

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE XIV CIVILE**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dr. VALERIO COLANDREA**

**PROCEDURA ESECUTIVA**

PROMOSSA DA  
**POP NPLS SRL**

Intervento di  
**AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE**  
Direzione Regionale Campania



**RG 439/2024**

**PERIZIA IMMOBILIARE**

L'Esperto Stimatore  
arch. Erminia Sicignano

Napoli, li 14 febbraio 2025

**Publicazione**  
**ripubblicazione o ripro**



**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE XIV CIVILE**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dr. VALERIO COLANDREA**

PROMOSSA DA  
**POP NPLS SRL**  
 Intervento di  
**AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE**  
 Direzione Regionale Campania

CONTRO

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 RG 439/2024

**PERIZIA IMMOBILIARE**

La scrivente arch. Erminia Scignano in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'ill.mo G.E. Dr. Valerio Colandrea nel procedimento indicato in epigrafe, accettato con giuramento di rito prestato in data 29.8.2024, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli, rassegna la presente:

**PERIZIA IMMOBILIARE**

Il giudice dell'esecuzione incaricava l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

**PREMESSA**

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 13.8.2024 Registro Generale 43084 Registro Particolare 34016 in danno di:

[REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà, è il seguente compendio immobiliare sito in Forio (Na):

- 1) Abitazione alla via Caccavaio n.9 identificato al N.C.E.U. del comune di Forio al Foglio 16 - Particella 444 - Sub 1 - Categoria A/2;

Pubblicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

- 2) Abitazione alla via Caccavaio n.9 identificato al N.C.E.U. del comune di Forio al Foglio 16 - Particella 444 - Sub 8 - Categoria A/2;
- 3) Abitazione alla via Caccavaio n.9 identificato al N.C.E.U. del comune di Forio al Foglio 16 - Particella 444 - Sub 9 - Categoria A/2;
- 4) Abitazione alla via Caccavaio n.9 identificato al N.C.E.U. del comune di Forio al Foglio 16 - Particella 444 - Sub 10 - Categoria A/2;
- 5) Deposito alla via Caccavaio n.9 identificato al N.C.E.U. del comune di Forio al Foglio 16 - Particella 444 - Sub 11 - Categoria C/2;
- 6) Terreno identificato al N.C.T. del comune di Forio al Foglio 42 - Particella 182;
- 7) Terreno identificato al N.C.T. del comune di Forio al Foglio 23 - Particella 105;
- 8) Terreno identificato al N.C.T. del comune di Forio al Foglio 23 - Particella 120;
- 9) Terreno identificato al N.C.T. del comune di Forio al Foglio 23 - Particella 189;
- 10) Abitazione alla via Caccavaio n.9 identificato al N.C.E.U. del comune di Forio al Foglio 16 - Particella 444 - Sub 2 - Categoria A/2.

#### PRECISAZIONI SULLA CONSISTENZA PIGNORATA

##### ❖ IMMOBILI N.1-2-3-4-5-10 DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dall'analisi delle vicende catastali ed ipotecarie, si è verificato quanto segue:

- le unità immobiliari - Foglio 16 - Particella 444 - Sub 1 e 2 - di cui ai punti 1) e 10) della nota di trascrizione, **rappresentano l'originaria consistenza**, oggetto di ristrutturazione a metà degli anni 70 del '900, del fabbricato in cui è collocato il compendio pignorato. In particolare, la ristrutturazione ha condotto alla soppressione del sub 1 e del sub 2 ed alla costituzione, tra altri, dell'**immobile** individuato nella nota di trascrizione al punto 3) (sub 9);

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



Dati della richiesta	Comune di FORIO (Codice 0782) Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	Foglio 16 Particella: 444 Sub: 9

## Ente immobiliare soppresso dal 25/08/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Comune	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Class. Consistenti	Superficie Catastrale	Rendita		
1		16	444	9								VALUTAZIONE DEL 25/08/1989 in art. 46 del D.M. 11/01/84 art. 28 della L. 03/08/1985.
Indirizzo: <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Via S. Maria</span>												

La soppressione ha origine da cartato i seguenti motivi:

Art. 46 (1° e 2°) Foglio 1600 Particella 11 Subdivisione 1008. Art. 46 (1° e 2°) Foglio 1600 Particella 11 Subdivisione 1008.

## Estratto della visura sub 9 soppresso

## Situazione dell'ente immobiliare dal 25/08/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Comune	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Class. Consistenti	Superficie Catastrale	Rendita		
1		16	444	10				A/2	7	8 vani		INVENTARI DELLE RIFORME DI STRUTTURA DEL 27/03/1985 in art. 46 del D.M. 11/01/84 art. 28 della L. 03/08/1985.
Indirizzo: <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Via S. Maria</span>												

## L'istituzione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

## Situazione degli intestati dal 25/08/1989

1/2	[REDACTED]											
-----	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

## Situazione dell'ente immobiliare che ha originato il precedente dal 25/08/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Comune	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Class. Consistenti	Superficie Catastrale	Rendita		
1	P		1008	10/50								VALUTAZIONE DEL 25/08/1989 in art. 46 del D.M. 11/01/84 art. 28 della L. 03/08/1985.
Indirizzo: <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Via S. Maria</span>												

## Estratto della visura sub 10 pignorato

## Situazione dell'ente immobiliare dal 25/08/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Comune	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Class. Consistenti	Superficie Catastrale	Rendita		
1		16	444	11				C/2	2	11 mq		INVENTARI DELLE RIFORME DI STRUTTURA DEL 27/03/1985 in art. 46 del D.M. 11/01/84 art. 28 della L. 03/08/1985.
Indirizzo: <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Via S. Maria</span>												

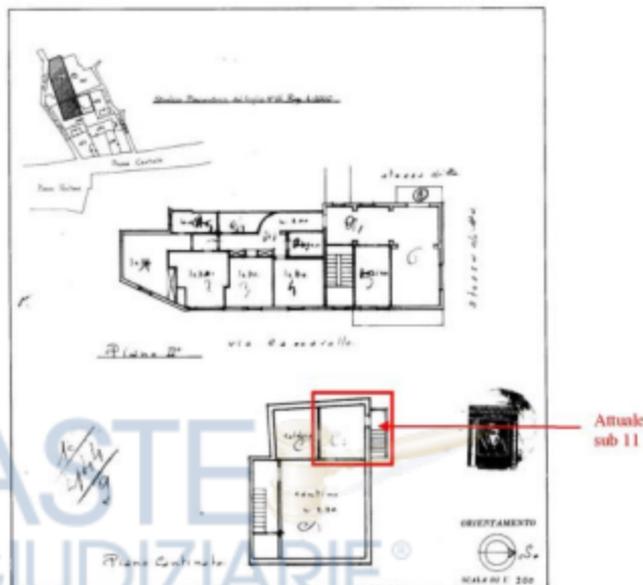
## Situazione dell'ente immobiliare che ha originato il precedente dal 25/08/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Comune	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Class. Consistenti	Superficie Catastrale	Rendita		
1	P		1008	10/50								VALUTAZIONE DEL 25/08/1989 in art. 46 del D.M. 11/01/84 art. 28 della L. 03/08/1985.
Indirizzo: <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Via S. Maria</span>												

## Estratto della visura sub 11 pignorato

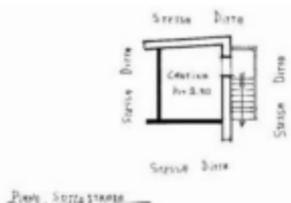
- prima della soppressione del sub 9 (di 8,5 vani catastali posto ai piani S1/2), la planimetria allegata a tale cespite rappresentava un'abitazione al secondo piano e tre vani cantinati

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



Planimetria catastale del sub 9 prima della soppressione

- in seguito alla soppressione catastale del sub 9, sono stati generati esclusivamente:
  - ✓ la cantina al sub 11 (di 15 mq) al piano interrato per la quale è stata allegata la nuova planimetria catastale



Planimetria catastale del sub 11 generato dalla soppressione del sub 9

- ✓ l'abitazione e la cantina al sub 10, di categoria A/2 e di residuali 8 vani catastali, che vengono erroneamente riportati al piano terra, in luogo dei catastali S1/2. All'immobile al sub 10 non è stata telematicamente alcuna

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

planimetria catastale, ma come detto, l'originario sub 9 soppresso, ha generato solo la cantina al sub 11 di cui in precedenza e l'immobile al sub 10, costituito dunque dall'abitazione e dalla residuale consistenza della cantina;

- con atto per Notaio Alfredo Albore del 10.1.1990 rep. 35947 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (cfr. allegato 2 - doc.2), il sig. [REDACTED] (dante causa degli esecutati) vendeva in favore di terzi, la piena proprietà, tra altro, del vano cantinato al foglio 16 p.la 444 scheda prot. B/11534 del 27.10.1989 (attuale sub 11 - immobile n. 5 nella nota di trascrizione).

**In conclusione**, per quanto dedotto:

- **gli immobili ai sub 1-2-9-11**, indicati ai n.1, n.3, n.5 e n.10 nella nota di trascrizione, **non sono oggetto di pignoramento** perché soppressi e/o alienati a terzi, antecedentemente al pignoramento.

#### ❖ IMMOBILE N.6 DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dall'analisi delle vicende catastali ed ipotecarie, si è verificato quanto segue:

- con atto di divisione per notaio Angelo Tirone del 17.11.1973 (cfr. Allegato 2 - doc.5), [REDACTED] (soggetti terzi rispetto agli esecutati) provvedono alla divisione di diversi cespiti tra i quali, il vigneto di complessive aree 3.19 descritto al numero tre dell'atto, riportato in C.T., tra altri, alla partita 5811 in ditta [REDACTED], al foglio 42, particella 182;
- con denuncia di successione trascritta il 5.1.1974 ai numeri 508/442 (cfr. Allegato 2 - doc.6), viene devoluto a favore degli [REDACTED], tra altro, quota di vigneto riportato in C.T. alla partita 5814 foglio 42, particella 182;
- con atto di donazione per notaio Alfredo Albore del 13.6.1996 repertorio 58779 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 4.7.1996 ai nn.19861/14727 (cfr. Allegato 2 - doc.7), [REDACTED] dona a [REDACTED], l'intera proprietà, fra altro, del terreno in Forio alla via Pozzi, in NCT foglio 42 particella 182;
- con atto di divisione per notaio Alfredo Albore del 22.10.1986 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 21.11.1986 ai nn. 27122/21217 (cfr. Allegato 2 - doc.3), i germani [REDACTED] si dividono i beni per i quali si dichiarano comproprietari ed in particolare viene assegnato a [REDACTED] (dante causa degli esecutati) la sua zona di terreno in C.T. al foglio 42 p.la 182 che, come detto in precedenza, era stata già oggetto di trasferimento tra sig. [REDACTED] tra i pignoratari.



