delibera di Consiglio Comunale n. 41 e non ancora pubblicato sul BURC alla data del rilascio della certificazione Prot. U.T. n. 50 del 17/10/2023. Rispetto all'attuale strumento urbanistico il terreno di impianto al fabbricato e relativa area di pertinenza ospitante l'appartamento staggitto, ricade in zona B2 **“RESIDENZIALE SATURA”** disciplinata, unitamente alla legislazione statale e regionale, dalle prescrizioni del *Regolamento Edilizio* e dall'art. 19 del CAPO V delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. che si riportano di seguito:

CAPO V

ZONE OMOGENEE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 19 - Zona B2. Residenziale satura

È la zona urbana consolidata a prevalente uso residenziale.

Per gli edifici legittimamente edificati e/o ammessi al condono in conformità alla vigente legislazione sono ammessi, mediante intervento diretto:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria; la ristrutturazione edilizia; il restauro e risanamento conservativo in conformità al T.U. dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/01 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76.) e alla L.R. Campania n. 19/2001 modificata e integrata col DPGR n. 381 dell'11.4.2003 “Regolamento per l'attuazione della legge regionale 28.11.2001 n. 19” e dalla L.R. Campania 5.1.2011 n. 1;
- il cambio dell'uso residenziale nell'ambito delle destinazioni specificate nel Piano programmatico. Gli usi non residenziali non devono costituire fonti di inquinamento, di rumore e di molestia incompatibili con la destinazione residenziale.

In alternativa all'intervento diretto, il Comune e/o i privati interessati possono comprendere la Zona, interamente o per parti, in strumenti attuativi di riqualificazione e/o in Piani di Recupero ai sensi degli artt. 28 e 30 della legge n. 457/78. Tali strumenti, in aggiunta agli interventi sui singoli edifici, possono prevedere:

- il coordinamento e i tipi di intervento sui singoli edifici per Unità Minime di Intervento;
- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, comprese la sistemazione e la pavimentazione stradale;
- le opere di arredo urbano comprendenti: la sistemazione dei marciapiedi; la messa in opera dei corpi illuminanti nel rispetto degli artt. 1, 2, 3, 6 e 14 della legge della Regione Campania n. 12/2002, di cassonetti per siepi e piante decorative; la sistemazione dei percorsi commerciali mediante l'adeguamento delle insegne, delle mostre e delle vetrine in conformità al Regolamento Urbanistico Edilizio e nel rispetto della legge regionale della Campania n. 1/2000.

È ammessa la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa privata o dei Programmi di cui al precedente **art. 12**, che stabiliscono:

- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria compresa la viabilità di nuovo

impianto e la sistemazione dei percorsi e degli spazi pedonali;

- le aree e i volumi da destinare ai servizi pubblici e di interesse pubblico in conformità al D.M. 2.4.1968 n. 1444 e all'art. 31 della legge regionale Campania n. 16/2004;

- le opere di arredo urbano comprendenti: la sistemazione dei marciapiedi; la messa in opera dei corpi illuminanti nel rispetto degli artt. 1, 2, 3, 6 e 14 della legge della Regione Campania n. 12/2002, di cassonetti per siepi e piante decorative; la sistemazione dei percorsi commerciali mediante l'adeguamento delle insegne, delle mostre e delle vetrine nel rispetto del Regolamento

Urbanistico Edilizio Comunale e della legge Regione Campania n. 1/2000;

- i profili regolatori e le sagome planoaltimetriche dei singoli edifici; le distanze dalle strade e tra i fabbricati.

Tra le opere sopra elencate, quelle riguardanti edifici e spazi compresi nelle fasce di cui all'art. 142, comma 1, del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. sono soggette ad autorizzazione nei modi di legge.

Sia gli interventi diretti che le prescrizioni dei Piani di Recupero e di riqualificazione devono garantire la conservazione degli edifici tradizionali e degli orti e giardini urbani.

Lungo le strade, in presenza degli spazi necessari, è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

Sono soggetti ad interventi esclusivamente conservativi (manutenzione ordinaria e straordinaria senza alterazione dei materiali e delle tecniche costruttive, restauro e risanamento conservativo) gli edifici rurali che hanno conservato la tipologia tradizionale indicati nell'elaborato n. 7 - *Sistema ambientale*.

Strumenti attuativi: I.D. per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: P.U.A. (P. di R. e Programmi di riqualificazione di cui agli artt. 10 e 11), procedure concordate anche ad opera di "Società per azioni di Trasformazione Urbana" ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000 e ss.mm.ii. (Testo Unico Enti Locali) per la progettazione e la realizzazione degli interventi previa acquisizione degli immobili e/o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del Comune.

Relativamente al regime vincolistico operante nell'intero territorio di Qualiano e nell'area sopra descritta, dalla certificazione avente Prot. U.T. n. 50 del 17/10/2023 (*cf. allegato n. 7*) rilasciata allo scrivente si evince che:

1. L'immobile interessato non insiste su suolo demaniale e non è gravato da censo, livello, uso civico.
2. L'intero fabbricato ospitante l'appartamento staggito non è riconosciuto bene di interesse artistico, storico, archeologico, bene culturale e/o paesaggistico di cui alla legge 1089/39 e 1497/39.
3. L'intero territorio del Comune di Qualiano, già inserito tra quelli classificati sismici dallo Stato, per effetto della delibera di Giunta Regionale della Campania n. 5447 del

07/11/2002, pubblicata sul Bollettino della Regione Campania n. 56 del 18/11/2002, è classificato con Cat. Sismica C.S. = 2A e grado di sismicità S=9. Il Comune di Qualiano era dichiarato "sismico" di categ. 3A e con grado di sismicità S=6 giusto D.M. del 03/06/1981.

4. L'immobile interessato ricade nei vincoli PSAI AdB Campania Centrale adottato con Delibera di Comitato Istituzionale n.1 del 23/02/2015: pericolosità idraulica (P3) e Rischio idraulico (R4).
5. L'intero manufatto ricade nel vincolo Legge Galasso - Alveo dei Camaldoli - rispetto di 150 m. dalle sponde dei fiumi e dalle acque pubbliche - anche tombali - (D.Lgs 42/2004 art. 142 let. G).

Inoltre, si osserva, che per il fabbricato di maggior consistenza ospitante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, agli atti degli uffici preposti non risultano presenti atti di asservimento di cubatura, né ordine di abbattimento.

2. Riscontro di titoli autorizzativi

Nel merito della verifica tecnico-urbanistica lo scrivente precisa che la stessa è stata espletata ponendo a base la certificazione a firma del Responsabile incaricato dell'Area VII – Servizio Abusivismo e Controllo del Territorio, avente Protocollo U.T. n. 50 del 17/10/2023 (*cfr. allegato n. 7*), rilasciata all'esperto in pari data: di conseguenza l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza della suddetta certificazione. Lo scrivente non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione rilasciata, qualora errata, incompleta o non aggiornata.

Detto ciò, con riferimento all'intero fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento staggito, nella suddetta certificazione Protocollo U.T. n. 50 del 17/10/2023 si attesta, tra l'altro, che:

“il manufatto sito nel Comune di Qualiano (NA) alla Via Sambuco n.3 e individuato nel N.C.E.U. al foglio 10 particella 114 sub. 10 - piano terzo - scala A - interno 3:

- è interessato da Concessione edilizia in Sanatoria n. 24/1991 del 08.08.1991 ai sensi della legge 47/85;*
- non è munito di Certificato di Agibilità;*
- non risultano eventuali altri titoli autorizzativi rilasciati per il manufatto interessato;”*

3. Verifica della regolarità urbanistica

Con riferimento alla verifica della regolarità urbanistica, l'esame della documentazione acquisita dallo scrivente, nella fattispecie i grafici della *Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24/1991 del 08/08/1991 ai sensi della Legge 47/85*, consente di verificare che l'attuale stato dei luoghi dell'immobile staggito, rilevato in sede di accesso, presenta le seguenti difformità:

4. Parte della superficie del balcone coperto posto sul lato Sud/Est dell'appartamento è stata accorpata alla superficie della cucina mediante la demolizione della muratura di divisione tra la stessa cucina e il balcone in questione, con il risultato che l'attuale cucina comprende sia la superficie assentita da titolo autorizzativo e sia la superficie di parte del balcone lato Sud/Est. Tale variazione ha comportato delle difformità urbanistiche costituite dal cambio di destinazione d'uso da superficie non abitabile in superficie abitabile di parte del balcone con conseguente difformità prospettica e aumento di superficie e volume residenziale.
5. Realizzazione di aumento di superficie del w.c. il quale ha subito un allungamento verso il lato Nord dell'appartamento andando ad inglobare parte della superficie della camera da letto posta sul lato Sud/Ovest (camera da letto n. 3 del grafico dello stato dei luoghi).
6. Traslazione di circa cm. 50 verso Sud del vano adibito a ripostiglio (che ha comunque conservato le stesse dimensioni in lunghezza e larghezza rispetto a quanto assentito) e della muratura e vano porta di separazione tra la zona giorno e la zona notte.

