

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO DI VENDITA**

**Esecuzione Immobiliare**  
**R.G.E. 212/2023**

Firmato digitalmente da

**Maurizio Viscardi**



*Giudice dell'Esecuzione*  
**dott.ssa Fabrizia Fiore**

*Custode Giudiziario*  
**avv. Massimo Collà Ruvolo**

*Esperto Stimatore*  
**arch. Maurizio Viscardi**

## INDICE

|                                                                                                                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PREMESSA .....</b>                                                                                                                                                                 | <b>2</b>  |
| <b>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....</b>                                                                                                                                     | <b>2</b>  |
| <b>3. RISPOSTA AI QUESITI.....</b>                                                                                                                                                       | <b>2</b>  |
| <i>QUESITO n. 1 <u>Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</u>.....</i>                                                                                          | <i>2</i>  |
| <i>QUESITO n.2 <u>Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</u> .....</i>                                          | <i>5</i>  |
| Caratteristiche ubicazionali .....                                                                                                                                                       | 5         |
| Caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive .....                                                                                                                             | 6         |
| Vedute dell'immobile.....                                                                                                                                                                | 9         |
| Calcolo della superficie commerciale .....                                                                                                                                               | 13        |
| <i>QUESITO n.3 <u>Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</u>.....</i>                                                                                               | <i>14</i> |
| Identificazione catastale e storia del bene pignorato.....                                                                                                                               | 15        |
| Difformità catastali.....                                                                                                                                                                | 15        |
| Storia catastale del terreno .....                                                                                                                                                       | 16        |
| <i>QUESITO n.4 <u>Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</u>.....</i>                                                                                  | <i>18</i> |
| <i>QUESITO n.5 <u>Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</u> .....</i>                                                                    | <i>18</i> |
| <i>QUESITO n.6 <u>Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</u>.....</i>                                                                | <i>21</i> |
| Analisi stato di difformità .....                                                                                                                                                        | 23        |
| Regolarizzazione delle difformità .....                                                                                                                                                  | 25        |
| <i>QUESITO n.7 <u>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</u> .....</i>                                                                                                      | <i>27</i> |
| <i>QUESITO n.8 <u>Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</u>.....</i>                                                                                                | <i>27</i> |
| <i>QUESITO n.9 <u>Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</u>.....</i>                                                                                                | <i>29</i> |
| <i>QUESITO n.10 <u>Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</u> .....</i>                                                                                                   | <i>30</i> |
| <i>QUESITO n.11 <u>Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</u>.....</i>                                               | <i>30</i> |
| <i>QUESITO n.12 <u>Procedere alla valutazione dei beni</u>.....</i>                                                                                                                      | <i>30</i> |
| Criterio e procedimento di stima.....                                                                                                                                                    | 31        |
| Analisi dei valori di mercato .....                                                                                                                                                      | 33        |
| Stima del bene .....                                                                                                                                                                     | 35        |
| Prezzo base d'asta .....                                                                                                                                                                 | 36        |
| <i>QUESITO n.13 <u>Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</u> .....</i>                                                               | <i>36</i> |
| <i>QUESITO n.14 <u>Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio</u> .....</i> | <i>36</i> |

## ALLEGATI

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto **arch. Maurizio Viscardi**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. 2389, socio dello *Studio Associato Area Architetture degli architetti Viscardi Maurizio e Russo Fabio*, con studio in San Nicola la Strada, in via Santa Croce n.9, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 212/2023. omissis contro, omissis** rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 04.06.2024.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente, in data 14.06.2024, il relativo modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

In data 17.06.2024, con il Custode Giudiziario, avv. Massimo Collà Ruvolo, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione all'esecutata, è stato raggiunto il bene oggetto del procedimento sito nel Comune di Frattaminore, in via Mazzini n.26 (ex 17). In tale occasione, alla presenza dell'esecutata, è stato possibile accedere all'interno dello stesso e ad effettuarne i rilievi metrici e fotografici. Il tutto è descritto nel relativo verbale di accesso redatto dal Custode a cui si rimanda (*cfr.* Allegato 1). Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frattaminore, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, *Servizi Catastali* (ex Catasto) e *Servizio di Pubblicità Immobiliare* (ex Conservatoria), nonché tutti gli altri uffici competenti interpellati per il reperimento dei documenti necessari per gli accertamenti previsti. A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale completo degli allegati e all'invio della copia alle parti.

\*\*\*\*\*

## 3. RISPOSTA AI QUESITI

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

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

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

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

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

Come riportato nell'atto di pignoramento, oggetto della procedura in danno di omissis è la piena ed intera proprietà dell'**abitazione di tipo popolare** in Comune di Frattaminore (NA), via Mazzini n.26, censito al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 4, particella 160, sub 6, categoria A/4, vani 4,5** (identificativi dell'immobile nella formalità precedente: NCEU di detto

*comune protocollo 5374Q – anno 1986 – NCEU di detto comune protocollo 102 – anno 1974) (cfr. atto di pignoramento).*

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

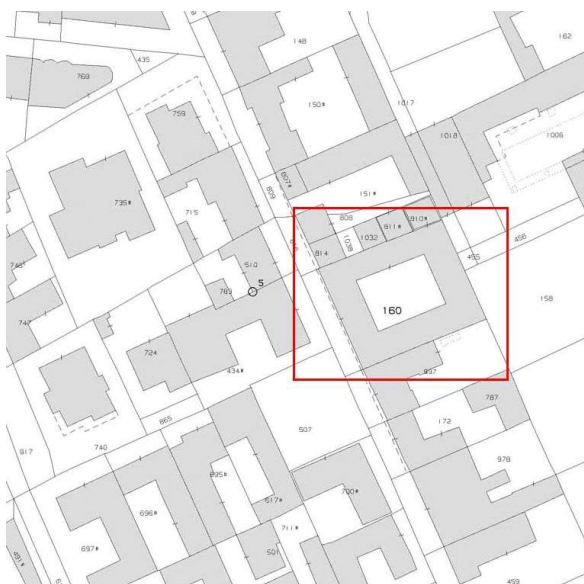
**DIFFORMITÀ FORMALI** I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione.

**DIFFORMITÀ SOSTANZIALI** Come meglio specificato al quesito 3, lo stato di fatto dell'immobile presenta alcune differenze rispetto alla planimetria catastale riguardanti la composizione interna.

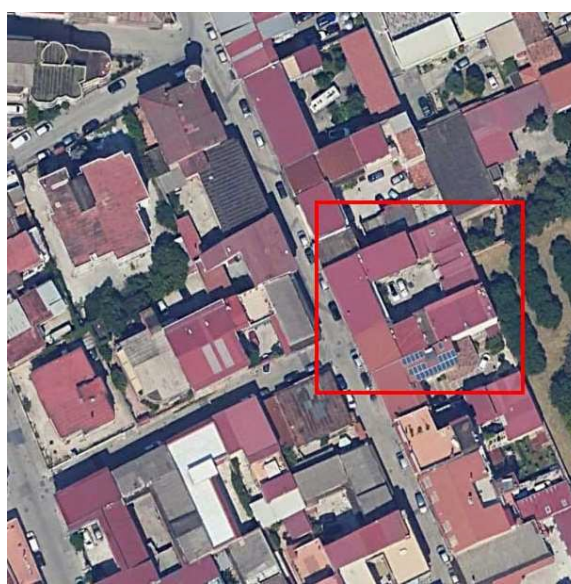
Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile indicare in maniera precisa l'ubicazione dei beni pignorati:



**imm.1.01:** sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (da stimatrix®)



**imm1.02: estratto mappa catastale**



**imm1.03:** ortofoto (estratto da Google Earth®)



Dopo aver esaminato lo stato di fatto del bene e consideratene la consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** come descritto nel seguente schema:

### LOTTO UNICO DI VENDITA

**Piena ed intera proprietà di un'abitazione** al piano terra di un fabbricato ubicato nel Comune di **Frattaminore, via Mazzini n.26 (già 17)**. L'appartamento è composto da sala pranzo con angolo cottura, cucina, tre bagni, disimpegno, due camere, ballatoio. È distinto al N.C.E.U. al **Foglio 4 Particella 160 Subalterno 6 cat. A/4, consistenza 4,5 vani**.