Ripresa satellitare con sovrapposizione della mappa catastale (fomaps.it)

In conclusione, per quanto dedotto:

- il terreno foglio 42 p.lla 182, indicato al n.6 nella nota di trascrizione, **non è oggetto di pignoramento** in quanto in capo, per la documentazione rinvenuta, a soggetti terzi, già a partire 17.11.1973.

#### ❖ IMMOBILI N. 7-8-9 DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Gli immobili ai punti 7-8-9 della nota di trascrizione (p.lle 105 – 120 – 189 del foglio 23 in NCI) rappresentano dei terreni collocati alla sommità del monte Epomeo, ubicati nei pressi della Croce di ferro, in un territorio aspro e non identificato da alcuna delimitazione. I terreni (parte della selva del monte), collocati lungo passeggiate naturalistiche, non possono essere dunque univocamente identificati né agevolmente raggiunti.

**In conclusione**, per quanto dedotto, gli immobili ai punti 7-8-9 della nota di trascrizione non possono essere oggetto di perizia e/o di valutazione, in quanto non individuabili univocamente.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



**INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

In seguito alle risultanze ipocatastali come sopra rappresentate, oggetto della perizia immobiliare risultano essere esclusivamente i seguenti beni:

- Abitazione al primo piano alla via Caccavaio n.9 identificato al N.C.E.U. del comune di Forio al Foglio 16 - Particella 444 - Sub 8 - Categoria A/2;
- Abitazione al secondo piano e pertinenziale cantina al piano interrato, alla via Caccavaio n.9 identificato al N.C.E.U. del comune di Forio al Foglio 16 - Particella 444 - Sub 10 - Categoria A/2.

Esaminato lo stato dei luoghi e le caratteristiche distributive dei due immobili pignorati, valutato che ognuna delle due abitazioni ha un unico ingresso dal vano scala e non è divisibile in natura, considerata la pertinenzialità della cantina all'abitazione al secondo piano, si ritiene opportuna la formazione dei seguenti **n.2 LOTTI**:

**1) LOTTO 1**

**APPARTAMENTO** in Forio, alla via Caccavaio n.9, ubicato al primo piano con accesso a sinistra salendo le scale, composto da ingresso, tre camere, cucina/pranzo, due bagni dei quali uno in camera, deposito e corridoio, riportato nel N.C.E.U. del comune di Forio con i seguenti identificativi:

- Foglio 16 - p.lla 444 - sub 8 - cat. A/2 - Classe 7 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale 130 mq (Totale escluse aree scoperte 128 mq) - **Rendita € 1.002,70** - piano 1 – Indirizzo catastale via Provinciale Lacco n. 1 – in ditta [REDACTED] per la quota di 10/1000 del diritto di proprietà

**2) LOTTO 2**

**APPARTAMENTO** in Forio, alla via Caccavaio n.9, ubicato al secondo piano con accesso di fronte salendo le scale, composto da ingresso, soggiorno doppio, quattro camere, cucina, due bagni dei quali uno in camera, lavanderia/deposito e corridoio, oltre cantina al piano interrato, il tutto riportato nel N.C.E.U. del comune di Forio con i seguenti identificativi:

- Foglio 16 - p.lla 444 - sub 10 - cat. A/2 - Classe 7 - Consistenza 8 vani - Rendita €1.458,47 – catastale piano T – Indirizzo catastale via Provinciale Lacco n. 1 – in ditta [REDACTED] per la quota di 10/1000 del diritto di proprietà

Si evidenzia che nelle visure catastali:

- viene riportata l'erronea indicazione della toponomastica "via Provinciale Lacco n. 1 " in luogo della corretta denominazione via Caccavaio n.9. La discrasia evidenziata, rappresenta esclusivamente una variazione della toponomastica e non inficia la corretta individuazione dell'immobile pignorato;
- per mancata voltura l'intestatario catastale non coincide con gli esecutati.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



LOTTO 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



## LOTTO 1

**ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

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

**In particolare, l'Esperto deve precisare in primo luogo:**

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

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

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

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

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

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

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

**In terzo luogo, l'Esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.**

**In difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.**

**Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.**

**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 indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.**

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio dott. Giulia Barbagallo, la quale titola la proprietà in capo agli esecutati

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

in virtù di **accettazione tacita dell'eredità in morte di** [REDACTED], trascritta Napoli 2 il 31.7.2023 ai nn. 39611/30800 ed indica quale atto ventennale, l'atto di donazione per Notaio Salvatore Biondi del 24.10.1972 rep. 41874 (cfr. Allegato 2 – doc. 4) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 9.11.1972 ai numeri 38695/52351 da potere [REDACTED].

Nella certificazione notarile vengono indicati i dati catastali attuali del compendio pignorato e le variazioni subite e si certificano le formalità pregiudizievoli nel ventennio.

❖ Provisione sulla Relazione notarile in atti

In seguito alle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente, si rappresenta che l'atto del 1972 indicato nella certificazione notarile in atti, si riferisce esclusivamente ad un vecchio fabbricato diruto individuato in NCEU al foglio 16 p.la 444 sub 1 e sub 2 (immobili pignorati) e ad una zonetta di terreno confinante con il fabbricato, in NCT al foglio 16 p.la 468 **ovvero, all'originaria consistenza dalla quale sono poi stati generati, tra altri, gli immobili foglio 16 p.la 444 sub 8 (LOTTO 1) e sub 10 (LOTTO 2).**

Gli immobili in NCT al foglio 23 p.lle 105-120-189, pignorati ma non oggetto di perizia per quanto dedotto in precedenza, sono pervenuti al dante causa degli esecutati, in virtù di atto di divisione per Notaio Albore del 22.10.1986 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 21.11.1986 ai nn. 27122/21217 (cfr. Allegato 2 – doc. 3) non citato nella relazione notarile.

In seguito alle ispezioni ipotecarie, la scrivente ha verificato, **con riguardo all'esecutata** [REDACTED], **l'esistenza di omonimi ovvero, che l'esecutata viene generalizzata in alcune formalità come nata il** [REDACTED] **con C.F.** [REDACTED] (cfr. nota trascrizione domanda giudiziale trascritta ai nn.9992/13758 il 22.3.2004 e trascrizione del pignoramento trascritto ai nn. 34016/43084 il 13.8.2024) ed in alcune formalità come nata il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (cfr. nota trascrizione **accettazione tacita d'eredità** trascritta ai nn. 30800/39611 il 31.7.2023 ed iscrizione in rinnovazione di ipoteca ai nn. 3136/24506 il 15.5.2024). La scrivente ha richiesto estratto di nascita al comune di Ischia ma ad oggi, non ha avuto riscontro dall'Ufficio.

\*\*\*\*\*

La scrivente ha riscontrato quanto riportato nella certificazione notarile, ha provveduto ad effettuare le dovute indagini presso gli uffici dei registri immobiliari e ad acquisire il titolo ventennale del 1972 (cfr. Allegato 2).

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Al fine di individuare univocamente il compendio pignorato, l'Esperto ha provveduto ad acquisire visure catastali storiche e planimetrie catastali (cfr. Allegati 6-9), come appreso riportato.

**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  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ , 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 "differenzialità 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 differenzialità 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 Fatto di pignoramento rechi Indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non 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.lla e sub catastali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Diritti reali pignorati

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di 1/1 del diritto di proprietà, corrispondente a quello in titolarità agli esecutati in virtù di accettazione tacita dell'eredità in morte di ██████████, trascritta a Napoli 2 il 31.7.2023 ai nn. 39611/30800 (cfr. Allegato 2 – doc. 4).

Come già rappresentato, l'esecutata ██████████ viene generalizzata, nella trascrizione di accettazione d'eredità, come nata il ██████████ a differenza della nota di trascrizione del pignoramento, nella quale viene generalizzata come nata il ██████████

#### Dati catastali indicati nel pignoramento

Il cespite pignorato corrispondente al **LOTTO 1**, è identificato nel pignoramento e nella nota di trascrizione come di seguito:

- Abitazione alla via Caccavaio n.9 identificato al N.C.E.U. del comune di Forio al Foglio 16 - Particella 444 - Sub 8 - Categoria A/2.

I dati catastali riportati nel pignoramento coincidono con quelli che individuavano il compendio all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione e con quelli che lo individuano ancora oggi. Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni.

#### Formazione di lotti

Come già esplicitato, esaminato lo stato dei luoghi e le caratteristiche distributive degli immobili pignorati, si è ritenuta opportuna la formazione del seguente LOTTO 1:

#### **LOTTO 1**

**APPARTAMENTO** in Forio, alla via Caccavaio n.9, ubicato al primo piano, in posizione sinistra salendo le scale, composto da ingresso, tre camere, cucina/pranzo, due bagni dei

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



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.

### LOTTO 1 – quota di 1/1 del diritto di proprietà

L'immobile pignorato è inserito nel centro storico di Forio, a ridosso del porto, in una zona fortemente caratterizzata dalla presenza di attività commerciali, attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, ecc.) ed alberghi, in una traversa del centrale C.so Francesco Regine. Il fabbricato, nel quale è ubicato il cespite, ha accesso percorrendo la via Caccavaio ed oltrepassando il cancello al civico n. 9 che immette in una piccola corte comune. Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con alcune lesioni visibili in facciata.



Estratto del repertorio fotografico

### Descrizione

L'appartamento è ubicato al primo piano, con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale, ed è composto da ingresso, tre camere, cucina/pranzo, due bagni dei quali uno in camera, deposito e corridoio.

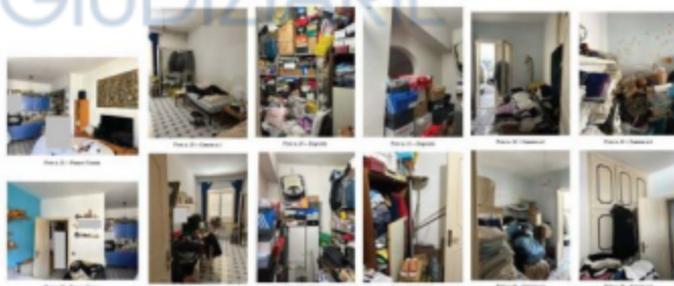
Dall'ingresso si accede ad un corridoio che distribuisce tutti gli ambienti dell'immobile, a partire dalla zona pranzo/cucina, con doppio accesso, dotata di una finestra che affaccia sulla corte comune d'accesso. Proseguendo nel corridoio si rinvencono, sulla sinistra, due

camere da letto, la camera n.1 dotata di una finestra e la camera n.2 dotata di un terrazzino, entrambe con affaccio sulla corte comune d'accesso lungo la via Caccavaio.