In considerazione di quanto sopra relazionato, lo scrivente ha provveduto a verificare le condizioni di sanabilità o condonabilità del manufatto in questione, rispetto alle quali sono valide le seguenti considerazioni:

- Le difformità riscontrate non possono essere oggetto di domanda di condono edilizio, in quanto, non risultano rispettate le 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).
- Tutte le opere difformi sono comprese all'interno della sagoma preesistente del fabbricato.
- Per le difformità riportate al precedente punto n. 1 e costituite dal cambio di destinazione d'uso da superficie non abitabile in superficie abitabile di parte del balcone con conseguente difformità prospettica e aumento di superficie e volume residenziale, essendo tali opere totalmente difformi rispetto alla **Concessione Edilizia**

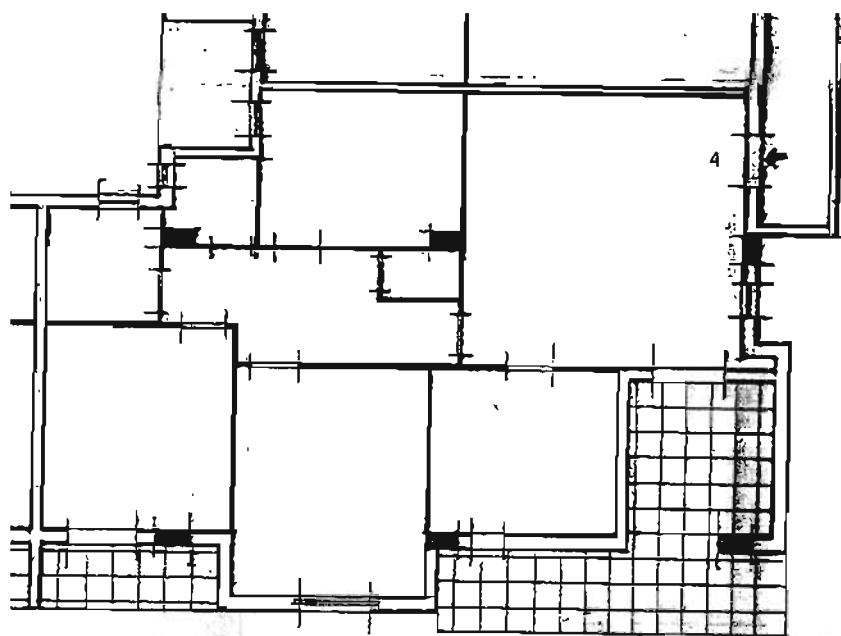
in Sanatoria n. 24/1991 del 08/08/1991 ai sensi della Legge 47/85, ed inoltre costituendo un aumento di volume e quindi del carico urbanistico da ritenersi in contrasto rispetto agli indici e parametri disciplinati dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C., si ritiene che le stesse difformità non possono essere oggetto di sanatoria e pertanto occorre ripristinare lo stato dei luoghi come da titolo autorizzativo rilasciato.

- Le difformità riportate al precedente punto n. 2-3 costituite sostanzialmente da una diversa distribuzione degli spazi interni, possono essere oggetto di sanatoria, in quanto, non hanno comportato modifiche della sagoma del fabbricato, né aumento della superficie residenziale o del volume, né si è modificata la destinazione d'uso dell'intero appartamento o variata la consistenza catastale.

Pertanto, ai fini della regolarità urbanistica, a parere dell'esperto stimatore, si renderebbe necessario (previa verifica di fattibilità presso i competenti uffici tecnici del Comune di Qualiano) richiedere il rilascio di un unico titolo urbanistico in sanatoria che comprende sia l'autorizzazione ad eseguire le opere edili atte al ripristino dello stato dei luoghi per l'eliminazione delle difformità non sanabili e sia per la sanatoria di tutte le altre difformità sopra elencate. Tale titolo è costituito dalla **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria** (SCIA in Sanatoria) alternativa al Permesso di Costruire in Sanatoria (P. di C. in Sanatoria), la cui normativa di riferimento, che definisce la SCIA, il campo di applicazione e gli altri aspetti legati alla segnalazione è il **Testo Unico dell'edilizia T.U. D.P.R. 380/01 e s.m.i.**

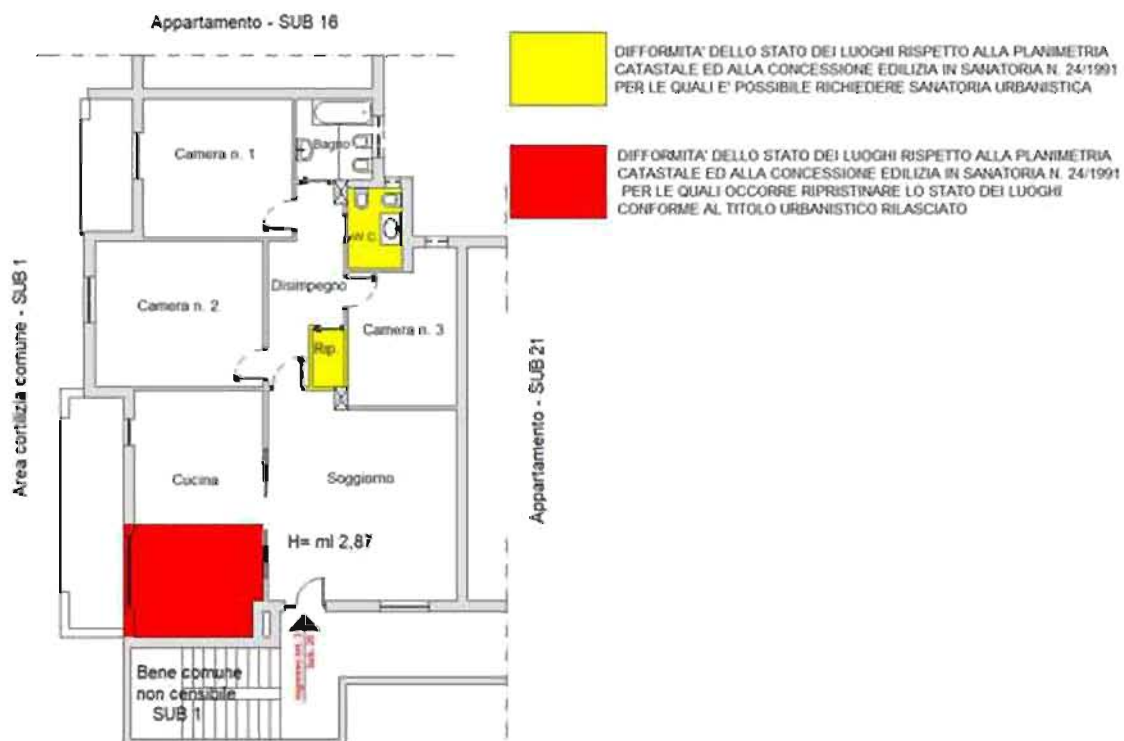
L'operazione comporta un costo indicativo (costituito dagli oneri per la sanatoria, dagli oneri amministrativi per il rilascio del titolo autorizzativo, dall'onorario occorrente per il tecnico incaricato e dalle opere edili necessarie per l'eliminazione delle difformità non suscettibili di sanatoria) calcolato in via forfettaria ed in via cautelativa per l'aggiudicatario, pari al 10% del valore di stima dell'intero compendio: tale costo sarà detratto dal valore di stima del lotto di vendita. Si riporta di seguito ed in allegato all'elaborato peritale il grafico delle difformità urbanistiche e catastali dello stato dei luoghi.

STRALCIO DEL GRAFICO DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 24/1991



PIANO TIPO

GRAFICO DELLE DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI



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.).

Dal sopralluogo effettuato in data 08/09/2023, nel quale è stato redatto un verbale dal custode giudiziario avv. XXXXX, si evince che l'appartamento pignorato risulta libero e disabitato anche se in alcuni ambienti si denota la presenza di suppellettili, mobili e/o elementi di arredo.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

In riscontro alle verifiche eseguite presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Catasto – di Napoli e presso i competenti uffici tecnici del Comune di Qualiano, relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici che gravano sull'immobile oggetto di pignoramento, è possibile affermare quanto segue:

1. **Non risultano** trascritti pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
2. Il bene immobile **non risulta** oggetto di trascrizioni pregiudizievoli con riferimento a sentenze in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota legittima, adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, divisione, dichiarazione di fallimento, di ordinanze di assegnazione della casa coniugale al coniuge; di costituzione di un fondo patrimoniale ex art. 167 c.c.; di contratti preliminari di compravendita o di locazioni ultranovennali.
3. **Per l'immobile staggito risulta** trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, la nota di trascrizione n. 15 del 02/05/2023 Reg. Gen. N. 22119 Reg. Part. N. 16784 riguardante l'atto giudiziario costituito dalla Sentenza di Apertura della Procedura

di Liquidazione Controllata del Patrimonio emessa dal Tribunale di Santa Maria C.V. in data 26/10/2022 Rep. n. 12/2022, a favore della massa dei creditori dell'apertura della procedura di liquidazione controllata del patrimonio di OMISSIS, contro OMISSIS (esecutato) gravante sul diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'appartamento sottoposto a pignoramento nella presente procedura esecutiva.

Si precisa che la suddetta Sentenza di Apertura della Procedura di Liquidazione Controllata del Patrimonio risulta trascritta in data successiva alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

4. L'immobile **non risulta** sottoposto ad atti impositivi di servitù e non è oggetto di ordinanze di sequestro preventivo, conservativo, confisca, espropriazione per pubblica utilità.
5. L'intero fabbricato ospitante l'appartamento staggito non è riconosciuto bene di interesse artistico, storico, archeologico, bene culturale e/o paesaggistico di cui alla legge 1089/39 e 1497/39.
6. L'intero territorio del Comune di Qualiano, già inserito tra quelli classificati sismici dallo Stato, per effetto della delibera di Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 07/11/2002, pubblicata sul Bollettino della Regione Campania n. 56 del 18/11/2002, è classificato con Cat. Sismica C.S. = 2A e grado di sismicità S=9. Il Comune di Qualiano era dichiarato "sismico" di categ. 3A e con grado di sismicità S=6 giusto D.M. del 03/06/1981.
7. L'immobile interessato ricade nei vincoli PSAI AdB Campania Centrale adottato con Delibera di Comitato Istituzionale n.1 del 23/02/2015: pericolosità idraulica (P3) e Rischio idraulico (R4).
8. L'intero manufatto ricade nel vincolo Legge Galasso - Alveo dei Camaldoli - rispetto di 150 m. dalle sponde dei fiumi e dalle acque pubbliche - anche tombali - (D.Lgs 42/2004 art. 142 let. G).
9. Per il suddetto manufatto non risulta in essere nessun regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali.

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

1) *Domande giudiziali:*

Sentenza di Apertura della Procedura di Liquidazione Controllata del Patrimonio emessa dal Tribunale di Santa Maria C.V. in data 26/10/2022 Rep. n. 12/2022, trascritta con nota n. 15 del 02/05/2023 Reg. Gen. N. 22119 Reg. Part. N.

16784 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, a favore della massa dei creditori dell'apertura della procedura di liquidazione controllata del patrimonio di OMISSIS, contro OMISSIS (esecutato) gravante sul diritto di proprietà per la quota di ½ dell'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva.