\*\*\*\*\*

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

*L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

*Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").*

*Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.*

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

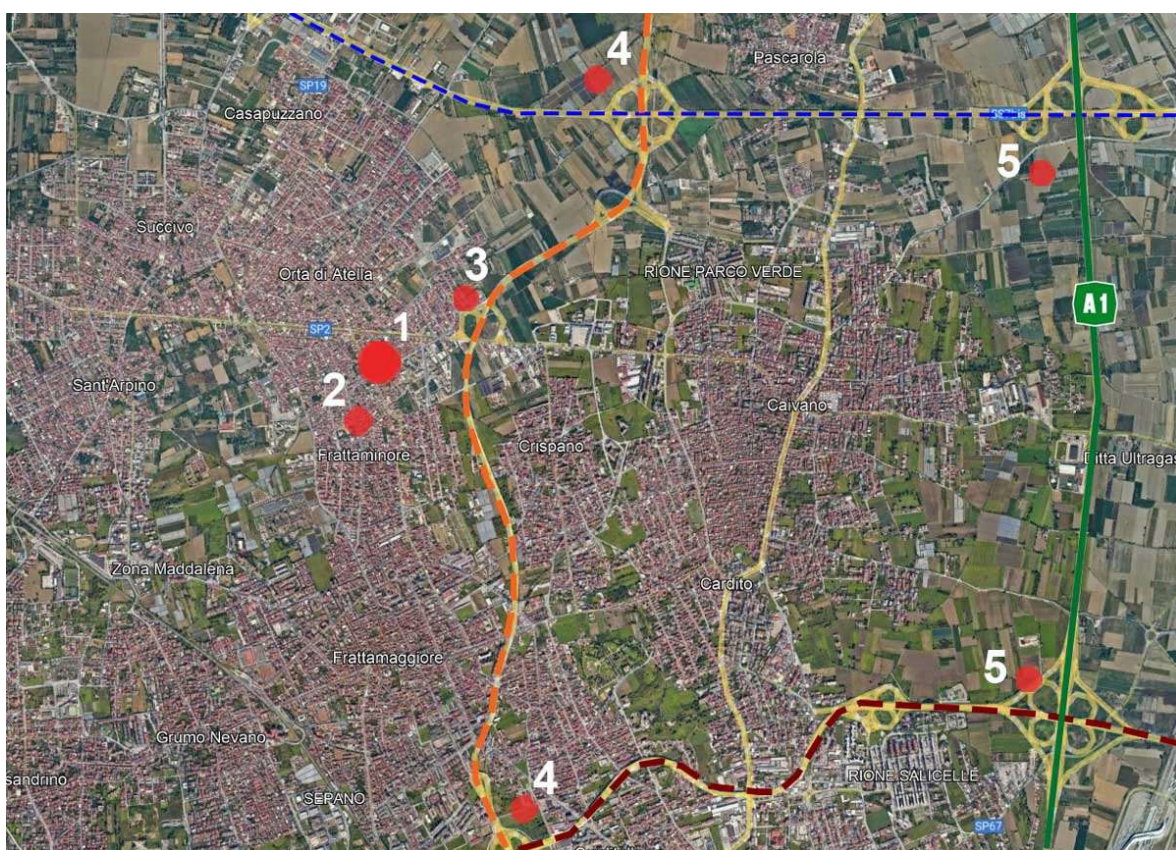
*Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione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

**Il lotto unico di vendita comprende la piena ed intera proprietà di un'abitazione** al piano terra di un fabbricato ubicato nel Comune di **Frattaminore (NA), via Mazzini n.26 (ex 17)**, distinto al N.C.E.U. al **foglio 4 particella 160 sub 6**.

### CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

Il bene è ubicato nella zona semicentrale di Frattaminore, compresa tra il centro storico e la SP2. Il contesto ha carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato dalla presenza di piccoli fabbricati per civile abitazione di due o tre piani fuori terra, generalmente con cortile interno, analoghi a quello pignorato. L'area si presenta urbanizzata, con strade asfaltate, dotate di pubblica illuminazione

e di marciapiedi, lungo le quali vi è possibilità di sosta delle auto. Non vi sono servizi pubblici nelle immediate vicinanze, per le quali occorre spostarsi verso le aree più centrali, poco distanti e raggiungibili anche a piedi. Il centro storico di Frattaminore, con la sede del Municipio, dista, infatti, 500 m circa. Il fabbricato risulta facilmente raggiungibile, sia per la vicinanza al centro che alla S.P.2. *via Atellana*, conducente ad Aversa e da cui è possibile immettersi sulla SS87NC e da qui sull'Asse Mediano SP ex SS162NC e sulla SS 7 bis Nola – Villa Literno.



1. Bene pignorato - 2. Centro di Frattaminore - 3. Svincolo SS87NC  
4. Svincolo Asse Mediano 5. Svincolo autostradale

SS 7 bis Nola - Villa Literno

SP ex SS 162 NC Asse Mediano

SS 87 NC Sannitica Nuova

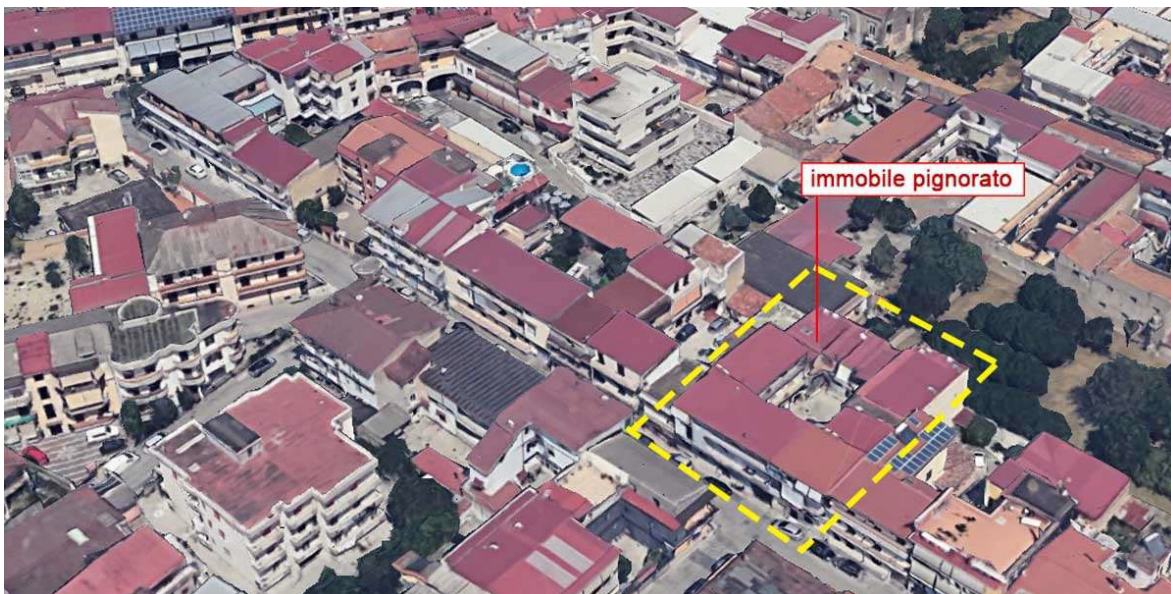
*imm2.01: inquadratura territoriale*

#### CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, risalente agli anni Sessanta ed oggetto di successivi interventi, fa parte di un complesso più grande, ad impianto pressoché quadrato, articolato intorno ad un cortile a cui si accede dall'androne e dal portone comuni direttamente dalla strada. Il fabbricato, in particolare, è posto nell'angolo in



fondo al cortile, alla sinistra di chi entra dal portone; con impianto ad “L”, è articolato su due livelli fuori terra, oltre alla cantina interrata ed è realizzato in muratura portante.