Estratto del repertorio fotografico

Sulla destra del corridoio si rinviene dapprima, un piccolo deposito privo di aperture e caratterizzato da un piccolo oblò che dà sul corridoio e poi, il bagno n.1 dotato di lavabo, bidet, vaso igienico e doccia, privo di aperture e con solo una piccola finestra che si apre nell'adiacente bagno n.2.



Estratto del repertorio fotografico

Nel bagno n.1 sono collocati una boiler elettrico per la fornitura di acqua calda sanitaria e la lavatrice. In fondo al corridoio è collocata la camera n.3, dalla forma irregolare e dotata di una finestra con affaccio sulla corte comune d'accesso lungo la via Caccavaio, dalla quale si ha accesso al bagno n.2, dotato di un piccolo lucernaio a soffitto, servito da lavabo, bidet, vaso igienico e vasca da bagno e nel quale è collocato un boiler elettrico per la fornitura di acqua calda sanitaria.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



Estratto del repertorio fotografico

L'immobile versa in carenti condizioni di manutenzione, con finiture ormai vetuste, porte interne in legno di vecchia fattezze, infissi esterni in legno con vetro singolo ormai datati e napoletane in legno, pavimento con maioliche bianche con decori blu posato ovunque, anche sul terrazzino ed a rivestimento di una parte della zona cucina, ad eccezione del bagno n.1, nel quale si rinvencono mattonelle rettangolari di colore grigio chiaro.

Le pareti sono integgiate di bianco ma presentano ampie zone degradate per la presenza di segni di muffa, usura e macchie di umidità.

Il cespite è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni (originariamente collegato ad una centrale termica ubicata nell'interrato del lotto n. 2, oggi dismessa) ma non si è potuto verificarne la funzionalità. Il cespite è privo di impianto gas e gli impianti idrico e sanitario sono ormai vetusti e non a norma.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente, può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, previo rifacimento dell'impianto elettrico.

L'unità immobiliare è priva di attestato di prestazione energetica che potrà essere acquisito, ai sensi del Decreto Legislativo 10/06/2020 n.48 che modifica il D.Lgs. 192/2005, attuando così la Direttiva UE n. 844 del 30/05/2018 sulla prestazione energetica degli edifici, ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono le seguenti:

DESCRIZIONE	Lo	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coef.	Sup. Raggiungibile
Ingresso	1	Residenziale	9,40 mq	1	9,40 mq
Pranzo/Cucina	1	Residenziale	25,00 mq	1	25,00 mq
Camera n. 1	1	Residenziale	15,80 mq	1	15,80 mq

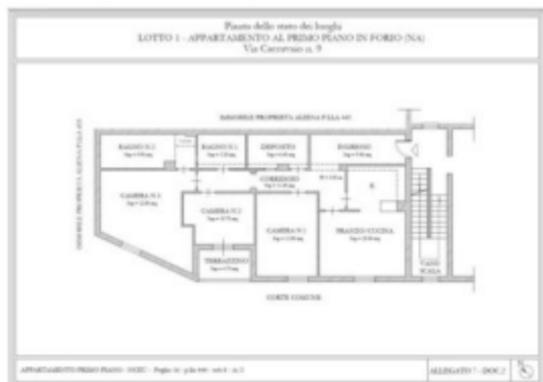
Camera n. 2	1	Residenziale	10,70 mq	1	10,70 mq
Camera n. 3	1	Residenziale	22,80 mq	1	22,80 mq
Bagno n.1	1	Residenziale	5,20 mq	1	5,20 mq
Bagno n.2	1	Residenziale	9,90 mq	1	9,90 mq
Corridoio	1	Residenziale	11,40mq	1	11,40mq
Deposito	1	Residenziale	6,40 mq	1	6,40 mq
<b>Tot. Sup. netta</b>			<b>116,60mq</b>		
Terrazzino	1		4,70 mq	0,25	1,20 mq

Per una superficie netta **calpestabile dell'appartamento** pari a 116,60, una superficie del terrazzino pari a 4,70 mq. La superficie lorda **dell'appartamento** è pari, arrotondata, a 130,00mq.

#### Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari, arrotondata, a **131,00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- ✓ superficie lorda **dell'abitazione** pari a **130,00 mq** comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- ✓ superficie del terrazzino, pertinenza **ragguagliata** con un coefficiente pari allo 0,25 ovvero pari a  $4,70 \text{ mq} \times 0,25 = \underline{1,20 \text{ mq}}$ .



Rilievo dello stato dei luoghi

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

**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.**

#### Dati catastali attuali

Il compendio pignorato corrispondente al LOTTO 1, è identificato al N.C.E.U. del comune di Forio come di seguito (cfr. Allegato 6):

- Foglio 16 - p.lla 444 - sub 8 - cat. A/2 - Classe 7 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale 130 mq (Totale escluse aree scoperte 128 mq) - **Rendita € 1.002,70** - piano 1 – Indirizzo catastale via Provinciale Lacco n. 1.

Come già detto, indicazione della toponomastica "**via Provinciale Lacco n. 1**" in luogo della corretta denominazione via Caccavaio n.9, rappresenta esclusivamente una variazione della toponomastica e non inficia la corretta individuazione dell'immobile pignorato.

#### CRONISTORIA CATASTALE

- **L'immobile** è censito con i medesimi identificativi catastali (quanto a foglio, p.lla sub) a partire dal 20.2.1980 quando con SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 20/02/1980 in atti dal 02/12/1989 E INSERIMENTO E CLASSAMENTO (n. 144.1/1980) vengono sostituiti i dati provvisori Tipo P Anno 1980 Protocollo 144 e vengono assegnati i dati definitivi;
- In seguito ad ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 20/02/1980 in atti dal 07/08/1987 (n. 146/1980), vengono soppressi gli originari dati catastali Foglio 16 p.lla 444 sub 1 e sub 2 **per generare, tra altri, l'immobile pignorato al sub 8 di cui al presente LOTTO 1;**
- Gli originari sub 1 e sub 2 erano stati censiti, con gli stessi identificativi, a partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987 e fino alla soppressione del 1.1.1994.

#### Dati del terreno

Il suolo su cui sorge il compendio pignorato è identificato al NCT del comune di Forio al foglio 16 p.lla 444 che ha subito le seguenti variazioni catastali:

- in seguito a Tipo Mappale del 30/09/2024 Pratica n. NA0327448 in atti dal 30/09/2024 presentato il 30/09/2024 PER AMPLIAMENTO (n. 327448.1/2024) e VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 27/07/2005 Pratica n. NA0504814 in atti dal 27/07/2005 (n. 10198.1/2005), l'originaria p.lla 444 del foglio 16 di 225 mq, viene unita alla p.lla 468, ampliando la superficie in 403mq.

### Rispondenza dei dati del pignoramento e dei titoli di acquisto

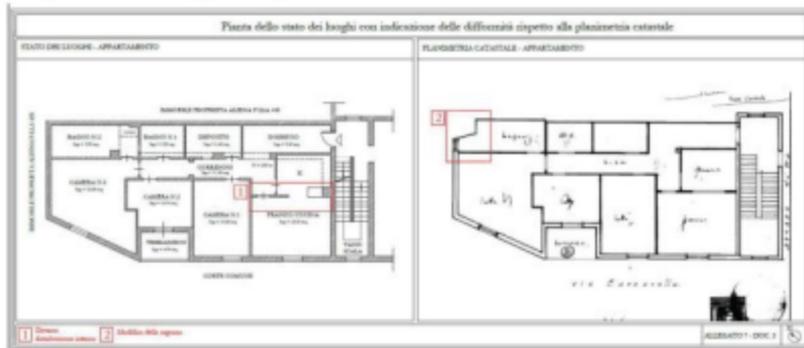
I dati catastali riportati nel pignoramento coincidono con quelli che individuavano il **compendio all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione e con quelli che lo individuano ancora oggi**. Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni.

I dati catastali riportati nell'**accettazione tacita di eredità** a favore degli esecutati coincidono con quelli di cui alle risultanze catastali. Nel titolo di acquisto ultraventennale (donazione per notaio Salvatore Biondi), i dati catastali si riferiscono ad un vecchio fabbricato diruto individuato in NCEU al foglio 16 p.la 444 sub 1 e sub 2 e ad una zonetta di terreno **confinante con il fabbricato, in NCT al foglio 16 p.la 468 ovvero, all'originaria consistenza** dalla quale sono poi stati generati, tra altri, gli immobili foglio 16 p.la 444 sub 8 (LOTTO 1) e sub 10 (LOTTO 2).

### Differenzia tra stato dei luoghi e planimetria catastale

Lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti differenze (cfr. Allegato 7 – doc.3):

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Modifica della sagoma/ampliamento



Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo, come meglio specificato in risposta al quesito 6).

**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 1 – quota di 1/1 del diritto di proprietà****SCHEDA SINTETICA**

Il LOTTO 1 è costituito da un **APPARTAMENTO** in Forio, alla via Caccavaio n.9, ubicato al primo piano con accesso a sinistra salendo le scale, composto da ingresso, tre camere, cucina/pranzo, due bagni dei quali uno in camera, deposito e corridoio, riportato nel N.C.E.U. del comune di Forio con i seguenti identificativi:

- Foglio 16 - p.lla 444 - sub 8 - cat. A/2 - Classe 7 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale 130 mq (Totale escluse aree scoperte 128 mq) - **Rendita € 1.002,70** - piano 1 – Indirizzo catastale via Provinciale Lacco n. 1

Il LOTTO 1 confina a nord con proprietà aliena alla p.lla 435, a sud con vano scala, ad est con **proprietà aliena alla p.lla 445, ad ovest con corte comune d'accesso.**

In sede di accesso, il debitore ha fornito copia della Licenza edilizia n.90 rilasciata, previo parere favorevole della Soprintendenza, in data 23.2.1974, per la ristrutturazione di un fabbricato esistente alla via Caccavallo, corredata dai grafici di progetto.