- 2) *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*: **nessuna**
- 3) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*: **nessuna**
- 4) *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale*: **nessuna**
- 5) *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo*: **nessuno**

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

1) *Iscrizioni ipotecarie*:

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 23/02/2006 ai nn.11546/3826 atto notarile pubblico per notaio Iaccarino Maria del 20/02/2006, rep.2339/764, per EURO 180.000,00 a garanzia di Euro 120.000,00 contro OMISSIS nata in Napoli il XXXXX e OMISSIS nato in Napoli il XXXXX a favore della BANCA UCB SPA con sede in Milano gravante sull'immobile oggetto di pignoramento.

- 2) *Pignoramenti precedenti o successivi*: **nessuno**
- 3) *Trascrizioni*:

Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 03/05/2021 ai nn. 21449/15814 emesso dal Tribunale di Napoli Nord e notificato il 06/04/2021 contro OMISSIS nata in Napoli il XXXXX e OMISSIS nato in Napoli il XXXXX a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma gravante sulla piena proprietà dell'immobile staggito.

4) *Difficoltà urbanistico-edilizie*:

Con riferimento alla verifica della regolarità urbanistica del cespite staggito, l'esame della documentazione acquisita dallo scrivente, nella fattispecie i grafici della *Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24/1991 del 08/08/1991 ai sensi della Legge 47/85*, consente di verificare che l'attuale stato dei luoghi riferito all'immobile staggito presenta le seguenti difformità sostanziali:

1. Parte della superficie del balcone coperto posto sul lato Sud/Est dell'appartamento è stata accorpata alla superficie della cucina mediante la demolizione della muratura di divisione tra la stessa cucina e il balcone in questione, con il risultato che l'attuale cucina comprende sia la superficie assentita da titolo autorizzativo e sia la superficie di parte del balcone lato

Sud/Est. Tale variazione ha comportato delle difformità urbanistiche costituite dal cambio di destinazione d'uso da superficie non abitabile in superficie abitabile di parte del balcone con conseguente difformità prospettica e aumento di superficie e volume residenziale.

2. Realizzazione di aumento di superficie del w.c. il quale ha subito un allungamento verso il lato Nord dell'appartamento andando ad inglobare parte della superficie della camera da letto posta sul lato Sud/Ovest (camera da letto n. 3 del grafico dello stato dei luoghi).
3. Traslazione di circa cm. 50 verso Sud del vano adibito a ripostiglio (che ha comunque conservato le stesse dimensioni in lunghezza e larghezza rispetto a quanto assentito) e della muratura e vano porta di separazione tra la zona giorno e la zona notte.

In considerazione di quanto sopra relazionato, lo scrivente ha provveduto a verificare le condizioni di sanabilità o condonabilità del manufatto in questione, rispetto alle quali sono valide le seguenti considerazioni:

- Le difformità riscontrate non possono essere oggetto di domanda di condono edilizio, in quanto, non risultano rispettate le 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).
- Tutte le opere difformi sono comprese all'interno della sagoma preesistente del fabbricato.
- Per le difformità costituite dal cambio di destinazione d'uso da superficie non abitabile in superficie abitabile di parte del balcone con conseguente difformità prospettica e aumento di superficie e volume residenziale, come riportate al precedente punto n. 1, essendo tali opere totalmente difformi rispetto alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24/1991 del 08/08/1991 ai sensi della Legge 47/85**, ed inoltre costituendo un aumento di volume e quindi del carico urbanistico da ritenersi in contrasto rispetto agli indici e parametri disciplinati dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C., si ritiene che le stesse difformità non possono essere oggetto di sanatoria e pertanto occorre ripristinare lo stato dei luoghi come da titolo autorizzativo rilasciato.
- Le difformità riportate al precedente punto n. 2-3 costituite sostanzialmente da una diversa distribuzione degli spazi interni, possono essere oggetto di sanatoria, in quanto, non hanno comportato modifiche della sagoma del fabbricato, né aumento della superficie residenziale o del volume, né si è

modificata la destinazione d'uso dell'intero appartamento o variata la consistenza catastale.

Pertanto, ai fini della regolarità urbanistica, a parere dell'esperto stimatore, si renderebbe necessario (previa verifica di fattibilità presso i competenti uffici tecnici del Comune di Qualiano) richiedere il rilascio di un unico titolo urbanistico in sanatoria che comprende sia l'autorizzazione ad eseguire le opere edili atte al ripristino dello stato dei luoghi per l'eliminazione delle difformità non sanabili e sia per la sanatoria di tutte le altre difformità sopra elencate. Tale titolo è costituito dalla **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria** (SCIA in Sanatoria) alternativa al Permesso di Costruire in Sanatoria (P. di C. in Sanatoria), la cui normativa di riferimento, che definisce la SCIA, il campo di applicazione e gli altri aspetti legati alla segnalazione è il **Testo Unico dell'edilizia T.U. D.P.R. 380/01 e s.m.i.**

L'operazione comporta un costo indicativo (costituito dagli oneri per la sanatoria, dagli oneri amministrativi per il rilascio del titolo autorizzativo, dall'onorario occorrente per il tecnico incaricato e dalle opere edili necessarie per l'eliminazione delle difformità non suscettibili di sanatoria) calcolato in via forfettaria ed in via cautelativa per l'aggiudicatario, pari al 10% del valore di stima dell'intero compendio: tale costo sarà detratto dal valore di stima del lotto di vendita.

5) *Difformità Catastali:*

Con riferimento alla verifica della conformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, si riportano di seguito le difformità riscontrate in sede di sopralluogo:

1. Parte della superficie del balcone coperto posto sul lato Sud/Est dell'appartamento è stata accorpata alla superficie della cucina mediante la demolizione della muratura di divisione tra la stessa cucina e il balcone in questione, con il risultato che l'attuale cucina comprende sia la superficie assentita da titolo autorizzativo e sia la superficie di parte del balcone lato Sud/Est. Tale variazione ha comportato delle difformità urbanistiche costituite dal cambio di destinazione d'uso da superficie non abitabile in superficie abitabile di parte del balcone con conseguente difformità prospettica e aumento di superficie e volume residenziale.
2. Realizzazione di aumento di superficie del w.c. il quale ha subito un allungamento verso il lato Nord dell'appartamento andando ad inglobare

parte della superficie della camera da letto posta sul lato Sud/Ovest (camera da letto n. 3 del grafico dello stato dei luoghi).

3. Traslazione di circa cm. 50 verso Sud del vano adibito a ripostiglio (che ha comunque conservato le stesse dimensioni in lunghezza e larghezza rispetto a quanto assentito) e della muratura e vano porta di separazione tra la zona giorno e la zona notte.

A parere dell'esperto stimatore per la regolarizzazione delle difformità catastali rilevate, è necessario predisporre il deposito in banca dati di una nuova planimetria aggiornata all'attuale stato dei luoghi, specificando però, che la nuova planimetria dovrà contenere le variazioni riscontrate e riportate al precedente punto n. 2 e 3 in quanto urbanisticamente sanabili, mentre, per quelle riportate al punto n. 1, come relazionato in risposta al quesito inerente alla verifica della conformità urbanistica, non essendo conformi alla Normativa di Attuazione del vigente strumento urbanistico, è previsto il ripristino dello stato originario che fa riferimento al titolo autorizzativo rilasciato costituito dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24/1991 del 08/08/1991 ai sensi della Legge 47/85.

Pertanto, per la suddetta regolarizzazione occorre quindi predisporre una denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni avvalendosi del software DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati) quale procedura ufficiale dell'Agenzia delle Entrate. L'operazione comporta un costo indicativo di € 1.000,00 comprensivo dei diritti catastali e dell'onorario occorrente per il tecnico incaricato; tale costo sarà detratto dal valore di stima del Lotto Unico.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

A seguito di richiesta inviata a mezzo PEC dallo scrivente ausiliario e registrata al protocollo generale del Comune di Qualiano al n. 14612 del 27/09/2023, l'ufficio preposto del suddetto comune – *Area VII - Servizio Abusivismo e Controllo del Territorio* – ha rilasciato con Protocollo U.T. n. 50 del 17/10/2023 un certificato urbanistico, in cui si attesta, tra l'altro, che *“l'immobile interessato non insiste 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.

Il terreno di impianto all'intero fabbricato e relativa area di pertinenza ospitante l'appartamento staggito, è riportato in catasto al **fgl. 10 p.lla 114 qualità** ente urbano **superficie** mq. 2.655, e lo stesso comprende, a seguito del frazionamento del 07/01/1985 e del tipo mappale del 23/10/1991 pratica n. NA0483008 in atti dal 30/05/2008, il terreno al **fgl. 10 p.lla 114** di mq. 535 (deriva dal frazionamento della **p.lla 3** al **fgl. 10** di mq. 2.406), nonché il terreno riportato al **fgl. 10 p.lla 117** di mq. 965 e **p.lla 118** di mq. 1.155 (derivano dal frazionamento della **p.lla 4** al **fgl. 10** di mq. 4.244).

Tanto premesso, le verifiche effettuate presso i competenti uffici, hanno evidenziato che detto terreno non risulta gravato da censo, livello, uso civico a favore di soggetto privato.

Per quanto attinente alla verifica sull'eventuale esistenza di uso civico a favore di soggetto pubblico, lo scrivente ha provveduto ad effettuare una doppia verifica, di cui la prima è stata eseguita presso il Comune di Qualiano (NA) – *Settore VII - Servizio Abusivismo e Controllo del Territorio* – dal quale è stata rilasciata su richiesta una certificazione urbanistica, Prot. U.T. n. 50 del 17/10/2023, in cui si attesta, tra l'altro, che *“l'immobile interessato non è gravato da censo, livello, uso civico”*.

La seconda verifica è stata effettuata presso la *Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici*, dove risulta che l'unico atto riguardante i demani del Comune di Qualiano, risale al decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici nelle Provincie della Campania e del Molise, datato 5 marzo 1928 (*cf. allegato n. 9*), nel quale si legge:

Il R. COMMISSARIO

PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI NELLE PROVINCIE DELLA

CAMPANIA e del MOLISE

Letti gli atti relativi ai demani del Comune di Qualiano in Provincia di Napoli:

Ritenuto che dai bollettini delle e delle ordinanze, nulla risulta relativamente al Comune suddetto; che non vi sono atti che lo riguardano; che il Podestà ha reso dichiarazioni del tutto negative.