*imm2.02: immagine aerea (estratto da Google Earth®)*



*imm2.03: viste del portone di accesso dalla strada*

L'**abitazione** pignorata è posta al piano terra del fabbricato, con accesso diretto dal cortile, rispetto a cui è leggermente rialzato e delimitato dal ballatoio esterno. Attualmente risulta divisa in due parti non comunicanti, se non attraverso il ballatoio esterno. La prima parte comprende una cucina con bagno; la seconda è costituita dalla sala pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto, di cui una con bagno interno. La superficie interna netta è di circa **87 mq**; l'altezza interna netta rilevata è di circa **3,05 m** (cfr. Allegato 12 – grafico 1). Il bene confina a



nord-ovest con p.lle 810 e 811, a sud-est con cortile, a nord-est con p.la 1017, a sud ovest con cortile.



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

Internamente l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione più che sufficienti, caratterizzato da finiture di ordinaria fattura. La pavimentazione di tutto l'appartamento, ad eccezione dei bagni, è realizzata con mattonelle quadrate in tonalità chiara, a fondo bianco e venature gialle, disposte in diagonale rispetto alle pareti. Quest'ultime sono intonacate e tinteggiate di grigio chiaro. Il bagno comune, priva di finestra e dotata di lume ingrediente sulla parete a confine con la camera da letto matrimoniale (*camera 1*), è dotato di lavandino, sanitari e vasca; presenta una pavimentazione in mattonelle in ceramica quadrate di colore salmonato e pareti rivestite con mattonelle in ceramica rettangolari di colore bianco. Il bagno in camera, dotato di lavandino, sanitari e doccia, presenta una pavimentazione in mattonelle in ceramica quadrate di colore arancio e pareti rivestite con mattonelle in ceramica

quadrate di colore bianco alternate a mosaico di colore arancio. Il bagno in cucina, invece, dotato di lavandino, sanitari e vasca, presenta una pavimentazione in mattonelle in ceramica quadrate a fondo chiaro e trama grigia; la stessa mattonella, nel formato rettangolare, è impiegata per il rivestimento alle pareti. Le porte interne sono in legno tamburato con impiallacciatura in essenza, con anta a riquadro verticale vetrato, del tipo a battente. Gli infissi esterni sono in legno/alluminio con vetrocamera, dotate di battenti esterni alla romana in metallo. Sono presenti l'impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia apparsi funzionanti. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia murale esterna a GPL e radiatori in alluminio alle pareti. Sul ballatoio esterno è stata realizzata una piccola veranda con struttura in alluminio quale vano tecnico contenente la caldaia.

#### VEDUTE DELL'IMMOBILE

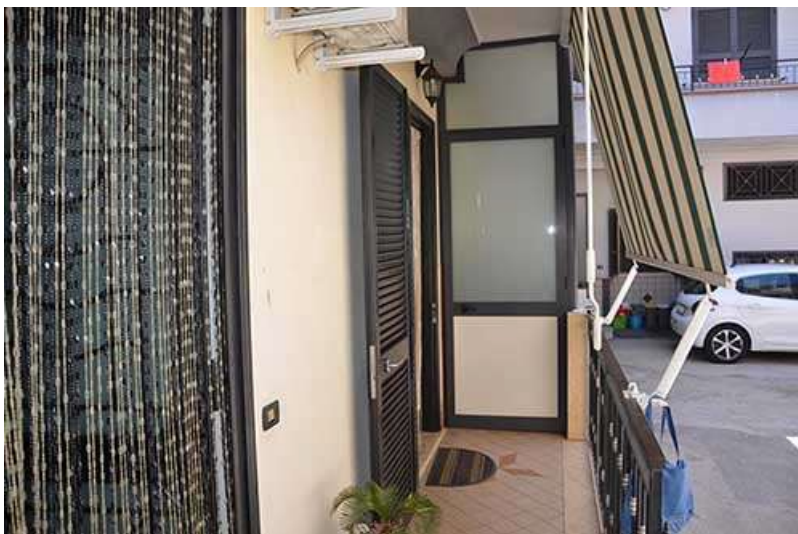


**imm2.04:** androne e vista dal cortile



**imm2.05:** viste del ballatoio esterno





**imm2.06:** ballatoio esterno e locale tecnico



**imm2.07:** cucina e bagno interno



**imm2.08:** ingresso/sala pranzo





*imm2.09: sala pranzo e angolo cottura*



*imm2.10: sala pranzo e disimpegno*



*imm2.11: camera 2*



**imm2.12:** camera 2



**imm2.13:** bagno in camera



**imm2.14:** disimpegno



**imm2.15:** bagno



**imm2.16:** camera da letto matrimoniale

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale si considerano i criteri illustrati nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*), basato sui principi dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, di seguito riportati per la specifica destinazione d'uso dell'immobile.

Nel caso in esame, si fa riferimento agli *immobili a destinazione residenziale* ed in particolare alla categoria delle *unità immobiliari parte di un edificio*, per le quali la superficie commerciale è computata come somma:

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

### CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

- a) vani principali e accessori diretti: Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).
- b) pertinenze esclusive di ornamento: per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.
- c) pertinenze esclusive accessorie di servizio: La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale (cantine, soffitte o utilizzazioni similari) si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

### SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Nel caso in esame si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

#### *a) Pertinenze esclusive di ornamento*

Balconi, terrazzi e similari (*comunicanti con i vani principali e con i vani accessori*):

- 30%, fino a mq. 25;
- 10%, per la quota eccedente mq. 25



Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella seguente tabella:

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE |                    |           |       |                   |           |
|--------------------------------|--------------------|-----------|-------|-------------------|-----------|
| ambiente                       | S <sub>netta</sub> |           | Coeff | S <sub>comm</sub> |           |
| cucina                         | 12,00              | mq        | 1     | 12,00             | mq        |
| bagno                          | 4,32               | mq        | 1     | 4,32              | mq        |
| sala pranzo                    | 18,48              | mq        | 1     | 18,48             | mq        |
| angolo cottura                 | 7,78               | mq        | 1     | 7,78              | mq        |
| disimpegno                     | 3,32               | mq        | 1     | 3,32              | mq        |
| bagno                          | 5,09               | mq        | 1     | 5,09              | mq        |
| camera 1                       | 14,36              | mq        | 1     | 14,36             | mq        |
| camera 2                       | 18,38              | mq        | 1     | 18,38             | mq        |
| bagno                          | 3,45               | mq        | 1     | 3,45              | mq        |
| <b>Superficie netta totale</b> | <b>87,18</b>       | <b>mq</b> |       |                   |           |
| ballatoio                      | 11,43              | mq        | 0,3   | 3,43              | mq        |
| muratura interna               | 5,55               | mq        | 1     | 5,55              | mq        |
| muratura perimetrale           | 22,53              | mq        | 1     | 22,53             | mq        |
| <b>TOTALE</b>                  |                    |           |       | <b>118,69</b>     | <b>mq</b> |
| <b>arrotondamento</b>          |                    |           |       | <b>119,00</b>     | <b>mq</b> |

\*\*\*\*\*

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo **SEMPRE** al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi** e la **situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, **Servizi Catastali**, sono state acquisite la planimetria e la visura storica del bene pignorato e del terreno su cui lo stesso è stato edificato, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02-03).

#### IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO E STORIA CATASTALE

L'immobile pignorato è attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Frattaminore (NA) con i seguenti dati:

**foglio 4 particella 160 sub 6 cat. A/4 consistenza 4,5**

*indirizzo:* **VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 17 Piano T**

*in ditta:*

**omissis**

- proprietà per 1/1

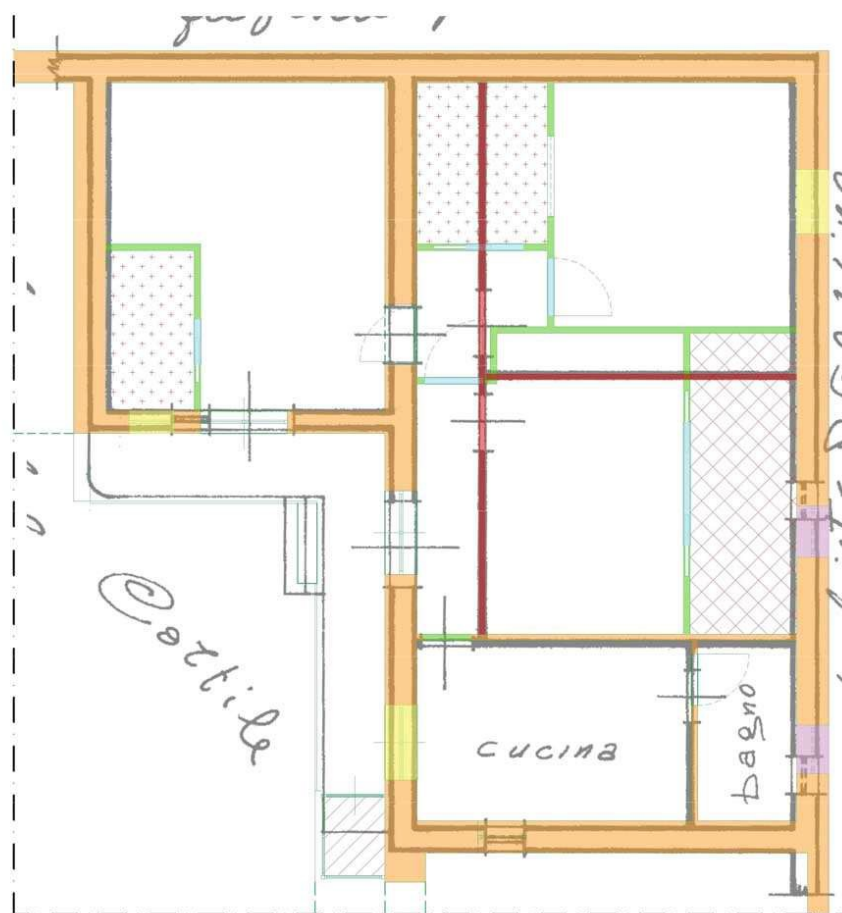
Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà in capo all'esecutata, il bene pignorato è riportato con l'attuale identificativo catastale.

L'immobile risulta così distinto **dal 01.10.1986**, avendo assunto tale identificativo a seguito di aggiornamento dei dati (*SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 01/10/1986 in atti dal 22/03/1999 (AMPLIAMENTO VERIFICATO E CLASSATO-PF.98/99 (n. Q/5374.2/1986))* relativi all'accatastamento avvenuto in data **12.12.1974** con **denuncia protocollo n.102 del 1974** (cfr. Allegato 02).

#### DIFFORMITA' CATASTALI

Lo stato di fatto del bene presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale. In particolare, come evidente dalla sovrapposizione delle piante (cfr. Allegato 12 – grafico 2), al di là delle differenze attribuibili alla rappresentazione grafica della planimetria catastale, si rileva:

- *nuova divisione interna;*
- *realizzazione dei bagni,*
- *realizzazione dell'angolo cottura;*
- *realizzazione della portafinestra della cucina;*
- *realizzazione finestra bagno in camera;*
- *diversa posizione dei lumi ingredienti e realizzazione di quella della camera da letto;*
- *prolungamento del ballatoio con realizzazione di piccola verandina;*
- *divisione in due porzioni.*



LEGENDA

|                        |                                           |                   |
|------------------------|-------------------------------------------|-------------------|
| DEMOLIZIONI            | MURATURA REALIZZATA                       | MURATURA RILEVATA |
| NUOVA APERTURA ESTERNA | DIVERSA POSIZIONE E/O DIMENSIONE FINESTRA |                   |
| REALIZZAZIONE BAGNO    | REALIZZAZIONE CUCINA                      |                   |
| REALIZZAZIONE PORTA    | PROLUNGAMENTO E CHIUSURA BALCONE          |                   |

**imm3.01:** sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto

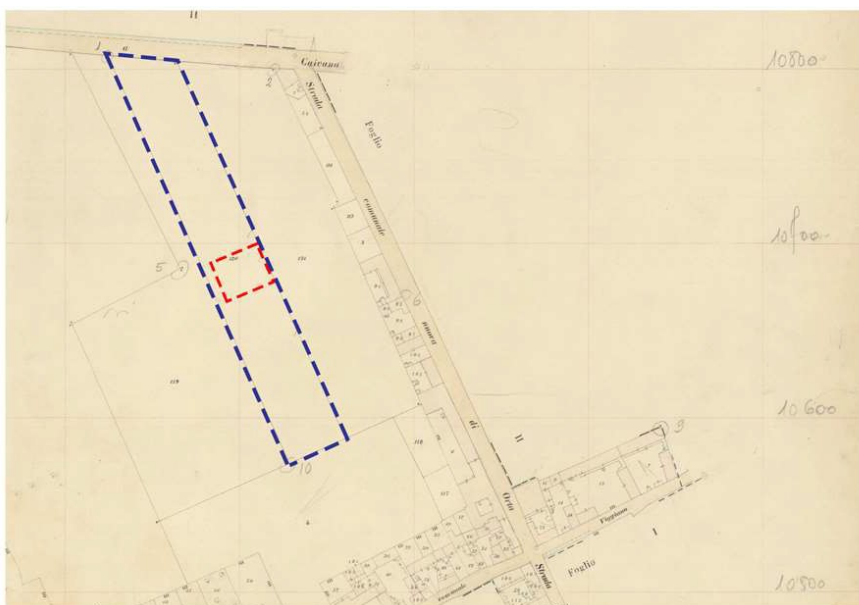
Per quanto detto, ferma restando l'eventuale regolarizzazione urbanistica delle differenze rilevate e/o i ripristini necessari, occorre prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si indica un costo orientativo di 1.000 €, comprensivo degli oneri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

### STORIA CATASTALE DEL TERRENO

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato sorge su un'area distinta al N.C.T. del Comune di Frattaminore al **foglio 2 particella 160**, superficie 882 mq, ENTE URBANO. È così distinta dall'impianto meccanografico del 02.01.1972 con consistenza minore di 752 mq, aumentata a quella attuale con l'unione in data