In seguito a richiesta di accesso agli atti presso l'UTC del comune di Forio, l'Ufficio ha risposto che non è presente alcuna documentazione relativa ai nominativi richiesti.

chiarendo poi che *“non è presente un registro relativo alla data di rilascio di suddetta licenza e pertanto non è stato possibile rinvenirne copia negli archivi”*. **Non è possibile attestare dunque, allo stato attuale, la regolarità urbanistica dell’immobile.**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici di licenza forniti dal debitore, sono emerse **le seguenti difformità: Frazionamento dell’unico appartamento previsto in progetto, in due appartamenti; Diversa distribuzione degli spazi interni; Modifica della sagoma del fabbricato lato ovest (corte comune d’accesso); Modifica della facciata mediante la trasformazione di due balconi in finestre e la realizzazione di una finestra in luogo di due finestre di progetto; Ampliamento della superficie.**

La difformità di cui al punto 1) e 2), per quanto ricadenti in categorie di interventi suscettibili di sanatoria ai sensi dell’art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, allo stato risultano non sanabili per le difformità indicate ai successivi punti 3) - 4) e 5), relative alla **modifica della sagoma, della facciata ed all’ampliamento della superficie**. Queste ultime difformità infatti, non sono sanabili, in quanto trattasi di opere non consentite dalla strumentazione urbanistica, in territorio vincolato paesistico. Non è inoltre possibile ripristinare i luoghi, in quanto non è possibile effettuare la demolizione delle porzioni illegittimamente realizzate, come investirebbe parti strutturali del fabbricato che incidono anche su proprietà di terzi. Al fine dunque di rendere edotto l’aggiudicatario sulle citate irregolarità, di natura urbanistica/amministrativa, non sanabili e non ripristinabili, si **specifica che l’ufficio tecnico del Comune, constatata l’impossibilità di eseguire il ripristino dei luoghi, potrebbe applicare la sanzione pecuniaria calcolata ai sensi dell’art. 34 del DPR 380/01, pari almeno al doppio del costo di produzione, sanzione che però non annulla il carattere abusivo delle opere**. Pertanto, si valuta di applicare, ai soli fini della valutazione del valore di stima, una decurtazione percentuale pari alla sanzione pecuniaria indicata e del **relativo danno ambientale (ai sensi dell’art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015)**. Va inoltre evidenziato, che non è possibile prevedere l’applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all’entrata in vigore dell’ultima legge sul condono 326/2003. Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il **potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti e dell’Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico, alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva, riguardante il rilascio o al diniego delle autorizzazioni**. Analizzata e descritta la condizione urbanistica del compendio pignorato, lo stato di fatto e di diritto, nonché le irregolarità riscontrate, si

delle difformità rinvenute, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Pervenuto agli esecutati in virtù di accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED]

[REDACTED] trascritta Napoli 2 il 31.7.2023 ai nn. 39611/30800

**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 o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di acquisto, successione;

trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

#### Passaggi di proprietà

Alla data del 13.8.2024, data di trascrizione del pignoramento, l'immobile di cui al LOTTO 1 risulta di piena proprietà degli esecutati, in virtù di **accettazione tacita dell'eredità** trascritta il 31.7.2023 ai nn. 39611/30800 (cfr. Allegato 2 – doc.4), in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà a favore di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà.

Come già rappresentato, l'esecutata [REDACTED] viene generalizzata, nella trascrizione di accettazione d'eredità, come nata il [REDACTED] a differenza della nota di trascrizione del pignoramento, nella quale viene generalizzata come nata il [REDACTED]

Non risulta trascritta dichiarazione di successione in morte di [REDACTED]

Riguardo alla più remota provenienza, l'originaria consistenza dell'immobile di cui al LOTTO 1 era pervenuto a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà, in virtù di atto di donazione per Notaio Salvatore Biondi del 24.10.1972 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 9.11.1972 ai nn. 38695/52351 da potere [REDACTED]. Con tale atto venivano trasferiti un vecchio fabbricato diruto individuato in NCEU al foglio 16 p.lla 444 sub 1 e sub 2 (immobili pignorati) ed una zonetta di terreno confinante con il fabbricato, in NCT al foglio 16 p.lla 468 ovvero, l'originaria consistenza dalla quale è poi stato generato, tra altri, l'immobile in NCEU foglio 16 p.lla 444 sub 8 (LOTTO 1).

#### P.lla di terreno sulla quale insiste il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato

Il suolo su cui sorge il compendio pignorato è identificato al NCT del comune di Forio al foglio 16 p.lla 444.

#### 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, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 73 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 20.01.1988 e di eventuali cessioni"*

*stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato'."*

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

Laddove l'Esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'Esperto procederà a

un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

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

Nell'ipotesi di difformità c/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).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- 1) **determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;**
  - 2) **chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:**
    - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);**
    - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);**
    - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);**
  - 3) **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;**
- 4) **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.**

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il compendio pignorato, come da certificato di destinazione urbanistica (cfr. Allegato 4) ricade, in base al Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera di C.C. n. 33 del 29.12.2020 pubblicato sul BURC n. 8 del 14.2.2021, ricade in centro storico (A1) ed all'interno del perimetro del centro abitato.

In data 08.02.1999 è stato approvato con decreto Ministeriale il Piano Territoriale Paesistico dell'Isola d'Ischia pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.94 del 23.04.1999.

Come da certificato rilasciato dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli (cf. Allegato 4), l'immobile pignorato:

- **non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico artistico e storico ai sensi del D. Lgs. 22.1.2004 n. 42 (Art. 3, comma 1, lettera b) del c. 1, art. 10, comma 1).**

- rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica di cui al D. Lgs. 22.1.2004 n. 42, Parte Terza;
- rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica come da D.M. 28/3/1985 che sottopone l'intero territorio comunale di Forio d'Ischia alle disposizioni di cui alla Parte Terza D. Lgs. 22.1.2004 n. 42;
- rientra nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico dell'isola di Ischia.

#### Regolarità edilizia/urbanistica

In sede di accesso, il debitore ha fornito copia della Licenza edilizia n.90 rilasciata, previo parere favorevole della Soprintendenza, in data 23.2.1974, per la ristrutturazione di un fabbricato esistente alla via Caccavallo, corredata dai grafici di progetto.

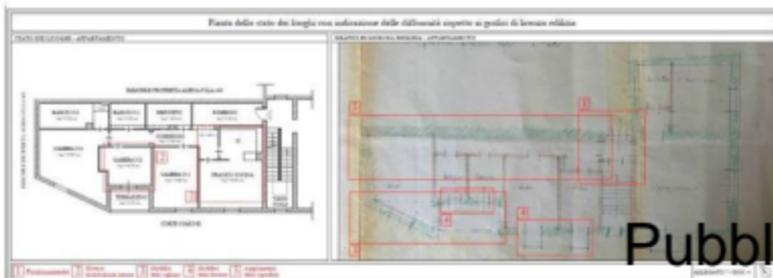
In seguito a richiesta di **accesso agli atti presso l'UTC del comune di Forio**, l'Ente ha risposto che non è presente alcuna documentazione relativa ai nominativi richiesti, **chiarendo poi che "non è presente un registro relativo alla data di rilascio di suddetta licenza e pertanto non è stato possibile rinvenire copia negli archivi"** (cfr. Allegato 1 – doc.1).

Non è possibile attestare dunque, allo stato attuale, la regolarità urbanistica dell'immobile ed inoltre, si evidenzia che l'immobile è privo di certificato di agibilità/abitabilità.

#### Confronto stato dei luoghi e grafici di licenza edilizia

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici di licenza forniti dal debitore, sono emerse le seguenti difformità (cfr. Allegato 7 – doc.4):

- 1) **Frazionamento dell'unico appartamento** previsto in progetto, in due appartamenti;
- 2) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 3) Modifica della sagoma del fabbricato lato **ovest (corte comune d'accesso)**;
- 4) Modifica della facciata mediante la trasformazione di due balconi in finestre e la realizzazione di una finestra in luogo di due finestre di progetto;
- 5) Ampliamento della superficie.



Confronto tra foto dello stato dei luoghi e grafici di licenza edilizia

La difformità di cui al punto 1) e 2), per quanto ricadenti in categorie di interventi suscettibili di sanatoria ai **sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, allo stato risultano non sanabili per le difformità indicate ai successivi punti 3) - 4) e 5), relative alla modifica della sagoma, della facciata ed all'ampliamento della superficie.** Queste ultime difformità infatti, non sono sanabili, in quanto trattasi di opere non consentite dalla strumentazione urbanistica, in territorio vincolato paesisticamente.

Non è inoltre possibile ripristinare i luoghi, in quanto non è possibile effettuare la demolizione delle porzioni illegittimamente realizzate, demolizione che investirebbe parti strutturali del fabbricato che incidono anche su proprietà di terzi.

Al fine dunque di rendere edotto l'aggiudicatario sulle citate irregolarità, di natura urbanistica/amministrativa, **non sanabili e non ripristinabili, si specifica che l'ufficio tecnico del Comune, constatata l'impossibilità di eseguire il ripristino dei luoghi, potrebbe applicare la sanzione pecuniaria calcolata ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01, pari almeno al doppio del costo di produzione, sanzione che però non annulla il carattere abusivo delle opere.** Pertanto, si valuta di applicare, ai soli fini della valutazione del valore di stima, una decurtazione percentuale pari alla sanzione pecuniaria indicata e del relativo danno ambientale (ai sensi dell'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015). Va inoltre evidenziato, che non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003.

Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti e dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico, alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni. Analizzata e descritta la condizione urbanistica del compendio pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, preso atto delle difformità rinvenute, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

**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.).

Come appreso in sede di accesso unitamente al custode giudiziario, l'immobile pignorato è occupato dall'esecutato [REDACTED], unitamente al suo nucleo familiare.

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

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

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

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

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

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziari con riserva al nome dei beni

**pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).**

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Formalità pregiudizievoli e/o inerentiTrascrizioni

Domanda giudiziale trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 22.3.2004  
**Registro Generale 13758 Registro Particolare 9992 nascente da atto dell'UFF.** Giuz.  
 Tribunale di Napoli del 18.3.2004 repertorio n.111/2004

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

grava su (tra altri):

Unità negoziale n.1Immobile n.2

Abitazione alla via Caccavaio, piano T, identificata al N.C.E.U. del comune di Forio -  
 Foglio 16 - Particella 444 - Sub 10 - Categoria A/2

Unità negoziale n.2Immobile n.1

Abitazione alla via Caccavaio, piano T, identificata al N.C.E.U. del comune di Forio -  
 Foglio 16 - Particella 444 - Sub 8 - Categoria A/2

NOTE

**Nella Sezione si legge** "Si trascrive atto di citazione notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli - Sezione distaccata di Ischia con il quale, premesso che **in data 30/06/2000 l'istante, [REDACTED]** [REDACTED] sottoscriveva scrittura privata che formalizzava atto transattivo di lite con [REDACTED] con il quale questi si obbligava, entro 120 giorni dalla sottoscrizione, a trasferirle gli immobili, in diritti e quote come alle unità negoziali 1 e 2 del quadro " b ", e che trascorso il termine fissato, il controtrascritto [REDACTED] non adempiva a quanto sottoscritto con detta scrittura privata del 30/06/2000, si chiede dichiarare valida ed efficace tale scrittura privata, pronunciando ai sensi dell'art.2932 c.c. sentenza produttiva degli stessi effetti del contratto non concluso".

Come da certificazione acquisita dal custode giudiziario, presso il Tribunale di Napoli Ufficio Ruolo Generale, non risulta iscritto alcun procedimento civile. Inoltre, in sede di accesso tenuto dal custode giudiziario in data 28.2.2025, l'esecutata sig.ra [REDACTED] ha dichiarato di non aver coltivato il giudizio di cui alla domanda giudiziale.