Ritenuto che in detto Comune non vi sono operazioni da eseguire

ORDINA

Archiviarsi gli atti.

Napoli 5 marzo 1928

Alla luce delle verifiche effettuate si può ragionevolmente affermare che il terreno di impianto al fabbricato con relativa area di pertinenza, nel quale è ubicato l'appartamento staggito, non risulta gravato da censo, livello o uso civico a favore di soggetto pubblico o privato.

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.*

In risposta al presente quesito, lo scrivente evidenzia che dalle verifiche effettuate, con particolare riguardo alle dichiarazioni rese dalla sig.ra OMISSIS nel verbale di sopralluogo redatto dal custode giudiziario avv. XXXXX in data 08/09/2023, per il fabbricato nel quale è ubicato il cespite staggito non risulta in essere nessun regolamento condominiale con relative tabelle millesimali, ed infatti, le spese condominiali, come da dichiarazione resa dalla sig.ra OMISSIS, vengono pagate in maniera forfettaria al costruttore del fabbricato in questione.

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.

1. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO

1.1 – Immobile oggetto della vendita

LOTTO UNICO
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
Piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato nel Comune di Qualiano (NA) alla Via Sambuco n. 3 (ex Contrada “Maioni” Via Ripuaria), distinto con l’interno n. 3, posto al terzo piano della scala -A-. Confina a nord con cassa scala (bene comune non censibile Sub 1), a sud con appartamento subalterno 16 della particella 114 del foglio 10, ad est con area cortilizia comune (bene comune non censibile Sub 1), ad ovest con appartamento subalterno 21 della particella 114 del foglio 10. Censito in Catasto Urbano del comune censuario di Qualiano (NA) al Foglio 10, P.lla 114, Sub 20, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 6,5, Superficie catastale m² 141, Indirizzo Via Ripuaria - Scala A Interno 3 Piano 3, Rendita € 352,48.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO	
Tipo superficie	Valore (Mq)
Superficie utile residenziale (SUR)	116,20
Superficie non residenziale (SNR)	4,60
Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne	3,71
Superfici occupate in pianta da muri perimetrali in comunione	6,02
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO	130,53

1.1.1 - Criteri di stima

Per valutazione del bene in esame, si intende determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d’incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Ad un bene economico è possibile attribuire i diversi valori a seconda del criterio o dell’aspetto economico che interessa considerare; per la valutazione degli immobili oggetto di procedimento esecutivo, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito dell'esperto stimatore è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto, da comuni compratori o venditori.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*), oltre alle linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;
- Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Income Approach*;
- Il metodo dei costi (o *Cost Approach*) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

Considerando l'attuale situazione di mercato, ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; quindi si esclude senz'altro il metodo finanziario o metodo di stima analitico, ritenendo opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato, in quanto il bene staggito risulta ubicato in un contesto caratterizzato da un mercato di riferimento poco attivo sia nelle compravendite che nelle locazioni.

I valori di riferimento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato effettuata presso più agenzie immobiliari ubicate nel comune di Qualiano, con riferimento alle compravendite immobiliari di manufatti aventi per quanto più possibile caratteristiche simili ed ubicati nella stessa zona o in zona limitrofa.

I valori indicati dalle agenzie immobiliari interpellate, sono quasi esclusivamente riferiti ad un unico parametro espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda; tale circostanza ha influenzato in maniera determinante nella scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame.

Ne consegue, che la base di dati a disposizione dello scrivente, non consente l'utilizzo del metodo *Market Comparison Approach*, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti.

L'unica alternativa possibile nell'effettuare una valutazione attendibile, è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame, è espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un esiguo numero di transazioni recenti.

1.1.2 - Analisi del mercato immobiliare

La stima degli immobili attraverso il metodo monoparametrico non può prescindere da un'attenta analisi del mercato di riferimento condotta a livello nazionale, provinciale, comunale e locale.

Con riferimento al mercato immobiliare a livello nazionale, per l'anno 2018 si conferma l'andamento positivo del mercato residenziale, un trend ininterrotto dal 2014, chiudendosi con più di 550mila compravendite.

Negli ultimi vent'anni, secondo un'analisi dell'Ufficio Studi di Tecnocasa, il mercato immobiliare ha visto una crescita delle compravendite del 3,6%. Il trend delle compravendite ha avuto un andamento parabolico, analogo a quello dei prezzi, ma la ripresa delle transazioni, a differenza dei valori, è iniziata già dal 2014.

La ripresa delle compravendite non è paragonabile ai livelli del 2008, quando le transazioni si aggiravano intorno alle 665mila per scendere drasticamente intorno alle 400mila operazioni nel 2012, in concomitanza con la crisi finanziaria che ha colpito il nostro Paese e l'inasprimento della tassazione sulla casa. L'inversione di tendenza si verificò tra la fine del

2015 e l'inizio del 2016 grazie ai vari bonus a sostegno dell'acquisto e della ristrutturazione delle abitazioni, nonché ai mutui più favorevoli per la casa. Le compravendite raggiunsero quasi le 550mila unità nel 2017.

Il 2018 è stato l'anno in cui la ripresa del mercato immobiliare ha coinvolto prezzi e compravendite, superando la crisi che lo aveva interessato fino al 2017. La domanda immobiliare si è dimostrata vivace grazie ai mutui ancora convenienti e all'interesse degli investitori. Anche la diminuzione dei tempi di vendita conferma il trend positivo. *Fonte: "idealista/news" del 28/12/2018.*

Con riferimento all'anno 2019, l'Ufficio Studi Tecnocasa riferisce che nonostante le incertezze che hanno caratterizzato l'Italia, il mercato sembra aver tenuto. Il desiderio di acquistare casa è sempre vivo. Gli investitori sono attratti dall'asset immobiliare, soprattutto in quelle città che per flussi turistici, studenteschi e di lavoratori fuori sede sono sempre molto interessanti in termini di rendimenti. In queste realtà i canoni di locazione potranno aumentare.

A livello di prezzi, nelle grandi città, si denota una leggera salita (tra +1% e +3%), con Milano a fare da traino. Il rialzo interessa anche le zone semicentrali e le periferie soprattutto se servite e con un'offerta abitativa di qualità come già successo nel corso del 2018. Le realtà più piccole e intermedie, come i comuni dell'hinterland e i capoluoghi di provincia, risultano dinamiche in termini di transazioni ma piuttosto stabili a livello di valori, con una possibile eccezione della prima cintura delle grandi metropoli, influenzata dall'andamento di queste ultime.

Anche per il 2019 la qualità è stata importante e premiante, sia per le abitazioni sia per i servizi offerti a livello di zona - quartiere. Sulle nuove costruzioni ci sono stati i primi segnali di ripartenza, con ridotti tempi di vendita. Una valutazione del mercato immobiliare non può prescindere dall'andamento del settore del credito e dell'economia in generale. I mutui restano ancora favorevoli ed il mercato del credito non si è discostato molto dai risultati del 2018. Importante per il futuro del mercato immobiliare sarà la fiducia, legata alla ripresa dell'economia e dell'occupazione. *Fonte: "idealista/news" del 31/01/2019.*

Per quanto riguarda l'anno 2020-21, il Centro Studi FLAIP, riferisce che il sentiment per il 2020 non è certo negativo, ma con ogni probabilità vedremo un minimo calo di compravendite. Inoltre, laddove ci siano stati interventi di riqualificazione, i prezzi potrebbero iniziare a risalire così come nelle città in cui ci siano stati interventi di adeguamento alla domanda turistica, perché l'investimento immobiliare in questi casi è tornato ad essere tra quelli più ricercati, soprattutto tra i piccoli investitori con disponibilità di spesa tra i 100 e i

250 mila euro. Tra le città in questione in particolare Roma, Firenze, Napoli, Venezia, Verona, e in genere tutti i luoghi di richiamo turistico.

La ragione di questa ripresa è la voglia di investire nel mattone (sempre parlando di piccoli investitori) a causa della grande mancanza di fiducia nei confronti del sistema bancario e negli scarsi rendimenti di investimenti quali obbligazioni e depositi bancari; quindi il mattone diventa un bene rifugio.

Anche nel 2020 il maggior problema dell'immobiliare resta il carico fiscale: il passaggio da Ici a Imu ha portato la tassazione a triplicare da 9 a 24 miliardi. Il fatto positivo è però che i prezzi sono ai minimi storici quindi, per quanto possano ancora marginalmente scendere nelle periferie, ci sono già ottime occasioni di investimento da un lato e di acquisto da parte dei giovani dall'altro, grazie anche ai mutui i cui tassi sono a loro volta ai minimi storici.

Per il Ceo di Gabetti, il 2020 sarà un anno per cui si prevede, come è stato per il 2019, una costante crescita delle compravendite in campo residenziale nell'ordine del + 5-8%. L'inversione di tendenza è ormai confermata e stabilizzata e a fine anno si stima di superare le 600mila transazioni. Il nuovo anno confermerà la ripresa del settore, seppure con valori differenti nelle diverse zone d'Italia. Ci sono città che hanno ben performato nel 2019 e che continueranno a farlo, come l'ormai inarrestabile Milano, ma anche Bologna, Napoli o per esempio Bari. Anche la Capitale sta segnando tassi di crescita positivi e crediamo possa trarre nuova linfa dalle diverse iniziative di sviluppo e riqualificazione residenziali in atto. Dal punto di vista dei tempi medi di vendita, si assiste a una progressiva diminuzione mentre, per quanto riguarda i prezzi, si prevede una complessiva stabilizzazione, con punte positive nelle città considerate più appealing.