08.02.1992 (VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/02/1992 in atti dal 28/03/1992 TM 264 (n. 5.42/1992) delle particelle **159** (85 mq) e **161** (45 mq). Per il periodo antecedente la meccanizzazione, dalla mappa catastale storica all'impianto, risalente alla fine dell'Ottocento (1890 circa), confrontata con l'attuale estratto di mappa, si evince che l'attuale p.lla 160 costituisce una porzione dell'originaria particella **120** di maggiore consistenza (Cfr. Allegato 03)



MAPPA ALL'IMPIANTO (1890)



MAPPA ATTUALE (2024)



PARTICELLA ORIGINARIA



PARTICELLA ATTUALE

*imm3.02: confronto attuale mappa catastale con mappa all'impianto*

\*\*\*\*\*

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento (o terreno)** ubicato in \_\_\_\_\_ alla via n. \_\_\_\_\_, piano int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_** (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), **sub \_\_\_\_\_**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno); **PREZZO BASE** euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2 :** ecc Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe:

## **LOTTO UNICO DI VENDITA**

**Piena ed intera proprietà di un'abitazione** al piano terra di un fabbricato ubicato nel Comune di **Frattaminore, via Mazzini n.26 (ex 17)**. L'appartamento è composto da sala pranzo con angolo cottura, cucina, tre bagni, disimpegno, due camere, ballatoio. È distinto al N.C.E.U. al **Foglio 4 Particella 160 Subalterno 6 cat. A/4, consistenza 4,5 vani**. Confina a nord-ovest con p.lle 810 e 811, a sud-est con cortile, a nord-est con p.lla 1017, a sud ovest con cortile.

Lo stato di fatto presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale. In particolare, al di là delle differenze attribuibili alla rappresentazione grafica della planimetria catastale, si rileva *la nuova divisione interna; la realizzazione dei bagni; la realizzazione dell'angolo cottura; la realizzazione della portafinestra della cucina; la realizzazione della finestra del bagno in camera; la diversa posizione dei lumi ingredienti e la realizzazione di quella della camera da letto; il prolungamento del ballatoio con realizzazione di piccola verandina; la divisione in due porzioni.*

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in virtù di **Licenza Edilizia n.889 del 21.07.1967, Concessione Edilizia in Sanatoria n.34/95 del 06.10.1995 e Permesso di Costruire n.88 del 06.07.2005**. Rispetto al titolo lo stato di fatto presenta alcune difformità riguardanti la composizione interna, la realizzazione dei bagni, la realizzazione della porta finestra della cucina e la separazione in due porzioni. **Non vi è certificato di agibilità**. Il bene **non è dotato** dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**PREZZO BASE:** \_\_\_\_\_ **83.000,00 €**

\*\*\*\*\*

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

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

#### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **5) Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene pignorato alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede il pignoramento. Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione dello stesso (12.06.2023) si rilevano i seguenti titoli:



**1. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar omissis di S. Maria C.V. del  
**25.07.2008** rep. n. omissis, trascritto il **31.07.2008** ai nn. omissis

a favore di:

**omissis**

- 1/1 di proprietà

da:

**omissis**

- 1/1 di proprietà

*diritti ed immobile trasferiti:*

**acquisto della piena ed intera proprietà della porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Frattaminore (NA) alla via Mazzini n.26 (già n.17) e precisamente:** - **appartamento** ubicato al piano terra composto da quattro vani e mezzo catastali con annessa antistante zona di terreno di circa mq 25; nell'insieme confinante con proprietà omissis, proprietà omissis, proprietà Ragozzino e cortile per due lati; riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 4, particella 160 sub 6** (già protocollo 5374Q/1986 ex protocollo 102/1974), via Giuseppe Mazzini n.17, piano T, cat. A/4 (cfr. Allegato 05a).

Si precisa che l'annesso spazio antistante di terreno di 25 mq circa, indicato nell'atto, allo stato attuale non è presente; piuttosto, si ritiene che il suddetto spazio corrisponda all'area su cui insiste la porzione comprendente la camera con bagno interno, realizzata quale ampliamento del volume originario proprio sul giardino raffigurato nello stesso punto sulla planimetria catastale originaria (cfr. Allegato 02).

**2. ATTO DI DONAZIONE** per notar omissis del **06.11.1975** rep. **omissis**, trascritto il **03.12.1975** ai nn. omissis

a favore di:

**omissis**

- 1/1 di proprietà

da:

**omissis**

**omissis**

*diritti ed immobile trasferiti:*

**piena ed intera proprietà della porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Frattaminore (NA) alla via Mazzini n.17) riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune protocollo 102/1974.**

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

Di seguito si riporta uno schema sintetico sulla storia del bene pignorato, incrociandone l'identificazione catastale e la relativa intestazione:

(Immobile attuale - NCEU Frattaminore Foglio 4 Particella 160 Sub.6)

dal 25.07.2008 ad oggi

**omissis** - Proprietà per 1/1

dal 01.10.1986 al 25.07.2008

**omissis** - Proprietà per 1000/1000

(Immobile predecessore - NCEU Frattaminore Protocollo n. **omissis** anno 1986)

dal 01.10.1986 al 01.10.1986

**omissis** - Proprietà per 1000/1000

(Immobile predecessore - NCEU Frattaminore Protocollo n. **omissis** anno

dal 06.11.1975 al 01.10.1986

**omissis** - Proprietà per 1000/1000

dal 12.02.1974 (COSTITUZIONE) al 06.11.1975

**omissis**

\*\*\*\*\*

**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.

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

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

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

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella

originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

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

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dalle indagini effettuate presso l'U.T.C. di Frattaminore, come da attestazione del 01.10.2024 resa dall'U.T.C. (cfr. Allegato 06a), risulta che il bene pignorato fa parte di un corpo di fabbrica risalente agli anni Sessanta e poi ampliato negli anni successivi. In particolare, la porzione originaria, consistente in una parte dell'attuale



piano terra, è stata realizzata con **Licenza Edilizia n. omissis del 21.07.1967**, rilasciata omissis (cfr. Allegato 06b); per l'ampliamento del piano terra, realizzato abusivamente, è stata rilasciata ai sensi della L. 47/85 e ss. mm. e ii. la **Concessione Edilizia in sanatoria n. omissis del 06.10.1995 (pratica edilizia in sanatoria n. omissis)** a omissis (cfr. Allegato 06c). Per la sopraelevazione del corpo di fabbrica e la realizzazione del piano primo (sottotetto) è stato poi rilasciato il **Permesso di Costruire n. omissis del 06.07.2005** (cfr. Allegato 06d).

Relativamente al bene pignorato **non risultano presentate altre pratiche edilizie** (D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., etc.), **neanche in sanatoria, né relative domande. Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità. Non vi sono provvedimenti sanzionatori** (ordinanza di demolizione o ripristino, etc...) emessi nei confronti del fabbricato e/o del bene.

L'unità **non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Come da attestazione del 01.10.2024 dell'U.T.C. (cfr. Allegato 06a), inoltre, risulta che l'immobile:

- ricade in **zona B1 – conservativa nuovo centro** del P.R.G., approvato con D.P.G.R. n.4226 del 13.05.1981, e in zona denominata **SISTEMA INSEDIATIVO-RESIDENZIALE: LA CITTA' CONSOLIDATA** del vigente P.U.C., approvato con Delibera di Consiglio comunale n.10 17.07.2021, normata dal titolo IV artt. da 30 a 42 delle relative norme tecniche di attuazione;
- non appartiene al patrimonio disponibile ed indisponibile del Comune;
- non è riconosciuto di interesse storico-artistico;
- non insiste su suolo demaniale, né in area soggetta a vincolo in ambito ambientale, paesaggistico, archeologico, idrogeologico etc.