Iscrizioni

Ipoteca legale AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 21.1.2005  
 Registro Generale 3313 Registro Particolare 679 nascente da atto amministrativo della  
 GEST LINE SPA del 18.1.2005 rep. n.111/2004

**Capitale: € 154.123,26**

**Totale: € 308.246,52**

**a favore** GEST LINE S.P.A. con sede in Napoli C.F. 07843060638 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**contro** [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

**grava su (tra altri):**

Immobile n.7

Abitazione alla via Caccavaio identificata al N.C.E.U. del comune di Forio - Foglio 16 - Particella 444 - Sub 8 - Categoria A/2

Immobile n.9

Abitazione alla via Caccavaio identificata al N.C.E.U. del comune di Forio - Foglio 16 - Particella 444 - Sub 10 - Categoria A/2

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale in rinnovazione derivante da atto giudiziario del Tribunale di Torre Annunziata Sez. Distaccata rep. 1192/2004 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 15.5.2024 Registro Generale 24506 Registro Particolare 3136

**Capitale: € 60.465,40**

**Totale: € 85.000,00**

**a favore** BANCA DI CREDITO POPOLARE - SOC. COOP. PER AZIONI A R.L. con sede in Torre del Greco (Na) C.F. 00423310630 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 su unità negoziale n.1

**contro (tra altri)**

[REDACTED] per il diritto di proprietà relativamente a unità negoziale n.1

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente a unità negoziale n.1

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente a unità negoziale n.1

**grava su (tra altri):**

Unità negoziale n.1

Immobile n.3

Abitazione alla via Caccavaio identificata al N.C.E.U. del comune di Forio - Foglio 16 - Particella 444 - Sub 8 - Categoria A/2



trascrizioni di vincoli demaniali. Dall'interrogazione della banca dati e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

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

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

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

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

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

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

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui gli immobili pignorati sono ubicati, non è gravato da censo, usi civici come da Regio Decreto Commissariale per la liquidazione degli usi civici del 25.11.1937.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

In seguito ad accesso effettuato con il custode giudiziario, si è preso atto che non è costituito alcun Condominio.

Il compendio viene trasferito con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite in oggetto è parte ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. e con gli accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive, riserve, limitazioni e quant'altro risulti dai titoli di provenienza che si allegano e dai più remoti titoli di provenienza ai quali si rimanda integralmente.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"*

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 ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

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

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

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

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

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti 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.

## LOTTO 1

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

#### *Determinazione di Sc*

##### Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata, come sopra determinata, a **131.00mq.**

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

#### *Determinazione di Pm*

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

**Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:**

valore min € 2.400,00    valore max € 3.700,00

Indagini dirette:

valore € 2.900,00 - € 3.070,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento via Torrione - 60 mq	€ 266.000,00	€ 226.100,00	€ 3.768,33	€ 4.433,33
N.2- Appartamento via Mazzella - 81 mq	€ 320.000,00	€ 272.000,00	€ 3.358,02	€ 3.950,62
N.3- Appartamento via S.Giovanni - 140 mq	€ 440.000,00	€ 374.000,00	€ 2.671,43	€ 3.142,86
N.4- Appartamento via S.Giovanni - 120 mq	€ 350.000,00	€ 297.500,00	€ 2.479,17	€ 2.916,67
Valori medi			€ 3.069,24	€ 3.610,87

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona centrale a ridosso di via Caccavaio, evidenzia valori unitari medi arrotondati di 3.070,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 3.600,00/mq (sul prezzo offerto).

#### ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO

Nell'effettuare l'indagine di mercato si è fatto riferimento anche all'analisi dei prezzi sul "venduto", nella zona immediatamente a ridosso del fabbricato via Caccavaio ed indicati dal Sistema dell'Agenzia del Territorio, che qui si riportano per facilità di lettura:

COMPARABILI	Prezzo Venduto	Valore unitario sul prezzo venduto
N.1- Appartamento Venduto - Gennaio 2023 - Zona B3 - 138 mq	€ 415.000,00	€ 3.007,25
N.2- Appartamento Venduto - Marzo 2023 - Zona B3 - 173 mq	€ 240.000,00	€ 1.387,28
N.3- Appartamento Venduto - Settembre 2023 - Zona B3 - 38 mq	€ 220.000,00	€ 5.789,47
N.4- Appartamento Venduto - Aprile 2024 - Zona B3 - 90 mq	€ 120.000,00	€ 1.333,33
Valori medi unitari		€ 2.879,33

Tali indagini conducono a definire il reale prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 2.900,00/mq.

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	350.000	320.000	
Data (mesi)	47	12	
Superficie principale (mq)	120	81	131
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			

Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	0	1	1
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	3	1	2
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	3	4	3

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	350.000,00	320.000,00
Data (mesi)	875,00	800,00
Superficie principale (mq)	2.916,67	2.916,67
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	7,000	6,400
Impianto ascensore	12,500	12,500
Riscaldamento autonomo	1,167	1,167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

- Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	350.000,00	320.000,00
Data (mesi)	-41.125,00	-9.600,00
Superficie principale (mq)	32.083,33	145.833,33
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		

Livello di piano	7.000	0
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)	-5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)		-65.000,00
Prezzo corretto	€ 342.958,33	€ 396.233,33

PREZZO MEDIO UNITARIO

€ 2.800,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 370.000,00

### VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

✓ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;

✓ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 370.000,00 - € 500,00 - € 600,00 = € 368.900,00$$

Al valore ottenuto deve essere applicata la percentuale riduttiva del 20% per presenza di difformità non sanabili e non ripristinabili:

$$V_{\text{detratto}} = € 368.900,00 \times 80\% = € 295.120,00$$

**Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015**

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

✓ la condizione urbanistica dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;

✓ mancanza certificato di abitabilità;

✓ presenza di difformità non sanabili;

✓ riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;

✓ eventuali difetti, carenze e vizi occulti;

✓ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;

✓ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;

√ mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dovuta alla presenza di contratto di locazione eventualmente opponibile.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del 15% e quindi pari a:

$$€ 295 120,00 \times 15 \% = € 44 268,00$$

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

$$V = € 295 120,00 - € 44 268,00 = € 250 852,00$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO € 250.000,00

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

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

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

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

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà in capo agli esecutati.

Esaminato lo stato dei luoghi e le caratteristiche distributive degli immobili pignorati, si è ritenuta opportuna la formazione del presente LOTTO 1.

**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.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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

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

Il debitore ██████, come da estratto di matrimonio (cfr. Allegato 1 – doc.2) ha contratto matrimonio in data ██████1998 in regime di comunione dei beni. Il certificato di stato civile della debitrice ██████ non è stato ancora trasmesso alla scrivente da parte del competente ufficio di Foro.

Si specifica che in ogni caso, i cespiti pignorati risultano essere beni personali in quanto pervenuti per successione.

Lo scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

#### ALLEGATI COMUNI AI LOTTI

##### Allegato 1 – Corrispondenza ed attestazioni

doc.1 – Accesso agli atti UTC Comune di Foro

doc.2 – Estratto di matrimonio Debitore

##### Allegato 2 - Titoli di acquisto

doc. 1 – Atto di donazione Notaio Salvatore Biondi del 24.10.1972 rep. 41874

doc. 2 – Trascrizione atto di donazione Notaio Alfredo Albore del 10.1.1990 rep. 35947

doc. 3 – Trascrizione atto di divisione per Notaio Albore del 22.10.1986 trascritta il 21.11.1986 nn.27122/21217

doc. 4 – Trascrizione accettazione tacita di eredità del 31.7.2023 nn. 39611/30800

doc. 5 – Trascrizione atto di divisione per notaio Angelo Tirone del 17.11.1973

doc. 6 – Trascrizione denuncia di successione trascritta il 5.1.1974 n.n. 508/442

doc. 7 – Trascrizione atto di donazione Notaio Alfredo Albore del 13.6.1996 nn. 19861/14727

##### Allegato 3 – Ispezioni ipotecarie

##### Allegato 4 – Certificato di destinazione urbanistica e Certificato Soprintendenza

##### Allegato 5 – Licenza Edilizia

##### LOTTO 1

##### Allegato 6 – Visure catastali

doc.1 – Vistura catastale

doc.2 – Planimetria catastale

doc.3 – Mappa catastale

##### Allegato 7 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

doc.1 – Inquadramento urbano

doc.2 – Pianta di rilievo

doc.3 – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

doc.4 – Confronto tra stato dei luoghi e grafico della licenza edilizia

doc.5 – Sovrapposizione estratto di mappa e ripresa satellitare

##### Allegato 8 – Rilievo fotografico

##### LOTTO 2

##### Allegato 9 – Visure catastali

- doc.1 – Visita catastale
- doc.2 – Planimetria catastale storica (ex sub 9)
- doc.3 – Mappa catastale

**Allegato 10 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento**

- doc.1 – Inquadramento urbano
- doc.2 – Pianta di rilievo
- doc.3 – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale
- doc.4 – Confronto tra stato dei luoghi e grafico della licenza edilizia
- doc.5 – Sovrapposizione estratto di mappa e ripresa satellitare

**Allegato 11 – Rilievo fotografico**

Con osservanza

Napoli, li 14 febbraio 2025

L'Esperto Stimatore

arch. Erminia Sicignano

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



## LOTTO 2

**ESPLETAMENTO DELL'INCARICO****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  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; 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.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla non omogenea con quella sopra sa



**realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento**, allegando alla relazione stimativa 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.**

#### Dritti reali pignorati

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di 1/1 del diritto di proprietà, corrispondente a quello in titolarità agli esecutati in virtù di **accettazione tacita dell'eredità** in morte di Calise Vincenzo, trascritta a Napoli 2 il 31.7.2023 ai nn. 39611/30800 (cfr. Allegato 2 – doc. 4).

Come già rappresentato, l'esecutata [REDACTED] viene generalizzata, nella trascrizione di accettazione d'eredità, come nata il [REDACTED] a differenza della nota di trascrizione del pignoramento, nella quale viene generalizzata come nata il [REDACTED]

#### Dati catastali indicati nel pignoramento

Il cespite pignorato corrispondente al **LOTTO 2**, è identificato nel pignoramento e nella nota di trascrizione come di seguito:

- Abitazione alla via Caccavaio n.9 identificato al N.C.E.U. del comune di Forio al Foglio 16 - Particella 444 - Sub 10 - Categoria A/2

I dati catastali riportati nel pignoramento coincidono con quelli che individuavano il compendio **all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione e con quelli che lo individuano ancora oggi**. Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni.