Un indice importante per capire il trend positivo di mercato – osserva il responsabile ufficio studi Tecnocasa, è la riduzione delle tempistiche di vendita che conferma l'esistenza di una domanda molto vivace e di un'offerta che continua a ridursi in alcune realtà, soprattutto per le tipologie di migliore qualità. L'anno appena iniziato non avrà un andamento molto diverso: l'interesse per l'immobile, sia come prima casa sia per investimento, è sempre molto vivo come dimostra la crescita delle richieste raccolte dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa. Gli investitori continuano ad essere attratti. Fonte: *"Idealista" del 16/01/2020*.

Le previsioni che gli esperti del settore hanno riportato all'inizio dell'anno 2020, hanno impattato drasticamente contro le vicende sanitarie che l'Italia ha attraversato a partire dalla metà del mese di febbraio 2020.

Ed infatti, il mercato immobiliare ha assorbito un duro colpo dal blocco dovuto all'emergenza sanitaria che il nostro Paese ha vissuto a causa del coronavirus. Un buco di qualche mese che visite virtuali e acquisti online non hanno potuto colmare.

E dato che il settore residenziale rappresenta la fetta maggiore del nostro mercato, è in questo ambito che, anche per la chiusura delle agenzie per decreto, si è avuto un calo importante delle compravendite e in un secondo momento dei prezzi.

I vertici di Nomisma hanno presentato il 25 marzo 2020 la fotografia e le previsioni sul settore, in una diretta streaming che da sola racconta la situazione di isolamento che è stata vissuta.

La rappresentazione che ne esce è a tinte scure e sovrappone immagini diverse in base allo scenario che potrà realizzarsi. Archiviato quello pre-virus, ormai superato, restano due scenari negativi, più o meno pessimistici.

In sostanza da Nomisma si aspettano un calo delle compravendite residenziali tra le 40mila e le 110mila unità rispetto alle 603mila vendite del 2019, che in termini di fatturato significano da 9 a 20 miliardi in meno di volumi nel 2020. Senza coronavirus Nomisma si attendeva 613mila transazioni quest'anno.

«La situazione già da qualche mese presentava alcune difficoltà - spiega Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma. La componente certa di acquisto immobiliare si era ridotta a 500mila famiglie, ma rimaneva una quota significativa di domanda potenziale, due milioni di famiglie che avrebbero potuto acquistare. Al momento frenate dalla debolezza economica».

A supportare la domanda sono stati gli acquisti per investimento, arrivati al 15% delle compravendite e volti a sfruttare il buon momento degli affitti brevi. Una domanda, quella per mettere a reddito gli immobili, tornata dal 2018, grazie allo sgonfiamento dei prezzi degli anni prima, ma che si avvia a ridursi drasticamente.

In una prima fase i prezzi non dovrebbero seguire il calo delle transazioni. Nel nostro Paese i prezzi mostrano sempre una certa rigidità, che oggi potrebbe essere negativa perché ingesserebbe il mercato. Le quotazioni registreranno flessioni medie tra l'1,1% e il 3,1% nel biennio 2020-2021 (sul 2019). Per il 2022 Nomisma stima una flessione dei valori in timida attenuazione.

Il quadro che si profila evidenzia un contrasto stridente con i risultati registrati da Nomisma nel 2019, che restituivano un generalizzato miglioramento rispetto al passato.

Gli scenari che si prospettano all'orizzonte devono tenere conto anche della situazione economica critica. Non basteranno le App messe a punto da start up immobiliari per fare

vendere tante abitazioni quante l'anno scorso, quando si erano di poco superate le 600mila unità vendute (603mila circa, come citato, nei dati dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle Entrate).

Nel triennio che ci aspetta, riguardo al settore residenziale, Nomisma prevede una perdita tra 54,5 e 113 miliardi di euro di fatturato, a seconda dello scenario che si concretizzerà. È chiaro che le pesanti ripercussioni del Covid-19 sull'economia non si estingueranno in pochi mesi. «La ripresa dipenderà dalle strategie che il governo metterà in campo per sostenere i redditi, dalla flessibilità delle banche sul fronte mutui e da come la crisi si rifletterà sull'economia in generale» dice Dondi. Certo è che, come ha spiegato Lucio Poma, capo economista di Nomisma, la pandemia colpisce un Paese che era già debole. «Quasi sicuramente l'Italia andrà in deflazione» dice Poma.

Sono troppe le variabili macroeconomiche per poter immaginare che il settore immobiliare si muova in maniera autonoma dal contesto. Una doccia fredda, dunque, quando il mercato sembrava aver ormai imboccato la via della ripresa con un fatturato stimabile in 98,3 miliardi nel 2019; *Fonte: "Il Sole 24 Ore" del 28/03/2020.*

Nel II° Osservatorio sul Mercato Immobiliare – Luglio 2020 Nomisma presentato il 22 luglio 2020 e che analizza il mercato immobiliare delle città di Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia, si legge che *“A un primo trimestre d'anno in cui secondo i dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate le compravendite sono state deficitarie (-15,5%) ne è seguito un secondo più negativo. L'anno si chiuderà con un calo complessivo di circa il 18%, passando da 603 mila a 494 mila compravendite secondo le proiezioni dello scenario più positivo (base) previsto da Nomisma. Il consuntivo può però oscillare tra 471 mila (-22%) e 518 mila transazioni (-14,1%) a seconda che si consideri lo scenario avverso (“hard”) o quello più favorevole (“soft”)”.*

Per l'Istituto bolognese, le tendenze negative si manifesteranno anche nella prima parte del 2021, seppur con un'entità *“decisamente più contenuta rispetto a quella registrata nell'anno in corso”.*

Alla luce della situazione venutasi a creare con la pandemia Covid – 19 Nomisma, come già in occasione del 1° Osservatorio, ha delineato 3 diversi scenari di evoluzione del contesto macroeconomico e, conseguentemente, del mercato immobiliare italiano: “base”, “soft” e “hard”.

Le compravendite per il mercato immobiliare residenziale – nello scenario che oggi appare più probabile (“Base”) – dovrebbero attestarsi al di sotto delle 500 mila unità, passando dalle 603 mila transazioni del 2019 alle 494 mila del 2020 (-18%). Tale risultato può oscillare tra

471 mila (-22%) e 518 mila compravendite (-14,1%), a seconda che si consideri lo scenario più avverso o lo scenario più favorevole.

Per il 2021 si ipotizza il permanere di tendenze negative nella prima metà dell'anno, di entità decisamente più contenuta rispetto a quelle registrate nell'anno in corso, peraltro controbilanciate dall'evoluzione prevista nella seconda metà del 2021, tanto da determinare una sostanziale stabilità delle transazioni nello scenario "Base" (499 mila compravendite, +1% rispetto al 2020). Lo scenario peggiore prevede che la ripresa della seconda parte del 2021 non sia in grado di recuperare quanto perso nel corso della prima metà dell'anno, con un risultato complessivo di 460 mila transazioni concluse; quello "soft" vede invece un recupero delle transazioni già nella prima parte del 2021, portando la risalita a fine anno a quota 537 mila.

Per Nomisma nella seconda parte del 2020 e nel 2021 sarà la componente di domanda con autonomia reddituale e patrimoniale a trainare il mercato della compravendita; nel 2022 la crescita dovrebbe proseguire, senza tuttavia recuperare i livelli pre Covid. Pur nello scenario più favorevole si rimarrà sotto quota 600 mila transazioni, mentre lo scenario "base" vede un livello di scambi nell'ordine di 521 mila unità; quello "hard" prevede che ci si attesti sotto le 500 mila transazioni, con una chiara difficoltà del settore a rimettersi in moto.

Se il calo delle transazioni è un fenomeno ampiamente pronosticato, a sorprendere è l'immediatezza con cui i valori si sono allineati, quantomeno nell'orientamento, al nuovo contesto. Le dinamiche in atto portano Nomisma a prevedere una contrazione dei valori media annua per il 2020 (secondo lo scenario "base") del -2,6% nel segmento abitativo, e del -3,1% e -3,2% rispettivamente nei settori direzionale e commerciale. Lo scenario più favorevole ("soft") presenta per le abitazioni una contrazione per il 2020 di 2 punti percentuali, a fronte di una flessione di 4 punti percentuali nello scenario "hard".

Oltre a Milano le città che presentano i cali più contenuti sono Firenze, Padova e Bologna, cui si aggiungono Venezia e Palermo limitatamente agli immobili d'impresa. I cali più accentuati sono previsti a Catania, Bari e Roma, mentre Torino e Napoli mostrano performance particolarmente negative nel segmento non residenziale.

La risalita degli investimenti dei prossimi anni potrebbe – per Nomisma- scaturire da una ricomposizione del mercato a favore di categorie finora sottorappresentate. L'entità dei cambiamenti in atto impone cautela, per questo *“uno scenario più credibile potrà essere tracciato solo al termine di questo anno. Fino ad allora non si potrà fare altro che sperare che una propensione spesso acritica e incondizionata all'investimento immobiliare*

salvaguardi il settore da un tracollo che, dai responsi dei modelli previsionali, appare inevitabile”; Fonte: “Nomisma” del 28/07/2020.

Per il **mercato immobiliare residenziale italiano del 2022**, secondo gli esperti **RE/MAX Italia**, proseguirà il trend positivo dello scorso anno. Per l'ultimo quarter del 2021 è previsto un proseguimento del trend di espansione, seppur con un ottimismo prudente, dovuto al peggioramento della situazione sanitaria in Europa. L'attenzione nei prossimi mesi continuerà ad essere rivolta verso le iniziative legate al PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) e all'efficientamento energetico.

Considerando incentivi statali (superbonus) e prospettive economiche del nostro Paese, ci sono i presupposti affinché l'andamento positivo del 2021 possa continuare anche nel 2022, favorito dal ricorso ormai conclamato allo smart working e all'home working che porterà le persone a puntare su immobili di qualità dotati di spazi aggiuntivi da destinare al tempo libero e al lavoro da casa. Dunque, il dinamismo del 2021 molto probabilmente proseguirà anche per il prossimo anno, ovviamente confidando in una stabilità dei tassi di interesse che stanno agevolando gli italiani nell'acquisto di immobili non solo più come bene rifugio. *Fonte: “Idealista/news” del 18/01/2022.*

Per quanto riguarda l'andamento del mercato immobiliare per l'anno 2023, ci si aspetta un **mercato immobiliare forte ma in rallentamento** rispetto al 2022. In sintesi è questa la stima che prevede un -15% sul numero di compravendite per città come Roma e Milano. Una situazione che appare già piuttosto chiara, complici anche alcuni elementi cruciali come i tassi di interesse in aumento, il picco inflazionistico e la guerra, fattori che hanno spostato tutti gli equilibri su cui invece aveva poggiato il mercato per buona parte del 2022.

Per quanto riguarda i **prezzi immobiliari**, invece, **ci sarà un incremento** generale, ovviamente non uguale in tutte le zone d'Italia. A Milano, ad esempio, si andrà verso una stabilizzazione dei prezzi, mentre i costi degli immobili aumenteranno in quelle città che hanno più potenziale di crescita, come ad esempio Roma. In ogni caso, l'incremento dei prezzi sarà evidente. Questo è dovuto al fatto che i proprietari di immobili tenderanno a vendere con meno facilità, come effetto della necessità di allocare liquidità.

La casa, dunque, torna a essere percepita come una forma di risparmio, un bene rifugio in un momento in cui l'inflazione è forte. D'altra parte, a causa dell'aumento dei tassi e quindi della riduzione del potere di acquisto dei consumatori a parità di rata, l'accesso all'acquisto degli immobili si ridurrà. **Un gap tra venditori e compratori** che andrà quindi aumentando e che avrà come conseguenza la riduzione del numero delle compravendite.

Oltre ai tassi d'interesse, c'è un altro tema caldo che per la prima volta inciderà molto sulla scelta degli immobili da comprare. Stiamo parlando dell'**efficientamento energetico**. L'Italia non è un Paese che produce energia, quindi quando il **costo delle materie prime sale**, come è accaduto in questi ultimi mesi, anche il costo di gestione degli immobili si alza alle stelle.

A questo si aggiunge che il 60% dello stock immobiliare si colloca tra le due peggiori classi energetiche e che le nuove direttive europee obbligano gli edifici nuovi a raggiungere zero emissioni entro il 2030, mentre per gli edifici esistenti il limite è esteso al 2050, anche se resta l'obbligo di migliorare già entro il 2030 la classe energetica di quel 60% di immobili nelle ultime due classi energetiche. In ogni caso, questo crea un gap nell'acquisto tra case efficienti e non, perché chi compra farà più attenzione prima di acquistare edifici non efficienti dal punto di vista energetico, dato che sa che avrà costi di gestione più alti.

Sebbene in alcune zone questa sensibilità già c'era, è la prima volta che il problema acquista una dimensione così evidente e questo comporterà un'attenzione del mercato italiano che non c'è mai stata finora. In particolare nelle zone in cui ci sono più immobili inefficienti dal punto di vista energetico, come nel meridione, potrebbe verificarsi una sensibile diminuzione delle compravendite.

Fonte: "Idealista/news" del 06/02/2023.

Rispetto all'analisi dell'anno appena concluso, i dati dell'Osservatorio Nomisma, sul I semestre 2023 (rispetto allo stesso periodo 2022), certificano un calo del 12,5% delle compravendite e del 30% circa sui mutui. Il rallentamento delle transazioni favorisce l'affitto: canoni in crescita o stabili in un mercato con poca offerta e tanta domanda eterogenea, cui si aggiunge un 7,3% di potenziali acquirenti che guardano alla locazione non potendo comprare e accrescendo la diffidenza dei proprietari.

Secondo Nomisma, l'improvvisa carenza di ossigeno al mercato immobiliare italiano è dovuta dalla mancata indicizzazione dei redditi all'inflazione (con conseguente perdita del potere d'acquisto) e dall'impennata del costo del denaro e quindi dei mutui.

Fonte: "Il Sole 24 Ore" del 23/11/2023.

Continuando nell'analisi del mercato di riferimento, si denota che la città metropolitana di Napoli nella regione Campania ha una popolazione di 2.980.388 abitanti.

Le città principali dal punto di vista immobiliare (con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto) sono: Napoli, Giugliano in Campania, Pozzuoli, Nola, Casoria, Marano di Napoli, Portici, Torre del Greco, Quarto.

Come è lecito aspettarsi, circa il 54% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa città metropolitana.

Nell'intera città metropolitana sono presenti oltre 44.065 immobili in vendita e 12.126 in affitto, con un indice di circa 18 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 25% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.735 €/m².

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 22.731 annunci complessivi, seguita da case indipendenti (5.637 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 4.273 annunci in totale, seguita da locali negozi (3.305 annunci).

Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Napoli (33%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Capri (42 annunci per mille abitanti).

La città metropolitana di Napoli ha un prezzo degli appartamenti di circa 2.180 €/m² (in media in tutta la provincia), quindi circa il 35% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 247% in più rispetto ai prezzi medi nella provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in tutt'Italia.

Il prezzo medio degli appartamenti nei singoli comuni è estremamente disomogeneo nella città metropolitana e nella maggioranza dei casi le quotazioni sono molto lontane dai valori medi provinciali, risultando inferiori a 1.655 €/m² o superiori a 2.705 €/m².

Fonte: "mercato-immobiliare.info" del 12/01/2024.

1.1.3 - Rilevazioni di mercato fonti indirette

Con riferimento al mercato immobiliare locale, ***l'Osservatorio Immobiliare di "Mercato-immobiliare.info"*** registra che il comune di Qualiano, con una popolazione di 24.661 abitanti, è un comune della città metropolitana di Napoli. Dista circa 11 Km da Napoli.

In totale sono presenti in città 275 annunci immobiliari, di cui 227 in vendita e 48 in affitto, con un indice complessivo di 11 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'**OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Qualiano è compreso in tutta la città tra **760 €/m²** e **1.315 €/m²** per la compravendita e tra **2,3 €/m² mese** e **4,1 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.275 €/m²) è di circa il 26% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.735 €/m² ed è anche di circa il 41% inferiore alla quotazione media provinciale (2.180 €/m²).

Le quotazioni a Qualiano sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 830 €/m² e 1.630 €/m².

Qualiano ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.275 €/m², quindi circa il 80% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 237% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

A Qualiano, su un totale di 275 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a appartamenti sono circa 195.

Prezzo medio **appartamenti** al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Qualiano presenti su Caasa, aggiornato sabato 12 gennaio 2024: **1.275 €/m²**. Prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: **7,2 €/m² mese**.

Fonte: "Mercato immobiliare.info" quotazioni del 12/01/2024.

Il Borsino Immobiliare – Quotazioni Immobiliari Nazionali – attribuisce per le abitazioni ricadenti in Qualiano – Zona Semiperiferia – Via Sambuco – i seguenti valori:

Borsino Immobiliare – Quotazioni Immobiliari Nazionali – Quotazioni Giugliano in Campania - Zona CENTRLE MODERNA -			
Abitazioni in stabili di 1° fascia <i>Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona</i>	Valore minimo (€/mq)	Valore medio (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
	866,00	1.149,00	1.433,00
Abitazioni in stabili di fascia media <i>Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona</i>	Valore minimo (€/mq)	Valore medio (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
	730,00	969,00	1.207,00
Abitazioni in stabili di 2° fascia <i>Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona</i>	Valore minimo (€/mq)	Valore medio (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
	561,00	699,00	836,00

Proseguendo nella disamina dell'andamento del mercato immobiliare nel comune di Qualiano, secondo le rilevazioni di **Immobiliare.it**, a dicembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € **1.270 al metro quadro**, con una **diminuzione del 0,94% rispetto a Dicembre 2022** (1.282 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Qualiano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2022, con un valore di € **1.321 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.173 al metro quadro

Nella scelta del più probabile valore di mercato dei beni staggiti, ulteriore verifica è costituita dalla quotazione *del valore normale dei fabbricati* mediante rilevazione diretta *dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate*.

L'Agenzia del Territorio (attualmente Agenzia delle Entrate) ha diffuso il provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007 con il quale sono state varate le disposizioni, sull'individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati.

Secondo quanto stabilisce, il valore normale dell'immobile è il prodotto di tre elementi:

- **superficie commerciale** di regola risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'Allegato "C" del Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138;
- **valore unitario** determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
- **coefficienti di merito** relativi alle caratteristiche dell'immobile e determinati in base alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008.

Pertanto, il valore normale dell'immobile è dato dalla seguente formula:

$$VR = sc \cdot vu \cdot cm$$

VR - valore reale dell'immobile espresso in Euro

sc - sommatoria della superficie commerciale in mq

vu - valore unitario commerciale espresso in €/m²

cm - coefficiente di merito dell'immobile in %

Nel caso in esame, le Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate da applicare al valore normale dell'appartamento si riferiscono al primo semestre 2023 per immobili ricadenti in **fascia/zona** – Periferica/Via Ripuaria, Zona Stadio – **codice di zona "D3"** **microzona catastale "0"** **tipologia prevalente "abitazioni di tipo civili"** **destinazione "residenziale"**; tale quotazione attribuisce alle abitazioni di tipo civili con normale stato conservativo, un valore minimo di **760,00 €/m²** e un valore massimo di **1.150,00 €/m²** da applicare al valore normale degli immobili residenziali di cui alle direttive del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio n. 120811 del 27 luglio 2007 "**Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296**".

In applicazione alle suddette disposizioni, il valore normale del fabbricato oggetto di stima è il seguente:

ANNO	2023
SEMESTRE	1
Fascia/zona	<i>Periferica/Via Ripuaria, Zona Stadio</i>
Tipologia OMI da conversione di quella catastale	Abitazioni di tipo civile
Tipologia OMI quotata	Abitazioni di tipo civile
Grado tipologia quotata	Corrispondente
Valore OMI - Minimo Valore di Mercato (€/mq)	€ 760,00
Valore OMI - Massimo Valore Mercato (€/mq)	€ 1.150,00
Stato Conservativo Abitazione	NORMALE
Stato Conservativo quotato	NORMALE
K1 (coefficiente taglio superficie)	0,3
K2 (coefficiente livello di piano)	0,5
K = (K1 + 3 x K2) / 4 (media ponderata)	0,45
Valore normale unitario in c.t. = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K	€ 935,50

1.1.4 - Rilevazioni di mercato fonti dirette

Nella ricerca del valore venale dell'immobile oggetto di stima, sono state eseguite indagini di mercato presso più agenzie immobiliari, precisando, che per avere un quadro quanto più realistico del mercato immobiliare della zona, le agenzie interpellate sono tutte ubicate nel territorio di Giugliano in Campania, e precisamente:

1. *Gabetti Franchising – Villaricca - Qualiano*: Corso Italia, 777 – Villaricca (NA).
2. *Affiliato Tecnocasa Tecnoimmobiliare 6 Srl*: Via Fratelli Rosselli, 48 – Qualiano.
3. *Istituto Torinese di Granata Antonio*: Via Giuseppe Di Vittorio, 2 – Qualiano.