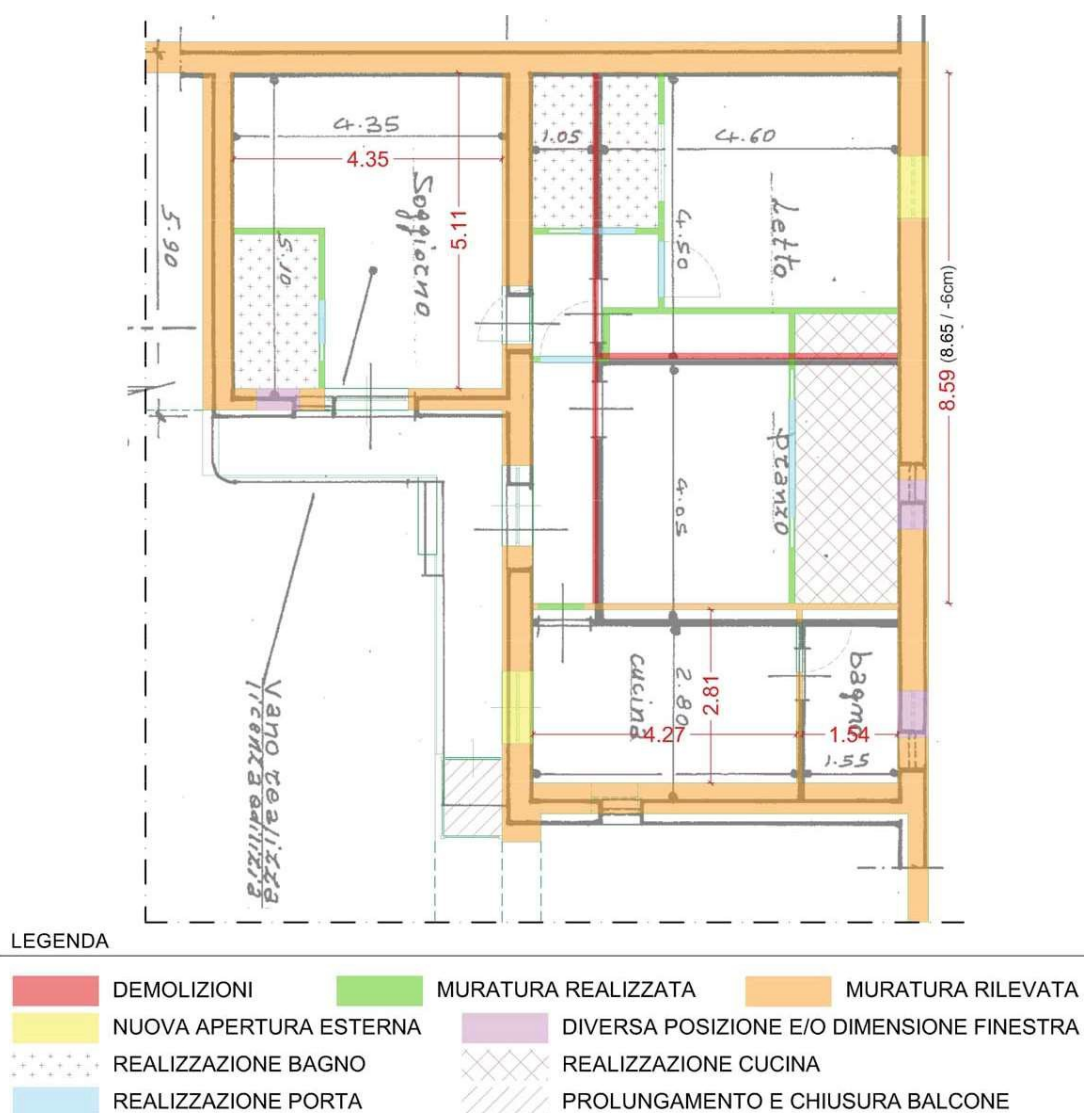
Infine, come da attestazione della *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli* del 18.09.2024 prot. n.19490 (cfr. Allegato 06e), il bene **non risulta** sottoposto alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 parte II e, per i vincoli di cui alla parte III del decreto, **non rientra** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica.

#### ANALISI STATO DI DIFFORMITA'

Rispetto ai titoli edilizi rilasciati lo stato attuale appare conforme per volume e superficie, potendo constatare la corrispondenza delle misure rilevate con quelle indicate sui grafici allegati o comunque un differimento da esse rientrante nel

marginale di tolleranza previsto dall'art.34-bis del D.P.R. 380/2001; risulta, invece, difforme dallo stato assentito per la diversa composizione interna. Più in generale, come evidente dalla sovrapposizione delle piante (cfr. Allegato 12 – grafico3), al di là delle differenze attribuibili alla rappresentazione grafica delle tavole, si rileva:

- nuova divisione interna;
- realizzazione dei bagni,
- realizzazione dell'angolo cottura;
- realizzazione della portafinestra della cucina;
- diversa posizione della finestra del bagno in camera;
- diversa posizione dei lumi ingredienti e realizzazione di quella della camera da letto;
- prolungamento del ballatoio con realizzazione di piccola verandina;
- divisione in due porzioni.



**gr.6.01:** sovrapposizione stato di fatto con pianta C.E. in sanatoria n.34/95

## REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

---

Per quanto illustrato, le differenze rilevate hanno riguardato essenzialmente la configurazione interna, senza modifiche o ampliamenti volumetrici del fabbricato. Per la regolarizzazione urbanistica delle difformità, occorre tenere conto che tali opere, a parere dello scrivente, sono qualificabili come interventi di *manutenzione straordinaria*, come definiti all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, riguardanti le parti strutturali dell'edificio e i prospetti. Per tali opere la regolarizzazione appare possibile previo accertamento di conformità ai sensi dell'art.36bis del DPR 380/2001 (*Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*) del D.P.R. 380/2001 (*In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32*).

In base al comma 5 dello stesso articolo, il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: a) *pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*; b) *pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. All'esito del deposito della documentazione necessaria, la pratica sarà sottoposta*

all'Ufficio Tecnico Comunale competente, il cui responsabile si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque (45) giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta (comma 6). Considerato che le modifiche hanno riguardato anche la struttura del fabbricato la regolarizzazione è subordinata al rilascio dell'autorizzazione sismica in sanatoria. In caso di regolarizzazione, poi, sarà necessario provvedere alla pratica dell'agibilità che, come previsto dall'art.24 del D.P.R. 380/2001, si effettua mediante *Segnalazione Certificata di Agibilità* (S.C.A.) corredata della documentazione elencata al comma 5 del suddetto articolo (*a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.*).

In tale sede, i costi per l'intero iter non possono essere determinati in maniera precisa dato che sono variabili in funzione delle specifiche richieste dei professionisti coinvolti per le pratiche e che gli oneri previsti devono essere stabiliti dagli uffici competenti.

Ad ogni modo, considerando che l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato delle variazioni rilevate, tenendo conto anche delle eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento del bene, la possibilità di regolarizzazione delle difformità, le modalità ed i relativi costi previsti, le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti.

Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa (*Contratto di mutuo fondiario, atto per notar omissis del 25.07.2008 rep. n. omissis*) sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono, per cui **il bene pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).



\*\*\*\*\*

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

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

Al momento dell'accesso il bene **era occupato dall'esecutata** dove risiede dal 05.02.2007, come risultante dal certificato di residenza storico rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Frattaminore (cfr. Allegato 07).

\*\*\*\*\*

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

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

- 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;
- 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;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

5) *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.*

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

*Tra questi si segnalano:*

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

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04) risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 08):

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

**NESSUNO**

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

**TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 19.05.2023 rep. n. omissis  
trascritto il **12.06.2023** ai nn. omissis, a favore di **omissis** e contro **DI**  
**omissis**, gravante la **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare in  
Frattaminore, via Mazzini n.26, distinta al N.C.E.U. al **foglio 4 particella 160**  
**sub 6** (cfr. Allegato 08a) – **PRESENTE PROCEDIMENTO** -

**B2. IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto  
per notar omissis di S. Maria C.V. del 25.07.2008 rep. n. omissis, **iscritta il**  
**31.07.2008** ai nn. omissis (ipoteca iscritta per 150.000,00 € capitale di 100.000,00  
€), a favore di **omissis** e contro **omissis, debitore ipotecario, e omissis**,  
quale debitore non datore di ipoteca, gravante la **piena ed intera proprietà**  
dell'unità immobiliare in Frattaminore, via Mazzini n.26, distinta al  
N.C.E.U. al **foglio 4 particella 160 sub 6** (cfr. Allegato 08b).

## **DIFFORMITA' CATASTALI**

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

## **DIFFORMITA' URBANISTICHE**

Come illustrato al *quesito n.6*, le difformità rilevate, a parere dello scrivente, sono qualificabili come interventi di *manutenzione straordinaria*, come definiti all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, riguardanti le parti strutturali dell'edificio e i prospetti. Per tali opere la regolarizzazione appare possibile previo accertamento di conformità in virtù dell'art.36 bis dello stesso D.P.R.. Ad ogni modo, poiché l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato di difformità rilevata, la possibilità di regolarizzazione, le modalità ed i relativi costi previsti, nonché le conseguenze scaturenti da un eventuale esito negativo della domanda, possono essere definite in maniera certa solo con l'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti. Ai fini della stima, quindi, si ritiene più opportuno valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, applicato quale detrazione al valore di mercato del bene in condizioni ordinarie in luogo dei costi non quantificabili in maniera certa.

\*\*\*\*\*

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

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

Dalle informazioni reperite dal Demanio della Regione Campania, attraverso la consultazione della propria banca dati sul portale *Open Demanio* (<http://dati.agenziademanio.it>), come anche attestato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Frattaminore (cfr. Allegato 06a) risulta che il bene oggetto di esecuzione **non ricade su suolo demaniale**.

\*\*\*\*\*

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

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

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, sulla base delle risultanze catastali, come anche attestato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Frattaminore (cfr. Allegato 06a), risulta che l'area su cui ricade il bene pignorato **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dalla lettura del decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 07.02.1934 (cfr. Allegato 09) si può constatare che nel territorio comunale non vi sono aree soggette ad usi civici.

\*\*\*\*\*

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

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

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

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio, per cui non vi sono spese fisse di gestione

\*\*\*\*\*

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

#### **CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA**

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti*). L'applicazione dei procedimenti sintetici suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni similari al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il procedimento analitico, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche

<sup>1</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1.3.1)

attribuibili allo stesso. Il procedimento indiretto trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo.

In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene si può ricorrere al procedimento sintetico, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* che si svolge attraverso il *confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*<sup>2</sup>. Nel caso in esame, in particolare, è applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (*metro quadro, metro cubo, ecc.*). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare<sup>3</sup>. La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione in maniera rigorosa di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima,

---

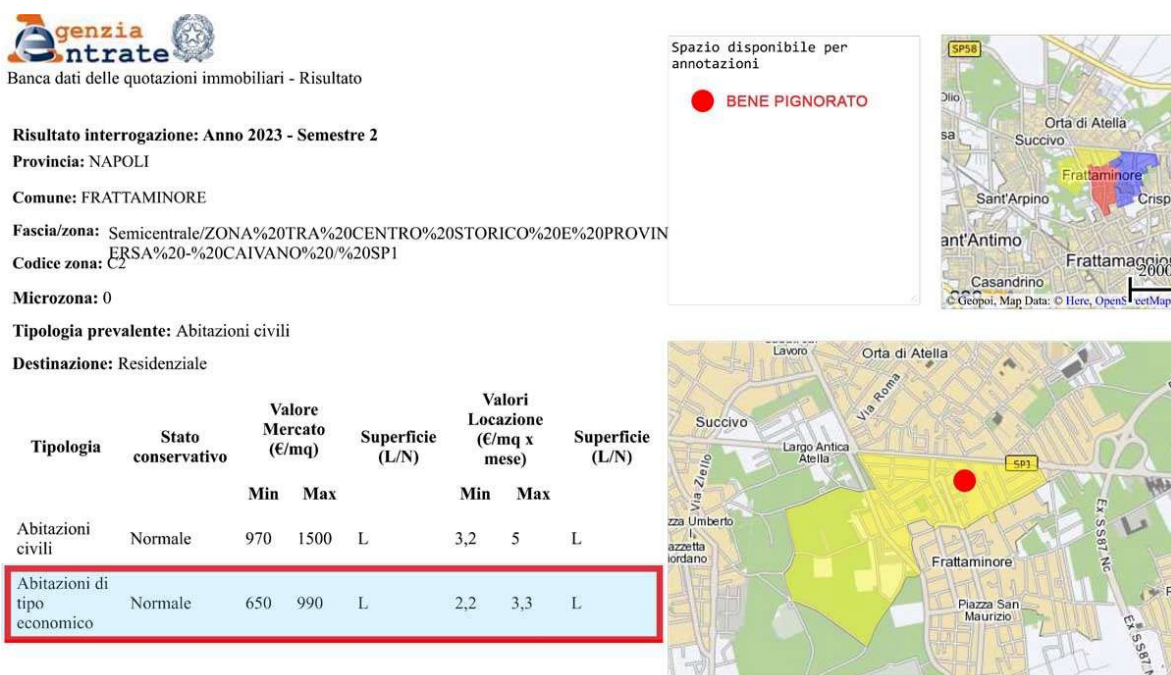
<sup>2</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap.8

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

quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.8 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

#### ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

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



gr.12.01: tabella valori O.M.I.

Per la specifica zona, con riferimento allo stato conservativo *normale*, i valori dell'O.M.I. variano in un intervallo compreso tra 650 €/mq e 990 €/mq (valore medio di **820 €/mq**) per le *abitazioni di tipo economico*. Per le *abitazioni civili*, invece, i valori sono compresi tra 970 €/mq e 1.500 /mq (valore medio di **1.235 €/mq**).

Al fine di conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano (cfr. Allegato 10b):

- Mercato-Immobiliare ([www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su *Caasa* riferiti all'intero Comune, indica un valore unitario medio di **1.490 €/mq** per la tipologia degli *appartamenti* e di **1.270 €/mq** per le case *indipendenti*.

- [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per le abitazioni un valore unitario medio di **1.533 €/mq**, con valori compresi tra 1.200 e 1.600 €/mq.
- [Borsino Immobiliare](http://www.borsinoimmobiliare.it) ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 928 €/mq e 1.540 €/mq (valore medio di **1.234 €/mq**) per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona*, e tra 691 €/mq e 1.064 €/mq (valore medio di **877 €/mq**) per *abitazioni in stabili di qualità inferiori alla media di zona*

Ulteriori indagini sono state condotte in loco, analizzando gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona. In particolare, le indagini sono state concentrate sul centro abitato di Frattaminore, in particolare sull'area di ubicazione del bene posta tra il centro storico e la via Atellana. Dall'analisi del contesto si può constatare, innanzitutto, la differenziazione del tessuto edilizio, composto essenzialmente da fabbricati residenziali in genere di due/tre piani, sia di epoca più remota, realizzati in muratura e con cortile interno, che più recenti in cemento armato. Con riferimento ad abitazioni di tipo economico, di epoca più remota ed in contesto di corte, in base agli annunci di vendita reperiti e ai prezzi richiesti, generalmente maggiorati in vista del margine di trattativa e delle migliori previsioni di guadagno, i corrispondenti valori unitari si aggirano intorno ai 700÷800 €/mq in condizioni normali, sui 1.400÷1.500 €/mq per soluzioni ristrutturate e sui 500÷600 €/mq per quelle da ristrutturare o in condizioni datate, variando altresì in funzione dell'ubicazione e delle caratteristiche interne.

Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, nonché della specifica tipologia edilizia del bene pignorato, si può quindi considerare congruo per la stima il valore medio unitario dell'O.M.I. di **820 €/mq** con riferimento alle *abitazioni di tipo economico* in stato manutentivo *normale*. Tale valore andrà adeguato con opportuni coefficienti onde considerare le specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione e giustificare lo scostamento dalle quotazioni generali. In base ai riferimenti analizzati e al tessuto edilizio della zona, gli elementi da tenere in considerazione, in quanto ritenuti maggiormente incidenti sul valore immobiliare, sono l'ubicazione, lo stato manutentivo, le caratteristiche compositive, da valutare mediante i seguenti coefficienti:



**K<sub>1</sub>** = (*ubicazione*): si considera la posizione dell'immobile in rapporto alla delimitazione dell'area proposta dall'O.M.I..

**K<sub>2</sub>** = (*stato manutentivo*): si considera lo stato conservativo dell'unità, delle finiture, degli impianti, nonché gli aspetti strutturali anche in considerazione delle condizioni del fabbricato di cui è parte.

**K<sub>3</sub>** = (*caratteristiche intrinseche*): si considerano la composizione interna, la disponibilità di spazi e la relativa ripartizione in rapporto alla superficie complessiva, parametri quali luminosità e veduta, nonché le possibilità di modifiche e di miglioramenti.

#### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale del bene pignorato è pari a **119 mq**.

#### **STIMA DEL BENE**

La valutazione dell'immobile viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il valore unitario medio individuato dalle indagini, opportunamente adeguato. Per quanto detto, si applica il valore unitario medio di **820 €/mq**, da adeguare con i seguenti coefficienti:

**K<sub>1</sub> = 1,05** (*ubicazione*): l'unità si trova in posizione centrale rispetto alla zona delineata dall'OMI, a ridosso e in diretta prosecuzione del centro storico

**K<sub>2</sub> = 1,05** (*stato manutentivo*): l'unità si presenta in buone condizioni.

**K<sub>3</sub> = 0,90** (*caratteristiche compositive*): l'unità è separata in due porzioni, limitata dal punto di vista organizzativo; le camere più interne sono poco luminose e dotate di lumi ingredienti. È posta all'interno della corte, con affaccio interno.

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,05 * 1,05 * 0,90 = 0,992 = \mathbf{0,99}$$

Applicando il suddetto adeguamento si ricava il corrispondente valore unitario pari a  $820 \text{ €/mq} \times 0,99 = 811,80 \text{ €/mq} = \mathbf{812 \text{ €/mq}}$ .

Pertanto, per i valori indicati, si ottiene:

$$V_m = (V_u \times S_{comm}) = (812 \text{ €/mq} \times 119 \text{ mq}) = 96.628,00 \text{ €/mq} = \mathbf{97.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato dell'immobile pignorato, ipotizzato in condizioni ordinarie, ovvero privo di vincoli, pesi e difformità, è di **€ 97.000,00 (novantasettemila)**.

DETRAZIONI Ai fini della stima è opportuno adeguare il valore di mercato prima determinato con un coefficiente percentuale che permetta di tener conto delle difformità urbanistiche e catastali rilevate, della mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica. Considerata la natura e l'entità delle problematiche esistenti, si ritiene congruo applicare una riduzione del 5 % ( $K_{diff} = 0,95$ ). Pertanto, si ha:

$$V_m = V_m * K_{diff} = 97.000,00 \text{ €} * 0,95 = 92.150,00 \text{ €} = \mathbf{92.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato dell'immobile pignorato secondo lo stato attuale è di **€ 92.000,00** (novantaduemila).

#### PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, si può apportare una riduzione del 10%. Con un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{asta} = V_m * 0,90 = 92.000,00 \text{ €} * 0,90 = 82.800,00 \text{ €} = \mathbf{83.000,00 \text{ €}}$$

Il prezzo base d'asta del lotto di vendita è di **83.000,00 €** (ottantatremila).

\*\*\*\*\*

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

*Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

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

\*\*\*\*\*

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

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al*

*regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.*

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

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

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

Dal certificato di residenza storico rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Frattaminore (cfr. Allegato 07) risulta che l'esecutata è **residente in via Mazzini n.26, presso il bene pignorato, dal 05.02.2007**, quindi già all'epoca del pignoramento.

Dal certificato di matrimonio per estratto rilasciato dall'*Ufficio di Stato Civile* del Comune di Frattaminore, risulta che l'esecutata è **coniugata dal 06.07.1989 in regime di comunione dei beni** (cfr. Allegato 11). Come da annotazione a margine, con **atto del 25.07.2008** per notar Concetta Palermiti di S. Maria C.V. i coniugi hanno poi scelto il regime della separazione dei beni ai sensi del comma primo dell'art.228 della L.n.151 del 19.05.1975 (annotazione del 17.11.2009)

Poiché il diritto pignorato è pervenuto con atto successivo a quello della scelta del regime patrimoniale, l'immobile costituisce bene personale dell'esecutata.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.38 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visura storica e planimetria catastale del bene pignorato**
- **all.03 - Visura storica e mappa catastale del terreno su cui sorge il bene pignorato, mappa catastale all'impianto;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza:**
  - a) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Concetta Palermi di S. Maria C.V. del 25.07.2008 rep. n. 230184/25534, trascritto il 31.07.2008 ai nn. 42957/27904 + n.t.
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
  - a) Attestazione dell'U.T.C. del 01.10.2024
  - b) Licenza Edilizia n.889 del 21.07.1967
  - c) Concessione Edilizia in sanatoria n. 34/95 del 06.10.1995 (pratica edilizia in sanatoria n.285/86)
  - d) Permesso di Costruire n.88 del 06.07.2005
  - e) Attestazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli del 18.09.2024 prot. n.19490
- **all.07 - Certificato di residenza storico dell'esecutata;**
- **all.08 - Note delle formalità;**
  - a) n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19.05.2023 rep. n.5366, trascritto il 12.06.2023 ai nn.29654/22806
  - b) n.i. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 31.07.2008 ai nn. 42958/8612
- **all.09 - Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici;**
- **all.10- Valori di mercato:**
  - a) Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate;
  - b) fonti web: Mercato Immobiliare, Immobiliare.it, BorsinoImmobiliare.it
- **all.11 - Certificato di matrimonio per estratto dell'esecutata;**
- **all.12 - Elaborati grafici;**
- **all.13 - Documentazione fotografica.**

San Nicola la Strada, 04.11.2024

L'esperto stimatore

*Arch. Maurizio Viscardi*