#### Formazione di lotti

Come già esplicitato, esaminato lo stato dei luoghi e le caratteristiche distributive degli immobili pignorati, si è ritenuta opportuna la formazione del seguente LOTTO 2:

#### **LOTTO 2**

**APPARTAMENTO** in Forio, alla via Caccavaio n.9, ubicato al secondo piano con accesso di fronte salendo le scale, composto da ingresso, soggiorno doppio, quattro camere, cucina, due bagni dei quali uno in camera, lavanderia/deposito e cantina, cantina al piano interrato, il tutto riportato nel N.C.E.U. del comune di Forio con i seguenti identificativi:

- Foglio 16 - p.lla 444 - sub 10 - cat. A/2 - Classe 7 - Consistenza 8 vani - **Rendita € 1.458,47** - piano catastale: T – Indirizzo catastale via Provinciale Lacco n. 1.

Come già detto, indicazione della toponomastica “via Provinciale Lacco n. 1” in luogo della corretta denominazione via Caccavaio n.9, rappresenta esclusivamente una variazione della toponomastica e non inficia la corretta individuazione dell’immobile pignorato.

#### Confini

L'appartamento confina a nord con proprietà aliena alla p.lla 435, a sud con corte comune, ad est con proprietà aliena alla p.lla 445 e spazio scoperto di proprietà aliena, ad ovest con **corte comune d'accesso** e vano scala.

La cantina a nord con terrapieno e vano scala, a sud con terrapieno sottostante la corte comune, ad est con terrapieno sottostante proprietà aliena e cantina aliena sub 11, ad ovest con terrapieno sottostante corte comune d'accesso

#### 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 **Pesatta 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'posizione, 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.

#### LOTTO 2 – quota di 1/1 del diritto di proprietà

L'immobile pignorato è inserito nel centro storico di Forio, a ridosso del porto, in una zona fortemente caratterizzata dalla presenza di attività commerciali, attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, ecc.) ed alberghi, in una traversa del centrale C.so Francesco Regine.

Il fabbricato, nel quale è ubicato il cespite, ha accesso percorrendo la via Caccavaio ed oltrepassando il cancello al civico n. 9 che immette in una piccola corte comune. Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con alcune lesioni visibili in facciata.



Estratto del repertorio fotografico

#### Descrizione

L'appartamento è ubicato al secondo piano, con ingresso dalla porta di fronte salendo le scale ed è composto da ingresso, soggiorno doppio, quattro camere, cucina, due bagni dei quali uno in camera, lavanderia/deposito e corridoio, oltre cantina al piano interrato.

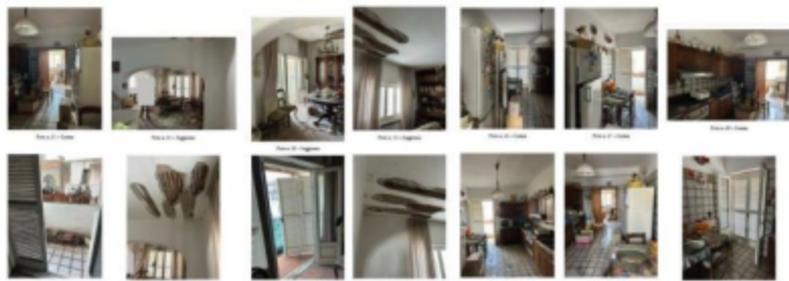
Dall'ingresso si accede: al soggiorno doppio dotato di balcone ad est, con annesso allo spazio scoperto di proprietà aliena e di accesso su strada. Il balcone è coperto da una tettoia

realizzata con struttura in legno e copertura con tegole; alla cucina con balcone ad ovest, **con affaccio sulla corte comune d'accesso**, coperto da una tettoia realizzata con struttura in legno e copertura con tegole.



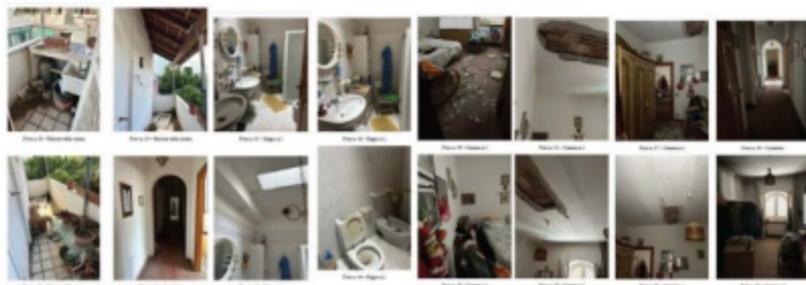
Estratto del repertorio fotografico

Dall'ingresso, attraverso il corridoio, si accede poi agli altri ambienti ed in particolare: alle quattro camere, ognuna dotata di finestra con affaccio sulla corte comune d'accesso lungo la via Caccavaio; al bagno n.1 dotato di due lavabi, bidet, vaso igienico e doccia, privo di aperture ed illuminato da un lucernaio a soffitto; ad una piccola lavanderia/deposito nella quale sono collocati il lavatoio e la lavatrice, priva di aperture ed illuminata da un lucernaio a soffitto. Dalla camera n.4 posta in fondo al corridoio, è poi accessibile il bagno n.2 dotato di lavabo, bidet, vaso igienico e vasca da bagno e servito da una finestra su spazio scoperto di proprietà aliena.



Estratto del repertorio fotografico

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



Estratto del repertorio fotografico

L'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione, in stato di abbandono, con grossi distacchi di intonaco a soffitto in alcuni ambienti che mettono in evidenza le pignatte del solaio (sfondellamento solaio), con finiture ormai vetuste, porte interne in legno di vecchia fattezza, infissi esterni in legno con vetro singolo ormai datati e napoletane in legno, pavimento in cotto nell'intera abitazione ad eccezione del bagno n.1 nel quale si rinvenivano mattonelle rettangolari di colore grigio chiaro utilizzate anche a rivestimento, del bagno n.2 e della cucina nei quali si rinvenivano, anche a rivestimento delle pareti, mattonelle bianche con decori scuri e della lavanderia, nella quali si rinvenivano mattonelle verdi posate in parte anche a rivestimento.

Il cespite è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni (originariamente collegato ad una centrale termica ubicata nel pertinenziale locale interrato, oggi dismessa) ma non si è potuto verificarne la funzionalità. Il cespite è privo di impianto gas e gli impianti idrico e sanitario sono ormai vetusti e non a norma.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente, può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, previo rifacimento dell'impianto elettrico.

L'unità immobiliare è priva di attestato di prestazione energetica che potrà essere acquisito, ai sensi del Decreto Legislativo 10/06/2020 n.48 che modifica il D.Lgs. 192/2005, attuando così la Direttiva UE n. 844 del 30/05/2018 sulla prestazione energetica degli edifici, ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

Pertinenziale all'appartamento, vi è un locale cantina posto al piano interrato, accessibile dalla porta a destra scendendo le scale, composto da un primo ambiente da un lato collegato ad un altro piccolo ambiente destinato a locale caldaia, nel quale sono ubicati il generatore di calore e gli impianti connessi (dismessi). L'immobile è in alcune occupazioni irregolari.

scatoli e materiale vario per cui non è facilmente accessibile e sono visibili le tubazioni a soffitto a servizio dell'adiacente locale caldaia.



Estratto del repertorio fotografico

Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono le seguenti:

DESCRIZIONE	Inv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiungibile
<b>APPARTAMENTO</b>					
Ingresso	2	Residenziale	15.50 mq	1	15.50 mq
Soggiorno	2	Residenziale	32.20 mq	1	32.20 mq
Camera n. 1	2	Residenziale	16.90 mq	1	16.90 mq
Camera n. 2	2	Residenziale	14.90 mq	1	14.90 mq
Camera n. 3	2	Residenziale	18.40 mq	1	18.40 mq
Camera n. 4	2	Residenziale	22.00 mq	1	22.00 mq
Cucina	2	Residenziale	16.00 mq	1	16.00 mq
Bagno n.1	2	Residenziale	6.00 mq	1	6.00 mq
Bagno n.2	2	Residenziale	6.90 mq	1	6.90 mq
Corridoio	2	Residenziale	21.00mq	1	21.40mq
Lavanderia/Deposito	2	Residenziale	6.00 mq	1	6.00 mq
<b>Tot. Sup. netta</b>			<b>175.80mq</b>		
Balcone n.1	2		8.90 mq	0.25	2.20 mq
Balcone n.2	2		4.70 mq	0.25	1.20 mq
Cantina	SI		73.00 mq	0.30	22.00 mq

Per una superficie netta calpestabile dell'appartamento pari a 175,80, una superficie dei balconi pari a 13,60 mq. La superficie lorda dell'appartamento è pari, arrotondata, a 217,00mq.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Superficie lorda commerciale

Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva da utilizzare per la definizione del valore di stima, si dovranno utilizzare i seguenti criteri:

- **la superficie relativa all'attuale camera n.3, ampliata** sul terrazzino, in assenza di titolo autorizzativo ed allo stato non sanabile, come meglio dettagliato ai punti successivi, non verrà considerata quale superficie residenziale, ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione, bensì come superficie non residenziale (terrazzino) e si prevederà il costo per il ripristino dello status quo, con un costo forfettario che sarà decurtato dal valore di stima finale.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari, arrotondata, a 217.00 mq. data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- ✓ superficie lorda **dell'abitazione** pari a 190.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- ✓ superficie dei balconi, pertinenza **ragguagliata** con un coefficiente pari allo 0.25 ovvero pari a  $8.90 \text{ mq} \times 0.25 = 2.20 \text{ mq}$  e  $4.70 \text{ mq} \times 0.25 = 1.20 \text{ mq}$ , per una superficie complessiva **ragguagliata**, pari a 3.40 mq;
- ✓ superficie **dell'originario terrazzino oggi accorpato alla camera n.3**, pertinenza **ragguagliata** con un coefficiente pari allo 0.25 ovvero pari  $4.70 \text{ mq} \times 0.25 =$  1.20 mq;
- ✓ **cantina**, pertinenza **dell'appartamento ragguagliata** con un coefficiente pari allo 0.30 ovvero pari  $73.00 \text{ mq} \times 0.30 =$  22.00 mq.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

**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 anteriore ad un'iscrizione precedente 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.

#### Dati catastali attuali

Il compendio pignorato corrispondente al LOTTO 2, è identificato al N.C.E.U. del comune di Forio come di seguito (cfr. Allegato 9):

- Foglio 16 - p.lla 444 - sub 10 - cat. A/2 - Classe 7 - Consistenza 8 vani - Rendita € 1.458,47 - piano catastale: T – Indirizzo catastale via Provinciale Lacco.

Come già detto, indicazione della toponomastica "via Provinciale Lacco n. 1" in luogo della corretta denominazione via Caccavaio n.9, rappresenta esclusivamente una variazione della toponomastica e non inficia la corretta individuazione dell'immobile pignorato.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



individuano ancora oggi. Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni.