Alle agenzie immobiliari interpellate, è stata fornita una descrizione quanto più dettagliata possibile del bene oggetto di stima.

L'indagine eseguita con riferimento ad un *appartamento per civile abitazione senza box auto o posto auto coperto/scoperto di esclusiva pertinenza, posto al terzo piano di un fabbricato senza ascensore, in normali condizioni di manutenzione*, ha condotto ai seguenti risultati:

<i>Gabetti Franchising – Villaricca - Qualiano</i>: Corso Italia, 777 – Villaricca (NA)			
<i>Tipologia immobile</i>	<i>Valore minimo (€/mq)</i>	<i>Valore massimo (€/mq)</i>	<i>Valore medio (€/mq)</i>
Appartamento	950,00	1.200,00	1.075,00
<i>Affiliato Tecnocasa Tecnoimmobiliare 6 Srl</i>: Via Fratelli Rosselli, 48 – Qualiano			
<i>Tipologia immobile</i>	<i>Valore minimo (€/mq)</i>	<i>Valore massimo (€/mq)</i>	<i>Valore medio (€/mq)</i>
appartamento	800,00	1.150,00	975,00
<i>Istituto Torinese di Granata Antonio</i>: Via Giuseppe Di Vittorio, 2 – Qualiano			

<i>Tipologia immobile</i>	<i>Valore minimo (€/mq)</i>	<i>Valore massimo (€/mq)</i>	<i>Valore medio (€/mq)</i>
appartamento	850,00	1.150,00	1.000,00

Dai valori reperiti si ricavano i seguenti risultati:

Valore Medio Unitario $V_{MU\min}$	Euro 870,00 in c.t.
Valore Medio Unitario $V_{MU\max}$	Euro 1.160,00 in c.t.
Valore medio unitario	Euro 1.015,00

Le informazioni di mercato assunte presso operatori ed agenti immobiliari in zona sono di natura prettamente indicativa, ma, comunque, valide a stabilire un intervallo, ancorché ampio, delle più probabili quotazioni di mercato.

Al fine di ampliare il quadro di riferimento si sono analizzate le offerte di vendita di immobili reperibili anche su siti internet. Si tratta ovviamente di indagini campionarie ma che danno una indicazione sull'intervallo dei valori (minimo - massimo) offerti per immobili appartenenti alla medesima categoria immobiliare.

Ulteriori ricerche di mercato sono state effettuate sui seguenti portali di annunci immobiliari:

- *Immobiliare.it*
- *Casa.it*
- *Caasa.it*
- *Idealista.it*
- *Trovacasa.net*

Le informazioni di mercato assunte presso i portali on line, che ci consegnano un ampio quadro di riferimento del mercato immobiliare, sono di natura prettamente indicativa, ma, comunque, valide a stabilire un intervallo, ancorché ampio, delle più probabili quotazioni di mercato.

Si tratta ovviamente di indagini campionarie ma che danno una indicazione sull'intervallo dei valori (minimo - massimo) offerti per immobili appartenenti alla medesima categoria immobiliare.

1.1.5 – Offerte di vendite immobiliari: campioni rilevati

Rif	Annuncio	Rif. annuncio	Sup. Comm. Mq.	Offerta Euro	Costo unitario €/mq
-----	----------	---------------	-------------------	-----------------	------------------------

1	Casa.it	35623399	100	110.000,00	1.100,00
2	Casa.it	34245255	90	110.970,00	1.233,00
3	Immobiliare.it	67122215	130	104.000,00	800,00
4	Immobiliare.it	60684461	100	105.000,00	1.050,00
5	Immobiliare.it	68370750	99	114.840,00	1.160,00
6	Immobiliare.it	67678995	120	164.400,00	1.370,00
7	Immobiliare.it	67563211	90	103.500,00	1.150,00
8	Idealista.it	AACA010	120	135.000,00	1.125,00
9	Trovacasa.net	TC-34084745	120	142.800,00	1.190,00
10	Immobiliare.it	66817573	102	127.500,00	1.250,00
11	Trovacasa.net	TC-34059943	90	108.000,00	1.200,00
Valore medio in c.t.					1.148,00

Come già anticipato, i dati rinvenuti, comparabili con il bene da stimare, ci permettono di effettuare una stima di massima del valore di mercato dello stesso per analogia, anche se si ritiene il campione rilevabile poco ricco ma comunque sufficiente a formulare un giudizio di stima di massima, che andrà perfezionato poi con l'ausilio degli indicatori forniti dalle fonti indirette. Questi ultimi permettono di ridurre l'incertezza della stima insita nel metodo comparativo quando la scarsa disponibilità di dati ne limita la buona riuscita, ai fini della corretta stima del valore di mercato.

Bisogna evidenziare, inoltre, che i dati osservati dalle fonti dirette sono relativi a proposte di vendita con le quali i venditori offrono gli immobili sul mercato.

Tali offerte, come ovvio, rappresentano il massimo che il venditore richiede per il proprio immobile, ma il mercato con la contrattazione, ovviamente, porta ad un abbassamento delle relative offerte. Per cui tra l'effettivo prezzo di acquisto e l'offerta esiste uno scarto variabile in ragione delle diverse realtà comunali e le specifiche tipologie immobiliari e che generalmente viene ricondotto ad una percentuale, che si contrappone generalmente tra l'offerta e la definitiva transazione.

Occorre, quindi, epurare la stima dall'errore insito nel campione (o quanto meno di ridurlo), che non sconta ancora la riduzione del prezzo, generalmente esistente, fra l'offerta e l'effettiva transazione.

1.1.6 – Elaborazione delle indagini dirette

Stabilito l'approccio metodologico e cioè il metodo comparativo monparametrico, si precisa che, nel nostro caso, sulle base delle indagini di mercato effettuate, viene determinato un

intervallo di valori unitari scaturenti dall'applicazione del metodo statistico matematico della deviazione standard. Entro tale intervallo potrà, apportando opportune aggiunte e detrazioni, essere assunto il valore unitario dell'immobile.

Le operazioni da effettuare sono in definitiva rappresentate:

- da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori unitari di zona (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte delle quotazioni relative alla tipologia immobiliare considerata (determinazione del valore medio zonale);
- da una seconda fase nella quale, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile e del microintorno, viene individuato il più probabile valore unitario posseduto dall'immobile.

Per la costruzione dell'intervallo medio zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard.

La deviazione standard fornisce un'indicazione della distanza dei valori campionati rispetto al valore medio (V_m) e, l'intervallo tra $V_m - \text{dev. stand}$ e $V_m + \text{dev. stand}$ rappresenta l'intervallo nel quale con la probabilità del 68% ricade il valore di mercato degli immobili della zona. Mentre nell'intervallo più ampio $V_m \pm 2 \times \text{dev. stand}$ ricade il 95% dei possibili valori verificabili.

Occorre procedere alla normalizzazione delle rilevazioni sopra reperite, tenendo conto che, quando la fonte del dato è appunto un'offerta, per pervenire al relativo prezzo, la stessa subisce una riduzione, che nelle attuali condizioni di mercato, generalmente, tale valore percentuale può essere quantificato nella misura del 5% sul valore proposto in offerta.

Nella tabella che segue si è proceduto per i valori rilevati alla determinazione dell'intervallo zonale mediante la metodologia statistica della deviazione sia per i valori rilevati che per quelli normalizzati:

Valori rilevati €/mq	Valori normalizzati €/mq
1.100,00	1.045,00
1.233,00	1.171,00
800,00	760,00
1.050,00	997,50
1.160,00	1.102,00
1.370,00	1.301,50
1.150,00	1.092,50
1.125,00	1.068,75
1.190,00	1.130,50

	1.250,00	1.187,50
	1.200,00	1.140,00
Deviazione standard	143,20	136,04
Valore medio in c.t.	€ 1.148,00	€ 1.100,00

La deviazione standard di circa 136,04 €/mq fornisce l'indicazione dell'intervallo dei valori di mercato da utilizzare rispetto al valore medio di €/mq 1.100,00 e quindi l'intervallo valore minimo €/mq 964,00 in c.t. – valore massimo €/mq 1.236,00 in c.t. entro il quale, con la probabilità del 68%, viene compreso il valore di tutti gli immobili aventi caratteristiche tipologiche analoghe a quello in esame ed ubicati nella stessa zona o in zone aventi medesime caratteristiche omogenee.

Tale valore, stimato sulle proposte di vendita, è, sostanzialmente, coerente con gli indicatori sintetici forniti dagli operatori del settore immobiliare, e risulta essenzialmente in linea con gli indicatori sintetici relativi alle rilevazioni indirette (Borsini immobiliari) in quanto pienamente compreso nel campo di variabilità e molto prossimo ai valori medi ivi riportati; tutto ciò a riprova della concretezza e della bontà del risultato ottenuto.

In definitiva, considerate le caratteristiche tipologiche dell'immobile staggito, si ritiene congruo attribuire un valore di mercato unitario di zona, espresso in euro per metro quadrato di superficie (metodo monoparametrico) pari ad **€/mq 1.100,00 in c.t.**, costituito dal valore medio di mercato riscontrato per immobili ubicati in contesti simili e con caratteristiche d'uso e manutenzione comparabili.

1.1.7 - Coefficienti di merito

Ogni unità immobiliare, a parità di superficie commerciale e zona di ubicazione, si distingue per le proprie caratteristiche costruttive e qualitative. Questo elemento rappresenta la parte variabile, oggetto delle principali oscillazioni di prezzo dovute ad interpretazioni non oggettive e che, di fatto, definisce effettivamente la qualità dell'immobile.