I dati **catastali riportati nell'accettazione tacita di eredità** a favore degli esecutati coincidono con quelli di cui alle risultanze catastali. Nel titolo di acquisto ultraventennale (donazione per notaio Salvatore Biondi), i dati catastali si riferiscono ad un vecchio fabbricato diruto individuato in NCEU al foglio 16 p.la 444 sub 1 e sub 2 e ad una zonetta di terreno **confinante con il fabbricato, in NCT al foglio 16 p.la 468 ovvero, all'originaria consistenza** dalla quale sono poi stati generati, tra altri, gli immobili foglio 16 p.la 444 sub 8 (LOTTO 1) e sub 10 (LOTTO 2).

#### Difficoltà tra stato dei luoghi e planimetria catastale

All'**immobile pignorato al sub 10 non è associata, all'attualità, alcuna planimetria catastale** ma, poiché il sub 10, come detto in **premessa, è stato generato dalla divisione dell'originario** sub 9 dal quale sono derivati il sub 11, non nella titolarità degli esecutati e non oggetto di perizia immobiliare ed il sub 10 di cui al presente LOTTO 2, si utilizzerà, per il confronto catastale, **la planimetria storica ovvero, quella dell'ex sub 9.**

Lo stato dei luoghi **dell'appartamento** rinvenuto in sede di accesso corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale storica (cfr. Allegato 10 – doc.3).

Lo stato dei luoghi della cantina rinvenuto in sede di accesso non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale **storica dell'originario sub 9**, in quanto in detta planimetria **si rinviene ancora la consistenza dell'intera cantina, poi frazionata, generando** sia la porzione di cantina oggetto di pignoramento (oggi sub 10), che la porzione di cantina ceduta a terzi (sub 11 non oggetto di pignoramento).

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale storica

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (confermata catastale), va osservato che allo stato, non è possibile procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo come meglio specificato in risposta al quesito 6).

**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 normativa comunale.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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 2 – quota di 1/1 del diritto di proprietà

#### SCHEDA SINTETICA

Il LOTTO 2 è costituito da un **APPARTAMENTO** in Forio, alla via Caccavaio n.9, ubicato al secondo piano con accesso di fronte salendo le scale, composto da ingresso, soggiorno doppio, quattro camere, cucina, due bagni dei quali uno in camera, lavanderia/deposito e corridoio, oltre cantina al piano interrato, il tutto riportato nel N.C.E.U. del comune di Forio con i seguenti identificativi:

- Foglio 16 - p.lla 444 - sub 10 - cat. A/2 - Classe 7 - Consistenza 8 vani - **Rendita € 1.458,47** - piano catastale: T – Indirizzo catastale via Provinciale Laeco n. 1.

L'appartamento confina a nord con proprietà aliena alla p.lla 435, a sud con corte comune, ad est con proprietà aliena alla p.lla 445 e spazio scoperto di proprietà aliena, ad ovest con **corte comune d'accesso e vano scala.**

La cantina a nord con terrapieno e vano scala, a sud con terrapieno sottostante la corte comune, ad est con terrapieno sottostante proprietà aliena e cantina aliena sub 11, ad ovest **con terrapieno sottostante corte comune d'accesso**

In sede di accesso, il debitore ha fornito copia della Licenza edilizia n.90 rilasciata, previo parere favorevole della Soprintendenza, in data 23.2.1974, per la ristrutturazione di un fabbricato esistente alla via Caccavallo, corredata dai grafici di progetto.

In seguito a richiesta di accesso agli atti presso l'UTC del comune di Forio, l'Ente ha risposto che non è presente alcuna documentazione relativa ai nominativi richiesti, **chiarendo poi che "non è presente un registro relativo alla data di rilascio di suddetta licenza e pertanto non è stato possibile rinvenirne copia negli archivi". Non è possibile attestare dunque, allo stato attuale, la regolarità urbanistica dell'immobile.**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici di licenza forniti dal debitore, sono emerse, **per l'appartamento**, le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni; Modifica della sagoma del fabbricato; Modifica della facciata su via Caccavaio, mediante la **trasformazione di due balconi in finestre, la modifica dell'apertura nell'originario soggiorno, l'ampliamento del balcone dell'attuale cucina e la realizzazione della tettoia sul balcone;** Modifica della facciata est, mediante la realizzazione di due finestre e di un balcone conseguenti alla modifica della sagoma di cui sopra e realizzazione della tettoia sul balcone; Ampliamento della superficie.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici di licenza forniti dal debitore, è emerso che **il piano interrato non era previsto in progetto ovvero, che l'attuale piano interrato è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e risulta, allo stato non sanabile, in quanto trattasi di opere non consentite dalla strumentazione urbanistica vigente.**

La difformità di cui al punto 1), per quanto ricadente in categorie di interventi suscettibili di **sanatoria ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, allo stato risultano non sanabili per le difformità indicate ai successivi punti 2)- 3) - 4) e 5), relative alla modifica della sagoma, della facciata, alla realizzazione di balcone e relative all'ampliamento della superficie.** Queste ultime difformità infatti, non sono sanabili, in quanto trattasi di opere non consentite dalla strumentazione urbanistica, in territorio vincolato paesisticamente. Non è inoltre possibile ripristinare i luoghi, in quanto non è possibile effettuare la demolizione delle porzioni illegittimamente realizzate, demolizione che investirebbe parti strutturali del fabbricato che incidono anche su proprietà di terzi. Al fine dunque di rendere edotto l'aggiudicatario sulle citate irregolarità, di natura urbanistica/amministrativa, non sanabili e non ripristinabili, si specifica che l'ufficio tecnico del Comune, constatata l'impossibilità di eseguire il ripristino dei luoghi, potrebbe applicare la sanzione pecuniaria calcolata ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01, pari almeno al doppio del costo di produzione, sanzione che però non annulla il carattere abusivo delle opere. Pertanto, si valuta di applicare, ai soli fini della valutazione del valore di stima, una decurtazione percentuale pari alla sanzione pecuniaria indicata e del **relativo danno ambientale (ai sensi dell'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015).** Va inoltre evidenziato, che non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003. Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il **potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti e dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico, alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.** Analizzata e descritta la condizione urbanistica del compendio pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, preso atto delle difformità rinvenute, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un adeguato **coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.**

Pervenuto agli esecutati in virtù di accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED]  
[REDACTED] trascritta Napoli 2 il 31.7.2023 ai nn. 39611/30800

**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.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



*sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato'."*

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

Laddove l'Esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti

autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
  - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
  - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
  - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

- 2) chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – **l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:**
- i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- 3) 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;**
- 4) concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate **Paggiudicatario 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.**

#### Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il compendio pignorato, come da certificato di destinazione urbanistica (cfr. Allegato 4) ricade, in base al Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera di C.C. n. 33 del 29.12.2020 pubblicato sul BURC n. 8 del 14.2.2021, ricade in centro storico (A1) ed all'interno del perimetro del centro abitato.

In data 08.02.1999 è stato approvato con decreto Ministeriale il Piano Territoriale Paesistico dell'Isola d'Ischia pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.94 del 23.04.1999.

Come da certificato rilasciato dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli (cf. Allegato 4), l'immobile pignorato:

- non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico artistico e storico ai sensi del D. Lgs. 22.1.2004 n. 42 Parte Seconda dedicata ai beni culturali;

- rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica di cui al D. Lgs. 22.1.2004 n. 42, Parte Terza;
- rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica come da D.M. 28/3/1985 **che sottopone l'intero territorio comunale di Forio d'Ischia alle disposizioni** di cui alla Parte Terza D. Lgs. 22.1.2004 n. 42;
- rientra nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico **dell'isola di Ischia.**

#### Regolarità edilizia/urbanistica

In sede di accesso, il debitore ha fornito copia della Licenza edilizia n.90 rilasciata, previo parere favorevole della Soprintendenza, in data 23.2.1974, per la ristrutturazione di un fabbricato esistente alla via Caccavallo, corredata dai grafici di progetto.

**In seguito a richiesta di accesso agli atti presso l'UTC del comune di Forio, l'Ente ha risposto che non è presente alcuna documentazione relativa ai nominativi richiesti, chiarendo poi che "non è presente un registro relativo alla data di rilascio di suddetta licenza e pertanto non è stato possibile rinvenire copia negli archivi"** (cfr. Allegato 1 – doc.1).

Non è possibile **attestare dunque, allo stato attuale, la regolarità urbanistica dell'immobile ed inoltre, si evidenzia che l'immobile è privo di certificato di agibilità/abitabilità.**

#### Confronto stato dei luoghi e grafici di licenza edilizia

##### APPARTAMENTO

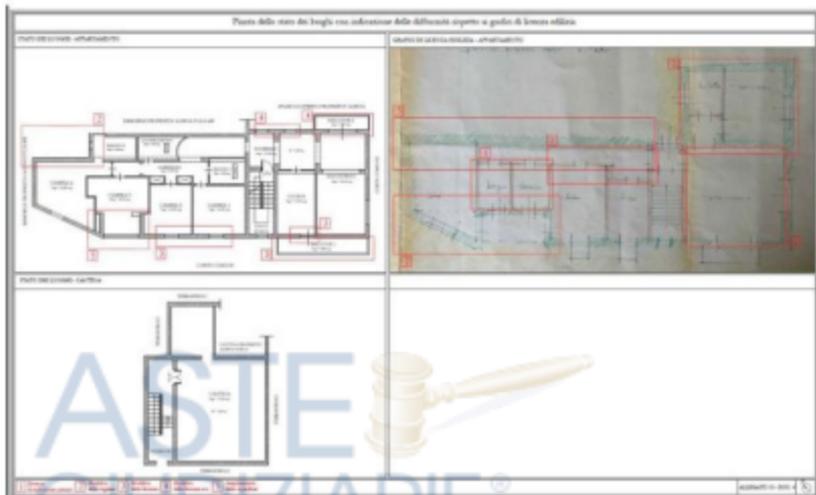
Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici di licenza forniti dal debitore, sono emerse, **per l'appartamento**, le seguenti difformità (cfr. Allegato 10 – doc.4):

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Modifica della sagoma del fabbricato;
- 3) Modifica della facciata su via Caccavaio, mediante la trasformazione di due balconi in finestre, **la modifica dell'apertura nell'originario soggiorno, l'ampliamento del balcone dell'attuale cucina** e la realizzazione della tettoia sul balcone;
- 4) Modifica della facciata est, mediante la realizzazione di due finestre e di un balcone conseguenti alla modifica della sagoma di cui sopra e realizzazione della tettoia sul balcone;
- 5) Ampliamento della superficie.