Esistono varie tabelle che suggeriscono la determinazione dei coefficienti di merito ma generalmente viene utilizzato un sistema riconosciuto e sostenuto dalle direttive dell'Agenzia del Territorio che considera tre discriminanti:

- **Fattori posizionali;**
- **Caratteristiche intrinseche;**
- **Costruttore.**

Si è scelto pertanto di utilizzare i correttivi dei coefficienti di merito di cui alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 dell'Agenzia delle Entrate.

Il metodo consiste nel rilevare, dalla suddetta tabella, i valori coefficienti corrispondenti alle singole caratteristiche qualitative dell'immobile e di calcolarne la somma. Il valore risultante, così determinato, sarà il coefficiente di merito C_M da applicare al valore attribuito all'intero lotto di vendita.

1.1.8 - Stima LOTTO UNICO

La stima del più probabile valore di mercato del compendio pignorato, come ampiamente relazionato nei paragrafi precedenti, scaturisce dall'applicazione del valore di mercato a tutta la superficie commerciale così come calcolata in risposta al quesito n. 2, apportando i correttivi dei coefficienti di merito della tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, nonché applicando gli adeguamenti e le riduzioni del caso.

Coefficienti di valutazione (Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008)	
Fattore posizionale	
Posizione relativa alla zona OMI <i>Posizione rispetto alla città densità abitativa, traffico, ecc.</i>	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Servizi pubblici <i>Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.</i>	Lontani (>300m< 3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Trasporti pubblici <i>Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.</i>	Lontani (>300m< 3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Servizi Commerciali <i>Super e ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.</i>	Lontani (>300m< 3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Verde pubblico <i>Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.</i>	Assenti (>3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Dotazione di parcheggi <i>Aree, piazze, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)</i>	Scarsa <i>Fattore di incidenza: -0.1</i>
Caratteristiche intrinseche dell'edificio	
Stato Conservativo	Realizzato da oltre 30 anni <i>Fattore di incidenza: -1.0</i>
Livello manutentivo complessivo <i>Normale= non necessita manutenzione per i prox 10 anni. Nuovo per i prox 20 anni; Scadente necessita per i prox anni</i>	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Finiture	Normali <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Caratteristiche architettoniche	Normali <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Pertinenze comuni	Scarse <i>Fattore di incidenza: -0.5</i>
Androne	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Prospicenza	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Sicurezza	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Ascensore	Assente <i>Fattore di incidenza: -1,5</i>
Nr. Unità del fabbricato	Da 9 a 18 <i>Fattore di incidenza: -1</i>
Piani fuori terra	Piani 4 <i>Fattore di incidenza: -0,4</i>
Destinazione prevalente fabbricato	Residenziale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa	

Livello manutentivo complessivo Normale= non necessita manutenzione per i prox 10 anni. Nuovo per i prox 20 anni; Scadente necessita per i prox anni	Normale Fattore di incidenza: 0
Finiture	Normali Fattore di incidenza: 0
Caratteristiche architettoniche	Normali Fattore di incidenza: 0
Piano	Terzo Fattore di incidenza: 0
Numero piani interni	1 Fattore di incidenza: 1
Bagni	2 bagni per 3 camere Fattore di incidenza: 0
Servizi giorno/Lavanderia servizio giorno con water + lavabo	Assenti Fattore di incidenza: 0
Ripostiglio	Presente Fattore di incidenza: 0.2
Vista Esterna	Scadente Fattore di incidenza: -1
Esposizione (ottimale = zona giorno sud/sud ovest, zona notte est o nord/est)	Normale Fattore di incidenza: -1
Luminosità	Buona (>1/8 sup. int.) Fattore di incidenza: 0.5
Impianti	Normale Fattore di incidenza: 0
Spazi interni	Normali Fattore di incidenza: 0
Distribuzione interna	Normale Fattore di incidenza: 0
Costruttore	
Storia	Consolidata (> 30 anni) Fattore di incidenza: 0.5
Struttura aziendale	Normale Fattore di incidenza: 0
Progettazione	Normale Fattore di incidenza: 0
Posizione del costruttore	Consolidata Fattore di incidenza: 0
TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO	- 13,70%

Lotto Unico
Calcolo del valore a base d'asta

Stima comparativa monoparametrica: il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale equivalente.

Valutazione dell'immobile del Lotto Unico

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore Unitario Euro/mq	Valore Complessivo Euro
Superficie commerciale	130,53	€ 1.100,00	€ 143.583,00
Valore a corpo:			€ 143.583,00
Valore accessori:			—
Valore complessivo intero:			€ 143.583,00
Valore complessivo diritto e quota in c.t.			€ 143.600,00

Riepilogo valore a base d'asta in c.t. del Lotto Unico			
ID	Immobile	Valore intero	Valore diritto e quota
Lotto Unico	Fgl. 10 P.Ila 114 Sub 20	€ 143.600,00	€ 143.600,00

Adeguamenti e correzioni al valore di stima dell'intero Lotto Unico

Riduzione del 13,70% per l'applicazione della tabella TCM 3.1.1	€ 19.673,20
Valore in cifra tonda al netto delle correzioni della tabella TCM 3.1.1	€ 123.900,00
Riduzione forfettaria del 10% in c.t. per definizione difformità urbanistiche	€ 13.000,00
Costo per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)	€ 800,00
Costi per la definizione delle difformità catastali	€ 1.000,00
Valore in cifra tonda al netto delle correzioni	€ 109.000,00

In ottemperanza a quanto disposto dal G.E. nel presente quesito, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ed inoltre considerato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, e che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e, conseguentemente, oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenendo conto di tutto ciò il valore stimato viene decurtato di una percentuale pari al 10 %.

Valore di stima complessivo intero in c.t. al netto degli adeguamenti e correzioni	€ 98.000,00
Valore in cifra tonda degli immobili di cui al Lotto Unico, al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato in cui si trovano per la quota di 1/1 del diritto di piena ed intera proprietà	€ 98.000,00

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

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

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

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

Il caso de quo non costituisce caso di **quota indivisa**.

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

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

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

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di

matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

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

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

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

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

In risposta al presente quesito, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Casagiove (CE) in data 12/10//2023 e presso l'Ufficio di Anagrafe e Stato Civile del Comune di Napoli in data 07/08/2023 (*cfr. allegato n. 10*) la documentazione richiesta, dalla quale risulta quanto segue:

- Dall'Estratto per Riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Napoli, rilasciato in data 07/08/2023, risulta che i coniugi OMISSIS e OMISSIS, hanno contratto matrimonio in Napoli il XXXX.

A margine dell'atto di matrimonio si riscontrano le seguenti annotazioni:

- Gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.
- Con provvedimento del TRIBUNALE DI NAPOLI NORD in data XXXX è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi cui all'atto di matrimonio controscritto. Annotata addì 14/5/2014.
- Con sentenza del Tribunale di NAPOLI n. XXXX in data XXXX, è stato pronunciato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Annotazione del XXXX.
- Dal certificato di residenza redatto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli e rilasciato allo scrivente in data 07/08/2023, si evince che la sig.ra OMISSIS risulta iscritta nello schedario della Popolazione Residente in Via XXXXX.
- Dal certificato storico di residenza redatto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Casagiove (CE), acquisito dallo scrivente ausiliario in data 12/10/2023, risulta che il sig. OMISSIS è residente nel suddetto comune dal XXXX abitante alla Via XXXX.

4. CONCLUSIONI

Alla luce dei fatti, delle ispezioni, dei rilevamenti eseguiti e dalle constatazioni oggettive, si ritiene di poter affermare per scienza e coscienza che **il più probabile valore venale dell'immobili che costituisce il Lotto Unico, al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato di fatto per il diritto di piena ed intera proprietà, ammonta ad Euro 98.000,00.**

Per quanto sopra esposto, lo scrivente evidenzia che la presente relazione, composta da 73 pagine, oltre gli allegati e il frontespizio, è stata espletata secondo un giusto ed equo criterio, ritenendo di aver scrupolosamente e fedelmente adempiuto all'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Sono allegati alla relazione, e ne costituiscono parte integrante, i seguenti elaborati:

- ⇒ **ALLEGATO 1:** Rilievo fotografico.
- ⇒ **ALLEGATO 2:** Grafico dello stato di fatto del compendio staggito. Grafico delle difformità urbanistiche e catastali.
- ⇒ **ALLEGATO 3:** Verifica della corrispondenza tra la foto satellitare di *Google Maps* con l'estratto di mappa catastale elaborato dalla *SOGEI*.
- ⇒ **ALLEGATO 4:** Ispezione catastale:
 - Estratto di mappa catastale
 - Visure storiche per immobile.
 - Planimetria catastale.
 - Elaborato planimetrico del 1991 e 2008.
 - Note di variazione Catasto Terreno e Fabbricati.
- ⇒ **ALLEGATO 5:** Ispezione ipotecaria.
- ⇒ **ALLEGATO 6:** Titoli di provenienza:
 - Nota trascrizione compravendita R.P. 1570 del 21/01/1994.
 - Copia atto compravendita Rep. 295022 del 26/07/2005.
 - Copia atto compravendita Rep. 2338 del 20/02/2006.
 - Scioglimento società in nome collettivo Rep.44771 del 27/01/1992.
 - Compravendita con rinnovazione di consenso Rep. 44663 del 20/01/1992.
- ⇒ **ALLEGATO 7:** Verifica tecnico-amministrativa:
 - Certificato Prot. U.T. n. 50 del 17/10/2023 a firma del Responsabile incaricato dall'AREA VII Servizio Abusivismo e Controllo del Territorio.
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24/1991 del 28/08/1991 con grafici allegati.
- ⇒ **ALLEGATO 8:** Decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici.
- ⇒ **ALLEGATO 9:** Attestazione dell'invio della relazione peritale alle parti in causa.

⇒ **ALLEGATO 10:**

- Certificato di residenza della sig.ra OMISSIS.
- Certificato storico di residenza del sig. OMISSIS.
- Estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni OMISSIS.

XXXXXX, data del deposito telematico

L'esperto stimatore
XXXXXX