##### CANTINA

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici di licenza forniti dal debitore, è emerso che **il piano interrato non era previsto in progetto originario, che l'attuale piano interrato è stato**

realizzato in assenza di titolo autorizzativo e risulta, allo stato non sanabile, in quanto trattasi di opere non consentite dalla strumentazione urbanistica vigente.



Confronto tra stato dei luoghi e grafici di licenza edilizia

La difformità di cui al punto 1), per quanto ricadente in categorie di interventi suscettibili di **sanatoria ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001**, allo stato risultano non sanabili per le difformità indicate ai successivi punti 2) - 3) - 4) e 5), relative alla **modifica della sagoma, della facciata, alla realizzazione di balcone e relative all'ampliamento della superficie**. Queste ultime difformità infatti, non sono sanabili, in quanto trattasi di opere non consentite dalla strumentazione urbanistica, in territorio vincolato paesisticamente.

Non è inoltre possibile ripristinare i luoghi, in quanto non è possibile effettuare la demolizione delle porzioni illegittimamente realizzate, demolizione che investirebbe parti strutturali del fabbricato che incidono anche su proprietà di terzi.

Al fine dunque di rendere edotto l'aggiudicatario sulle citate irregolarità, di natura urbanistica/amministrativa, non sanabili e non ripristinabili, si specifica che l'ufficio tecnico del Comune, constatata l'impossibilità di eseguire il ripristino dei luoghi, potrebbe applicare la sanzione pecuniaria calcolata ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01, pari almeno al doppio del costo di produzione, sanzione che però non annulla il carattere abusivo delle opere. Pertanto, si valuta di applicare, ai soli fini della valutazione del valore di stima, una decurtazione percentuale pari alla sanzione pecuniaria indicata e del relativo danno ambientale (ai sensi dell'art. 568 c.p.e. come prodotto per effetto del D.L. n. 177/2015).

convertito nella legge 132/2015). Va inoltre evidenziato, che non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003.

Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti e dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico, alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni. Analizzata e descritta la condizione urbanistica del compendio pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, preso atto delle difformità rinvenute, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

**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 (tutte le somme di tutti i fatti che



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

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

Tra questi si segnalano:

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

Formalità pregiudizievoli e/o incentivi

Trascrizioni

Domanda giudiziale trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 02 il 22.3.2004 Registro Generale 13758 Registro Particolare 9992 nascente da atto dell'UFF. Giuz. Tribunale di Napoli del 18.3.2004 repertorio n.111/2004

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

grava su (tra altri):

Unità negoziale n.1

Immobile n.2

Abitazione alla via Caccavaio, piano T, identificata al N.C.E.U. del comune di Forio - Foglio 16 - Particella 444 - Sub 10 - Categoria A/2

Unità negoziale n.2

Immobile n.1

Abitazione alla via Caccavaio, piano T, identificata al N.C.E.U. del comune di Forio - Foglio 16 - Particella 444 - Sub 8 - Categoria A/2

NOTE

**Nella Sezione si legge** "Si trascrive atto di citazione notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli - Sezione distaccata di Ischia con il quale, premesso che in data 30/06/2020 l'attore, *Giuseppe Francesca*, sottoscriveva scrittura privata che formalizzava atto transattivo di lite con *Calise Vincenzo*, con il quale questi si obbligava, entro 120 giorni dalla data di sottoscrizione, a restituire al giudice le somme di cui sopra".





Immobile n.4

Abitazione identificata al N.C.E.U. del comune di Forio - Foglio 16 - Particella 444 - Sub 10 - Categoria A/2

\*\*\*\*\*

- Per i vincoli urbanistici si rimanda alla risposta al quesito 6), con la precisazione che il costo per la regolarizzazione urbanistica verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
- Per le difformità catastali si rimanda alla risposta al quesito 3).

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

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

Non si sono rinvenute, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, trascrizioni di vincoli demaniali. Dall'interrogazione della banca dati e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

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 (n. 40) e 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. 370 del 1977.

(acquisendo la relativa documentazione sia presso Pente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

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

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui gli immobili pignorati sono ubicati, non è gravato da censo, usi civici come da Regio Decreto Commissariale per la liquidazione degli usi civici del 25.11.1937.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

In seguito ad accesso effettuato con il custode giudiziario, si è preso atto che non è costituito alcun Condominio.

Il compendio viene trasferito con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite in oggetto è parte ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. e con gli accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive, riserve, limitazioni e quant'altro risulti dai titoli di provenienza che si allegano e dai più remoti titoli di provenienza ai quali si rimanda integralmente.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"*

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 beni immobili, rogiti di acquisto al mercato o

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 ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e 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 congruo il **l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto in libero mercato**.

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

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/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.

## LOTTO 2

### Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

### *Determinazione di Se*

#### Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata, come sopra determinata, a **217.00mq.**

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**Determinazione di Pm**

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

**Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:**

valore min € 2.400,00 valore max € 3.700,00

Indagini dirette:

valore € 2.900,00 - € 3.070,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento via Torrione - 60 mq	€ 266.000,00	€ 226.100,00	€ 3.768,33	€ 4.433,33
N.2- Appartamento via Macello - 81 mq	€ 320.000,00	€ 272.000,00	€ 3.358,02	€ 3.950,62
N.3- Appartamento via S.Giovanni - 140 mq	€ 440.000,00	€ 374.000,00	€ 2.671,43	€ 3.142,86
N.4- Appartamento via S.Giovanni - 120 mq	€ 350.000,00	€ 297.500,00	€ 2.479,17	€ 2.916,67
Valori medi			€ 3.069,24	€ 3.610,87

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona centrale a ridosso di via Caccavaio, evidenzia valori unitari medi arrotondati di 3.070,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 3.600,00/mq (sul prezzo offerto).

**ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO**

Nell'effettuare l'indagine di mercato si è fatto riferimento anche all'analisi dei prezzi sul "venduto", nella zona immediatamente a ridosso del fabbricato via Caccavaio ed indicati dal Sistema dell'Agenzia del Territorio, che qui si riportano per facilità di lettura:

COMPARABILI	Prezzo Vendita	Valore unitario sul prezzo venduto
N.1- Appartamento Venduto - Gennaio 2023 - Zona B3 - 158 mq	€ 415.000,00	€ 3.007,25
N.2- Appartamento Venduto - Marzo 2023 - Zona B3 - 173 mq	€ 240.000,00	€ 1.387,28
N.3- Appartamento Venduto - Settembre 2023 - Zona B3 - 38 mq	€ 220.000,00	€ 5.789,47
N.4- Appartamento Venduto - Aprile 2024 - Zona B3 - 90 mq	€ 120.000,00	€ 1.333,33
Valori medi unitari		€ 2.804,31

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Tali indagini conducono a definire il reale prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 2.900,00/mq.

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	350.000	320.000	
Data (mesi)	47	12	
Superficie principale (mq)	120	81	217
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	0	1	2
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	3	1	2
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	3	4	2

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	350.000,00	320.000,00
Data (mesi)	875,00	800,00
Superficie principale (mq)	2.916,67	2.916,67
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	7.000	6.400
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0

Publicazione o riproduzione



dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- √ la condizione urbanistica dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- √ mancanza certificato di abitabilità;
- √ presenza di difformità non sanabili;
- √ riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;
- √ eventuali difetti, carenze e vizi occulti;
- √ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- √ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- √ mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dovuta alla presenza di contratto di locazione eventualmente opponibile.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del 15% e quindi pari a:

$$€ 436.720,00 \times 15\% = € 65.508,00$$

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

$$V = € 436.720,00 - € 65.508,00 = € 371.212,00$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO € 370.000,00

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

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

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

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

Il pignoramento riguarda la quota di 1/3 dell'immobile in esecuzione di n. 1000

Esaminato lo stato dei luoghi e le caratteristiche distributive degli immobili pignorati, si è ritenuta opportuna la formazione del presente LOTTO 2.

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

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

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

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

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

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

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

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

Il debitore [REDACTED] come da estratto di matrimonio (cfr. Allegato 1 – doc.2) ha contratto matrimonio in data [REDACTED] 1998 in regime di comunione dei beni. Il certificato di stato civile della debitrice [REDACTED] non è stato ancora trasmesso alla scrivente da parte del competente ufficio di Forio.

Si specifica che in ogni caso, i cespiti pignorati risultano essere beni personali in quanto pervenuti per successione.

Lo scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.

**ALLEGATI COMUNI AI LOTTI**

**Allegato 1 – Corrispondenza ed attestazioni**

doc.1 – Accesso agli atti UTC Comune di Forio

doc.2 – Estratto di matrimonio Debitore

**Allegato 2 - Titoli di acquisto**

doc. 1 – Atto di donazione Notaio Salvatore Bortolotta del 19/09/2014 n. 72

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

- doc. 2 – Trascrizione atto di donazione Notaio Alfredo Albore del 10.1.1990 rep. 35947  
 doc. 3 – Trascrizione atto di divisione per Notaio Albore del 22.10.1986 trascritta il 21.11.1986  
 nn.27122/21217  
 doc. 4 – Trascrizione accettazione tacita di eredità del 31.7.2023 nn. 39611/30800  
 doc. 5 – Trascrizione atto di divisione per notaio Angelo Tirone del 17.11.1973  
 doc. 6 – Trascrizione denuncia di successione trascritta il 5.1.1974 n.n. 508/442  
 doc. 7 – Trascrizione atto di donazione Notaio Alfredo Albore del 13.6.1996 nn. 19861/14727

**Allegato 3 – Ispezioni ipotecarie****Allegato 4 – Certificato di destinazione urbanistica****Allegato 5 – Licenza Edilizia****LOTTO 1****Allegato 6 – Visure catastali**

- doc.1 – Visura catastale  
 doc.2 – Planimetria catastale  
 doc.3 – Mappa catastale

**Allegato 7 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento**

- doc.1 – Inquadramento urbano  
 doc.2 – Pianta di rilievo  
 doc.3 – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale  
 doc.4 – Confronto tra stato dei luoghi e grafico della licenza edilizia  
 doc.5 – Sovrapposizione estratto di mappa e ripresa satellitare

**Allegato 8 – Rilievo fotografico****LOTTO 2****Allegato 9 – Visure catastali**

- doc.1 – Visura catastale  
 doc.2 – Planimetria catastale storica (ex sub 9)  
 doc.3 – Mappa catastale

**Allegato 10 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento**

- doc.1 – Inquadramento urbano  
 doc.2 – Pianta di rilievo  
 doc.3 – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale  
 doc.4 – Confronto tra stato dei luoghi e grafico della licenza edilizia  
 doc.5 – Sovrapposizione estratto di mappa e ripresa satellitare

**Allegato 11 – Rilievo fotografico**

Con osservanza

Napoli, li 14 febbraio 2025

L'Esperto Stimatore

arch. Erminia Scigliano

Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione