

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO DI VENDITA

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 123/2024

INTESA SAN PAOLO S.P.A.

contro

OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Annamaria Buffardo

Custode Giudiziario
avv. Luigi Rampone

Esperto Stimatore
arch. Omissis Omissis

1. PREMESSA.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
3. RISPOSTA AI QUESITI.....	2
<u>QUESITO n. 1</u> <i>Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i>	3
<u>QUESITO n.2</u> <i>Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i>	5
Caratteristiche ubicazionali	5
Caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive	6
Vedute dell'immobile.....	9
Calcolo della superficie commerciale	12
<u>QUESITO n.3</u> <i>Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</i>	14
Identificazione catastale e storia del bene pignorato	14
Difformità catastali	15
Storia catastale del terreno	16
<u>QUESITO n.4</u> <i>Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i>	16
<u>QUESITO n.5</u> <i>Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i>	17
<u>QUESITO n.6</u> <i>Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	19
Analisi stato di difformità	21
Regolarizzazione delle difformità	22
<u>QUESITO n.7</u> <i>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	23
<u>QUESITO n.8</u> <i>Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	26
<u>QUESITO n.9</u> <i>Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>	28
<u>QUESITO n.10</u> <i>Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</i>	28
<u>QUESITO n.11</u> <i>Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i>	29
<u>QUESITO n.12</u> <i>Procedere alla valutazione dei beni</i>	29
Criterio e procedimento di stima	30
Analisi dei valori di mercato	31
Stima del bene.....	33
Prezzo base d'asta	34
<u>QUESITO n.13</u> <i>Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	35
<u>QUESITO n.14</u> <i>Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio</i>	35

ALLEGATI

1. PREMESSA

Il sottoscritto **arch. Omissis Omissis**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. *Omissis*, socio dello *Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis*, con studio in *Omissis Omissis Omissis*, via *Omissis Omissis*, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 123/2024 INTESA SAN PAOLO S.P.A. contro OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 15.10.2024.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente, in data 24.10.2024, il relativo modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento, redatto in maniera congiunta con il Custode Giudiziario avv. Luigi Rampone. In data 24.10.2024, con il Custode Giudiziario, previa comunicazione agli esecutati, è stato raggiunto il bene pignorato, sito nel Comune di Caivano, in Corso Umberto I n.46. In tale occasione, accertata l'assenza degli esecutati, è stato constatato lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetti terzi, ivi residenti in virtù di contratto di locazione. Gli occupanti hanno comunque consentito l'accesso all'interno dell'unità, per cui è stato possibile procedere allo svolgimento del rilievo metrico e fotografico. Il tutto è descritto nel relativo verbale di accesso redatto dal Custode a cui si rimanda (*cf.* Allegato 01).

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico, l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Caivano, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, nonché tutti gli altri uffici competenti interpellati per il reperimento dei documenti necessari per gli accertamenti previsti.

A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale completo degli allegati e all'invio della copia alle parti.

3. RISPOSTA AI QUESITI

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe) o se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica) ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

Come riportato nell'atto di pignoramento oggetto della procedura in danno di **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis) e **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis), ciascuno per la quota di 1/2, è la **piena ed intera proprietà** dell'appartamento sito in Caivano (NA) al Corso Umberto I n.46 posto al terzo piano, int.13, composto da quattro vani, (...) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Caivano al **foglio 23, particella 68, sub 6, cat. A/2, cl.4, vani 4** (cfr. atto di pignoramento).

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità agli esecutati in virtù del titolo trascritto in proprio favore.

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

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

Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile indicare in



maniera precisa l'ubicazione del bene pignorato:

imm1.01: estratto mappa catastale

imm1.02: ortofoto (estratto da Google Earth®)

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

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

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà di un appartamento per civile abitazione sito in **Caivano (NA)**, al **Corso Umberto I n.46**, posto al terzo piano, distinto al N.C.E.U. al **Foglio 23 Particella 68 Subalterno 6**, categoria A/2, vani 4, superficie catastale 75 mq

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

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

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

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

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

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



Il lotto unico di vendita comprende la piena ed intera proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato ubicato a Caivano, al Corso Umberto I n.46, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio 23 Particella 68 Subalterno 6.

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

Il bene è ubicato al limite inferiore del centro di Caivano lungo Corso Umberto I, principale arteria cittadina posta in prosecuzione della S.S. Sannitica. L'area è urbanizzata, con strade asfaltate, lungo le quali è possibile parcheggiare, dotate di marciapiedi e pubblica illuminazione. Essendo in pieno centro, il contesto è ampiamente servito da tutti i principali servizi pubblici, come negozi di ogni genere, attività commerciali, uffici, chiese raggiungibili anche a piedi. Il Municipio, ubicato nel centro storico, è distante circa 1 Km, così come l'area del mercato



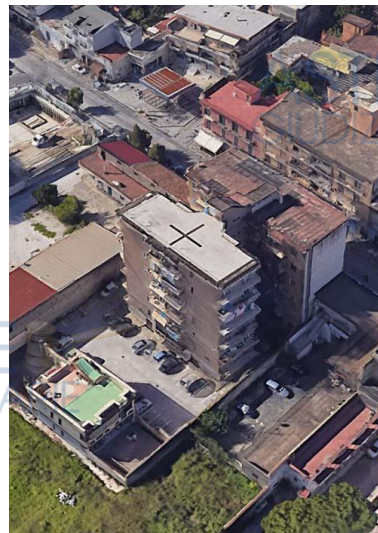
**1. Immobile pignorato - 2. Centro storico/Municipio - 3. Mercato comunale - 4. Corso Umberto I
5. S.S. Sannitica - 6. svincolo SS7bis Nola-Villa Literno - 7. svincolo Asse Mediano (ex S.S. 162 NC)
8. svincolo SS 87NC - 9. svincolo Autostrada A1**

comunale. Da un punto di vista logistico, quindi, il bene si trova in posizione ottimale, risultando facilmente raggiungibile, come del resto l'intero Comune, considerata la vicinanza con le principali strade quali la S.S. 7 bis Nola-Villa Literno, l'Asse Mediano (ex S.S. 162 NC), la S.S. 87 N.C. e l'Autostrada A1, che collegano l'intero territorio tra le province di Napoli e Caserta.

imm2.01: inquadramento territoriale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il bene pignorato fa parte di un complesso residenziale risalente agli anni Sessanta, composto da due corpi di fabbrica collegati tra loro da un unico corpo scala comune. Il fabbricato, articolato su sei piani fuori terra, è realizzato con



struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, tompagnature in

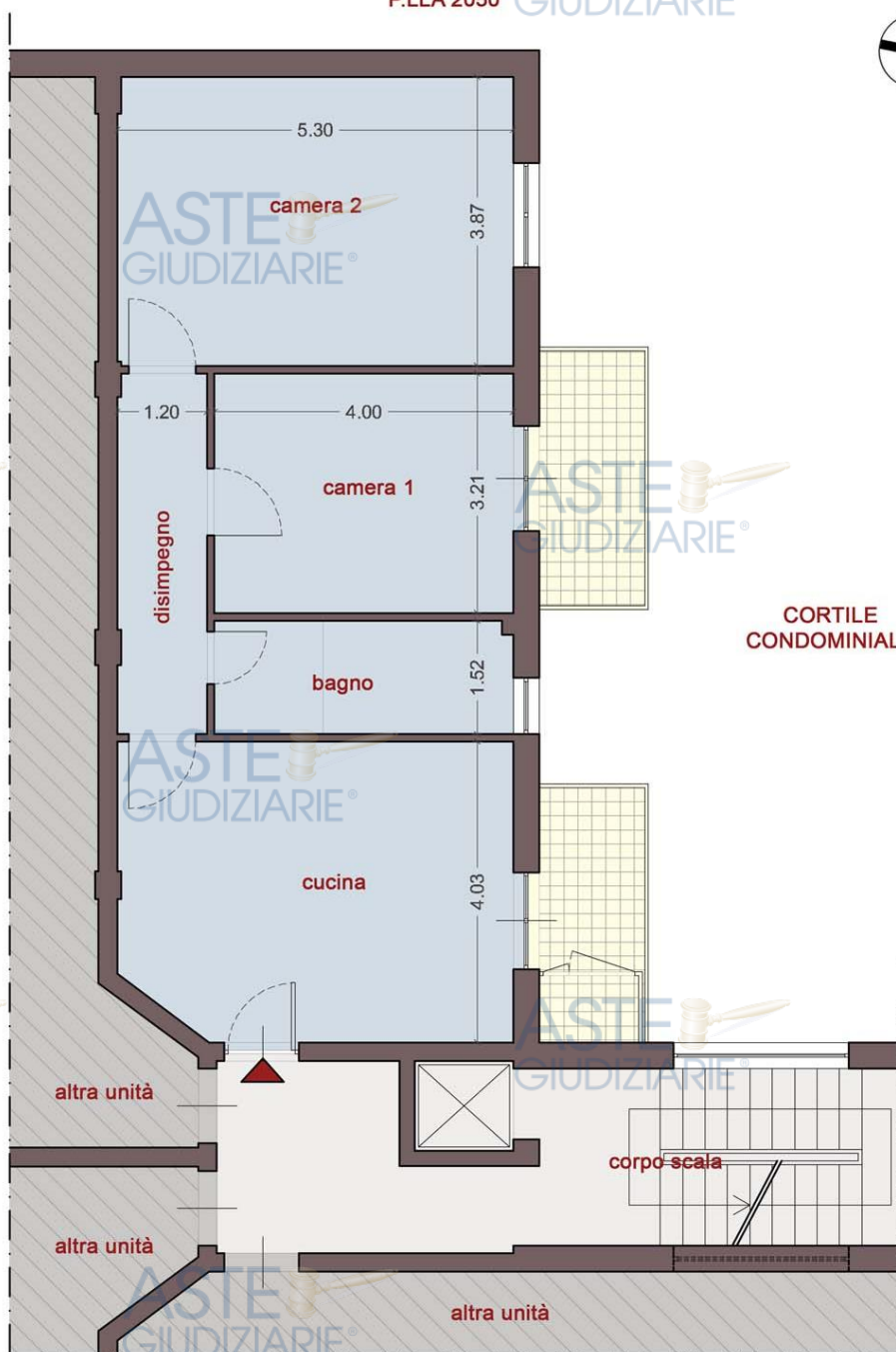


laterizio e copertura a terrazzo (lastrico solare). Le facciate esterne, apparse in condizioni di manutenzione sufficienti, sono interamente rivestite con mattoncino rosso. Il complesso ha accesso dalla strada attraverso i cancelli carrabile e pedonale, conducenti nello spazio esterno comune e quindi al corpo scala, dotato di ascensore.

imm.2.02: viste aeree del fabbricato (estratto da Street View®)

imm.2.03: viste del fabbricato dalla strada

L'**appartamento** pignorato è posto al terzo piano del fabbricato prospiciente la strada. La porta di ingresso è posta nel pianerottolo più interno, alle spalle dell'ascensore, alla destra di chi proviene dalle scale. Si compone di



cucina/ingresso, corridoio, due camere da letto, bagno, due balconi. La superficie utile interna complessiva è di **circa 66 mq**, con un'altezza interna netta di **3,20 m** (cfr. Allegato 15 – grafico 1). L'unità confina a nord con p.lla 2050, a sud con corpo scala, a est con cortile condominiale, a ovest con altra abitazione.

gr2.01: pianta stato di fatto APPARTAMENTO

Internamente l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione più che buone, con finiture di ordinaria fattura. La pavimentazione è realizzata in tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno, con mattonelle in ceramica quadrate 35x35, di colore rosa tenue, disposte a 45° rispetto alle pareti. Quest'ultime sono intonacate e tinteggiate con colori differenti: nelle camere da letto di colore lilla, di cui una ad effetto spatolato, e in cucina di colore grigio, ad eccezione di un lato rivestito con parato a fantasia. Nel corridoio le pareti, invece, sono rivestite con parato di colore rosa chiaro ad effetto brillantinato. Il bagno, dotato di lavabo, sanitari e vasca, presenta il pavimento realizzato con una mattonella in ceramica nel formato quadrato 20x20 di colore lilla scuro; le pareti sono rivestite fino all'altezza della porta con le stesse mattonelle del pavimento, nella tonalità del beige, e intonacate e tinteggiate di colore blu per la parte superiore. Le porte interne, del tipo a



battente, sono in legno tamburato con impiallacciatura in essenza, ad anta con listello verticale vetrato a colori. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, di colore bianco, dotate come sistema di oscuramento di persiane avvolgibili in plastica di colore blu. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e del gas del tipo sottotraccia. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia esterna alimentata a gas e radiatori in alluminio alle pareti.

VEDUTE DELL'IMMOBILE



imm.2.04: corpo scala



imm.2.06: cucina



imm.2.05: ingresso



imm.2.07: balcone cucina





imm.2.08: cucina

imm.2.09: corridoio



imm.2.10: corridoio

imm.2.11: bagno

imm.2.12: camera 1





imm.2.14: camera 2

imm.2.16: veduta dal cortile interno

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

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

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

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

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

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

a) Pertinenze esclusive di ornamento

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

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

Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella tabella seguente:

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 accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
ambiente	S netta		Coeff	S _{comm}	
cucina	20,77	mq	1	20,77	mq
corridoio	5,75	mq	1	5,75	mq
camera da letto 1	12,84	mq	1	12,84	mq
camera da letto 2	20,48	mq	1	20,48	mq
bagno	6,05	mq	1	6,05	mq
Superficie netta totale	65,89	mq			
balcone	5,05	mq	0,3	1,52	mq
balcone	5,12	mq	0,3	1,54	mq
muratura interna	1,97	mq	1	1,97	mq
muratura interna	8,90	mq	1	8,90	mq
totale A				79,81	mq
totale (arrotondamento)				80,00	mq

IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO E STORIA CATASTALE

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

Foglio 23 Particella 68 Subalterno 6, cat. A/2, consistenza 4 vani

indirizzo: CORSO UMBERTO PRIMO n. 46 Interno 13 Piano 3

confini: a nord con p.lla 2050, a sud con corpo scala, a est con cortile condominiale, a ovest con altra abitazione.

in ditta:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

proprietà 1/2

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

proprietà 1/2

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

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

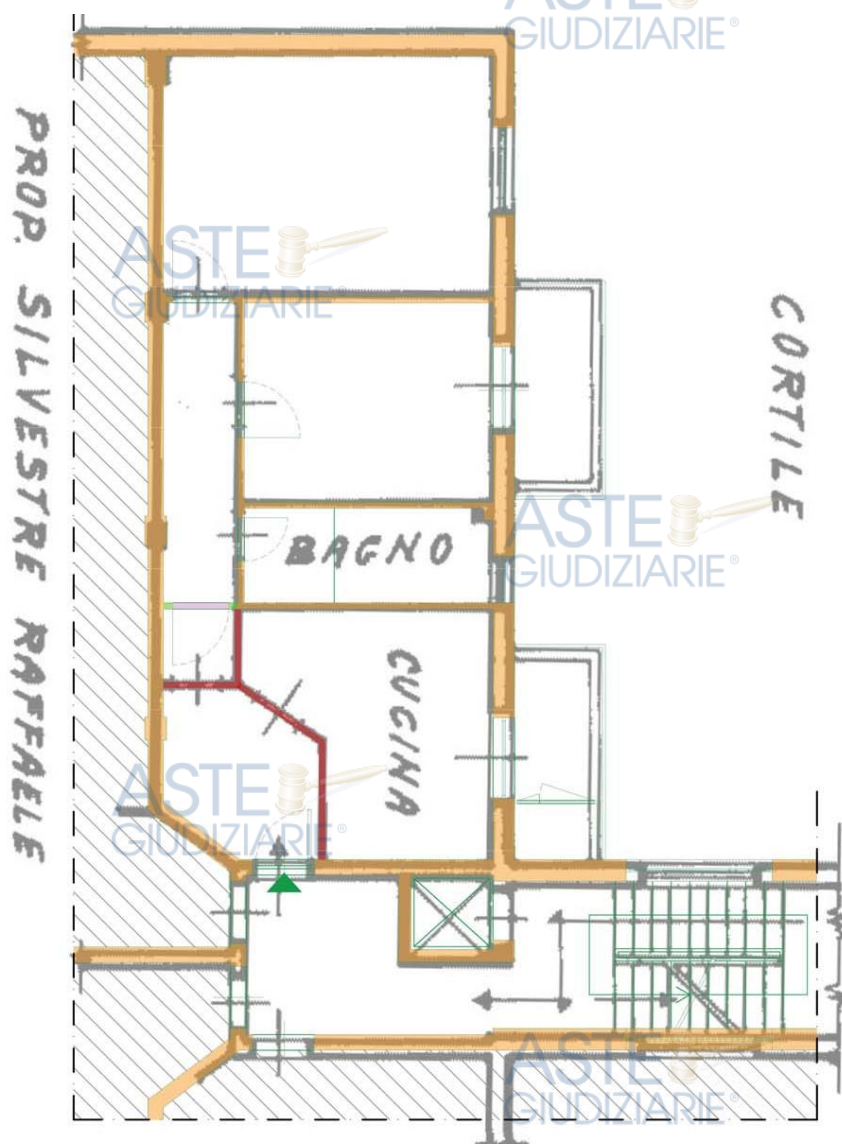
L'immobile risulta così distinto dalla costituzione del **22.09.1989** (COSTITUZIONE del 22/09/1989 in atti dal 05/05/1999 UNITA` AFFERENTE CLASSAMENTO PF98/99 (n.B9706.1/1989) (cfr. Allegato 02).

DIFFORMITA' CATASTALI

Lo stato di fatto del bene è parzialmente difforme dalla planimetria catastale. Come evidente dalla sovrapposizione delle piante, si rileva la demolizione di alcuni tramezzi con modifica della divisione interna (cfr. Allegato 15 – grafico 2):

gr.3.01: sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto

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



LEGENDA

MURATURA RILEVATA	MURATURA REALIZZATA	DEMOLIZIONI
REALIZZAZIONE PORTA INTERNA		

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato sorge sull'area distinta al N.C.T. al **foglio 23 particella 68** superficie 1.834 mq, qualità ENTE URBANO. L'area è così distinta dall'impianto meccanografico del 02.01.1980.

Per il periodo antecedente la meccanizzazione, dalla sovrapposizione dell'attuale mappa catastale con quella storica di impianto (1892 circa), risulta che l'attuale particella corrisponde ad una porzione dell'originaria particella **68** di maggiore consistenza (cfr. Allegati 03).

gr.3.02: confronto delle mappe catastali storiche

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**: **LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO)**: – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int.



MAPPA ALL'IMPIANTO (1890)



MAPPA ATTUALE (2025)



PARTICELLA ORIGINARIA



PARTICELLA ATTUALE

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:

Piena ed intera proprietà della seguente unità immobiliare facente parte di un fabbricato sito in Caivano, corso Umberto I n.46, così distinta:

- **ABITAZIONE** al piano terzo, interno n.13, composto da **cucina, corridoio, due camere, bagno, due balconi**; distinto al N.C.E.U. al **Foglio 23 Particella 68 Subalterno 6**, categoria A/2, vani 4. Confina a nord con p.lla 2050, a sud con corpo scala, a est con cortile condominiale, a ovest con altra abitazione.

Lo stato di fatto del bene è difforme dalla planimetria catastale per alcune modifiche interne.

Il fabbricato di cui fa parte il bene, risalente agli anni Sessanta, è stato realizzato in virtù della **CONCESSIONE EDILIZIA n.1056 del 20.07.1961** e della **CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n.1105 del 23.11.1961**. Poiché i fascicoli dei suddetti titoli non sono rinvenibili presso l'archivio dell'U.T.C., l'analisi dello stato legittimo viene effettuata ai sensi dell'art.9bis comma 1bis del DPR 380/2001; sulla base della planimetria catastale d'impianto, lo stato attuale è conforme a meno di alcune modifiche interne.

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

PREZZO BASE: 100.000,00 €

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni pignorati alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede il pignoramento. Procedendo a ritroso nel tempo a partire dalla data di trascrizione del pignoramento (17.12.2021) si rileva quanto segue:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Francesco Coppa di Salerno del **28.01.2013** rep. n. 16575/9504, trascritto il **06.02.2013** ai nn. 5678/4268

a favore di:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/2

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/2

da:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/2

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/2

diritto e immobile trasferiti:

piena ed intera proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato sito nel Comune di Caivano al Corso Umberto I n.ro 46, e precisamente: - **appartamento** al piano terzo, distinto con il n.ro di interno 13 e composto da 4 (quattro) vani catastali, confinante con proprietà Omissis (eredi e/o aventi causa), con cassa scale e con cortile condominiale, salvo altri. Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Caivano al **foglio 23, particella 68, sub.6**, cat. A/2, classe 4, vani 4, (cfr. Allegato 05a).

2. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Renato Ferrara di Napoli del **13.02.2001** rep. n. 20558, trascritto il **20.02.2001** ai nn. 5827/4165

a favore di:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/2

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/2

da:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/1

diritto e immobile trasferiti:

piena ed intera proprietà dell'appartamento sito al piano terzo composto di quattro vani catastali ubicato in Caivano, corso Umberto I n.46, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 23 particella 68, sub.6 cat.A/2 (cfr. Allegato 05b).

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data**

anteriore 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) specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

Così come accertato con le indagini compiute presso l'U.T.C. di Caivano, previa richiesta del 07.01.2025 prot. n.576/2025 (cfr. Allegato 06a), il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato realizzato in virtù di **CONCESSIONE EDILIZIA n.1056 del 20.07.1961** e della **CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n.1105**

del **23.11.1961**. Le pratiche relative ai suddetti titoli, però, **non sono reperibili** presso gli archivi comunali.

Relativamente al bene pignorato **non risultano pratiche edilizie** (D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., etc.), **neanche in sanatoria, né relative domande. Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.**

L'U.T.C. **non ha dato riscontro sull'esistenza di provvedimenti** (ordinanza di demolizione o ripristino, etc...) emessi nei confronti del fabbricato e/o del bene. L'unità **non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

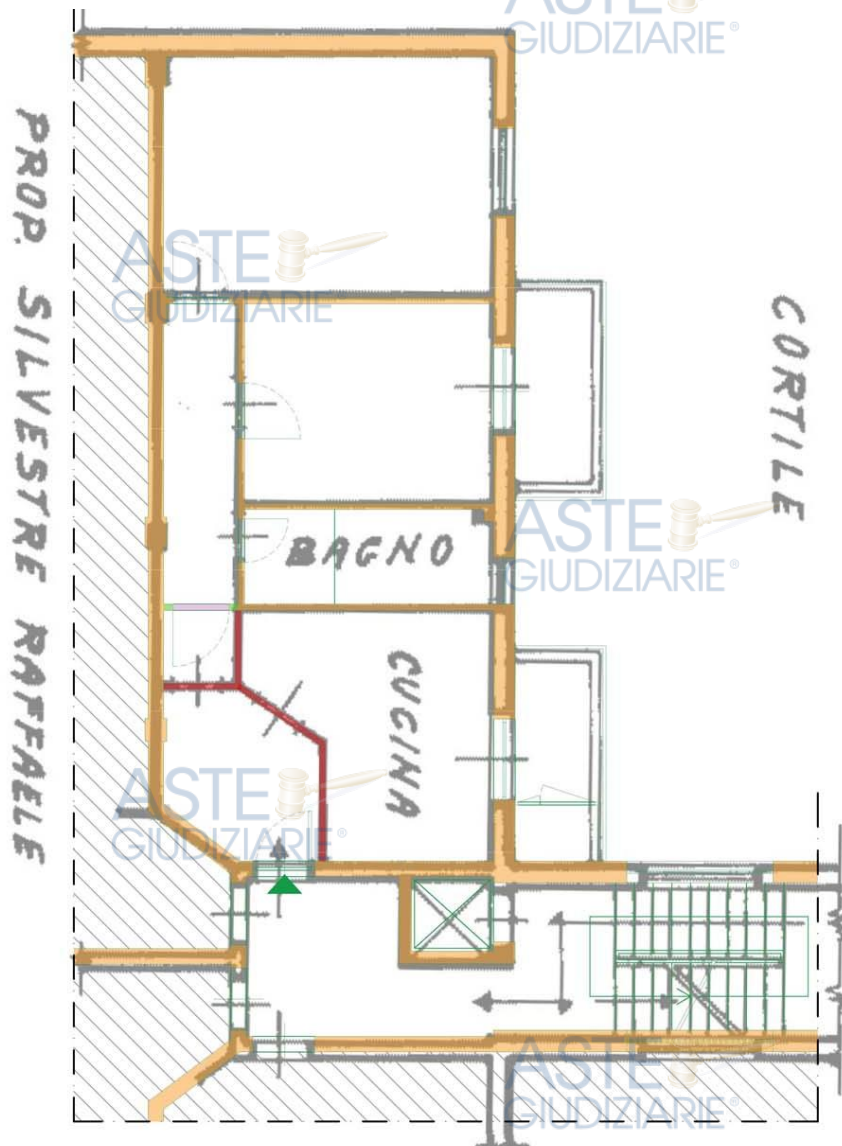
In base alla documentazione urbanistica consultabile sul sito web del Comune (http://sue.comune.caivano.na.it/sue_caivano/index.php), il fabbricato ricade in **zona B1 – edificate sature** del vigente Piano Regolatore Generale approvato con decreto n.14005 del 20.09.2005 pubblicato sul BURC n.50 del 03.10.2005, disciplinata dall'art. 39 delle N.T.A..

Infine, come da attestazione della *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli* del 07.01.2025 prot. n.124-A (cfr. Allegato 06b), il bene **non risulta** sottoposto alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 parte II e, relativamente ai vincoli di cui alla parte III del decreto, **non rientra** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica.

ANALISI REGOLARITA' URBANISTICA

Per quanto detto, non essendo reperibili i fascicoli dei titoli autorizzativi rilasciati, lo stato legittimo è *quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto*, come previsto dall'art.9-bis comma 2-bis del D.P.R. 380/2001. Con riferimento, quindi, alla planimetria catastale di impianto, come già evidenziato al precedente quesito 3, lo stato attuale risulta difforme per l'eliminazione dei tramezzi divisorii dell'ingresso e lo spostamento della porta interna del corridoio.

gr.6.01: sovrapposizione stato di fatto e planimetria catastale



LEGENDA

	MURATURA RILEVATA		MURATURA REALIZZATA		DEMOLIZIONI
	REALIZZAZIONE PORTA INTERNA				

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

Poiché le modifiche rilevate consistono essenzialmente nella rimozione di alcuni tramezzi e lo spostamento di una porta interna, a parere dello scrivente queste possono qualificarsi come tolleranze esecutive ai sensi dell'art.34-bis comma 2-bis del DPR 380/2001. Diversamente, la regolarizzazione può avvenire mediante presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art.6-bis prevedendo il pagamento di una sanzione di 1.000 € come previsto dal comma 5.

Ad ogni modo, considerando che l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato delle variazioni rilevate, tenendo conto anche delle eventuali modifiche e/o integrazioni

del quadro normativo edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento del bene, la possibilità di regolarizzazione delle difformità, le modalità ed i relativi costi previsti, le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti.

Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa (*Contratto di mutuo fondiario, atto per notar Francesco Coppa di Salerno del 28.01.2013 rep.16576*) sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono, per cui **il bene pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

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

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

Al momento dell'accesso il bene pignorato **risultava occupato** dalla sig.ra OMISSIS Omissis (*Omissis, Omissis*) con la propria famiglia, **soggetto terzo alla procedura**. Come attestato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Caivano, però, la stessa non risulta essere mai iscritta all'anagrafe comunale (cfr. Allegato 07). Come accertato anche presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Napoli – Ufficio Territoriale di Casoria, l'occupazione avviene in virtù di **contratto di locazione** del 13.11.2020 ad uso abitativo agevolato, con scelta della cedolare secca, **registrato il 05.12.2020 n.6342 serie 3T**. Come comunicato dallo stesso ufficio, non essendo stato registrato in presenza presso gli sportelli dell'ufficio con

deposito dell'originale, ma telematicamente dal contribuente senza allegazione del contratto, non è possibile estrarne copia. La copia del contratto è stata comunque fornita dall'occupante. Il contratto, della durata di quattro anni, dal 13.11.2020 al 12.11.2024, quindi oramai scaduto, prevedeva un canone di locazione di 4.800 € annui (cfr. Allegato 08).

Pur essendo stato registrato in data antecedente al pignoramento, **il contratto di locazione è scaduto** e non rinnovato. In tale circostanza, quindi, se ne valuta la congruità del canone stabilito, ovvero si verifica la condizione che non sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato, determinando la relativa indennità per l'eventuale prosieguo dell'occupazione dell'immobile.

Tale verifica viene effettuata sulla base di un canone di locazione applicabile ad un immobile appartenente allo stesso segmento di mercato di quello pignorato, da adeguare con opportuni coefficienti in relazione alle caratteristiche del bene.

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

Per la determinazione del probabile canone di locazione, applicabile ad un immobile analogo a quello pignorato, si considerano i valori unitari di locazione forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 11a). I valori indicati dall'O.M.I. per le *abitazioni civili* spaziano in un intervallo compreso tra 3,5 e 5,3 €/mq x mese (**$V_m = 4,4 \text{ €/mq x mese}$**), per lo stato conservativo *normale*.

Onde conoscere l'andamento del mercato immobiliare risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnala *Borsino Immobiliare.it*, portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, che per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 2,87÷4,73 €/mq x mese, con un valore medio di **3,80 €/mq x mese**, per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona*, e tra 3,40÷5,66 €/mq x mese, con un valore medio di **4,53 €/mq x mese**, per *abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona* (cfr. Allegato 11b).

Incrociando i dati raccolti, si ritiene congruo applicare il valore medio unitario dell'O.M.I. di **4,4 €/mq x mese**, in stato conservativo normale, da adeguare, alla luce delle caratteristiche dell'immobile, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 1,10 (*ubicazione*): con riferimento alla zona delimitata dall'OMI, l'unità è ubicata in posizione centrale, lungo una delle principali strade cittadine

K₂ = 1,10 (*stato manutentivo*): il bene si presenta in condizioni buone.

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,10 * 1,10 = 1,21$$

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA

Ai fini della determinazione del valore locativo, in linea con le indicazioni del *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate, si considera la **superficie utile lorda**, che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale). La superficie utile complessiva dell'immobile, pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

- *dei singoli piani di cui si compone l'immobile;*
- *delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale;*
- *delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale (cantine, depositi, ecc.) eventualmente omogeneizzate a quest'ultima, se non costituenti unità immobiliari a sé stanti.*

Considerata la tabella di calcolo delle superfici riportata al quesito 2, la superficie utile lorda del **locale commerciale** è pari a 70,91, arrotondabile a **71 mq**.

CALCOLO DEL PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

Per quanto sopra esposto si ottiene:

$$C_{loc} = S_{ul} * V_{uloc} * K = 71 \text{ mq} * 4,4 \text{ €/mq} * 1,21 = 378,00 \text{ €} = \mathbf{380 \text{ €/mensili}}$$

ovvero un probabile canone di locazione, opportunamente arrotondato, di **380 €/mensili (trecentottanta)**.

Il canone previsto dal contratto di locazione essendo pari a 400 €/mensili è in **linea con i valori di mercato vigenti**.

DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Vista la scadenza del contratto, volendo quantificare un'indennità di occupazione occorre tenere conto che questa avviene nell'ambito di un procedimento

immobiliare, comportante una durata ridotta e precaria conseguente all'obbligo di immediato rilascio dell'immobile. Per tale motivo, quindi, è lecito ritenere l'indennità inferiore al canone locativo. Applicando una decurtazione di circa il 10% (K=0,90) al canone di locazione determinato, si ottiene:

$$I_{occ} = 400,00 \text{ €} * 0,90 = 360,00 \text{ €/mensili}$$

ovvero un'indennità di occupazione, opportunamente arrotondata, di **360 €/mensili (trecentosessanta).**

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04) risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 09):

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

NESSUNO

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

TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20.03.2024 rep. n.1924, trascritto il **10.04.2024** ai nn.18113/14323, a favore di **INTESA SANPAOLO SPA** (sede in Torino, cf: 00799960158), contro **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis) e **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis), ciascuno per la quota di 1/2, gravante la **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare in Caivano, distinta al N.C.E.U. al **foglio 23 particella 68 sub 6** (cfr. Allegato 09a) – **PRESENTE PROCEDIMENTO** -

B2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto per notar Francesco Coppa di Salerno del 28.01.2013 rep. 16576/9505, **iscritta il 06.02.2013** ai nn. 5679/491 (ipoteca iscritta per 262.000,00 € capitale 131.000,00 €), a favore di **BANCA POPOLARE DI VICENZA – SOC. COOP. PER AZIONI** (sede in Vicenza, cf: 00204010243), contro **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis) e **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis), ciascuno per la quota di 1/2, gravante la **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare in Caivano, distinta al N.C.E.U. al **foglio 23 particella 68 sub 6** (cfr. Allegato 09b).

DIFFORMITA' CATASTALI

Come illustrato al *quesito 3*, lo stato di fatto presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale. Ferma restando la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico di tali difformità, occorre prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si indica un costo

orientativo di 1.000 €, comprensivo degli oneri previsti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come illustrato al *quesito n.6*, i titoli edilizi non sono reperibili presso gli archivi comunali. Pertanto, si considera lo stato legittimo desumibile dalla planimetria catastale di primo impianto, ai sensi dell'art.9bis comma 1bis del DPR 380/2001, rispetto alla quale lo stato di fatto risulta difforme per alcune modifiche interne. A parere dello scrivente, le differenze riscontrate possono delinearsi quali tolleranze esecutive ai sensi dell'art.34bis comma 2bis del DPR 380/2001. Diversamente, la regolarizzazione delle difformità può avvenire mediante CILA in sanatoria ai sensi dell'art.6 bis comma 5 bis del DPR 380/2001.

Ad ogni modo, tenendo conto del mancato riscontro dell'UTC al riguardo e delle eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo urbanistico ed edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia, la possibilità di regolarizzazione delle difformità, le modalità ed i relativi costi previsti, e soprattutto le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti. Ai fini della stima, quindi, si ritiene più opportuno valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, applicato quale detrazione al valore di mercato del bene in condizioni ordinarie in luogo dei costi non quantificabili in maniera certa.

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

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

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

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

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

ASTE GIUDIZIARIE

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

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, sulla base delle risultanze catastali, risulta che l'area su cui ricade il bene pignorato **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dal decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici del 02.04.1935 (cfr. Allegato 10) si può constatare che nel territorio comunale non vi sono aree soggette ad usi civici.

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

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

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

Il bene fa parte di un condominio gestito dal dott. Omissis Omissis. Nonostante la richiesta di informazioni inviata a mezzo PEC il 10.12.2024, con successivo sollecito del 31.01.2025, l'amministratore non ha fornito alcun riscontro (cfr. Allegato 11).

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode

giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

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

CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA

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

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

L'applicazione dei procedimenti sintetici suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il procedimento analitico, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze

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

economiche attribuibili allo stesso. Il procedimento indiretto trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo.

In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene si può ricorrere al procedimento sintetico, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* che si svolge attraverso il *confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*². Nel caso in esame, in particolare, è applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (*metro quadro, metro cubo, ecc.*). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare³. La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in

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

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

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: CAIVANO

Fascia/zona: Semicentrale/AREA%20SEMICENTRALE%20ORIENTALE

Codice zona: C4

Microzona: 0

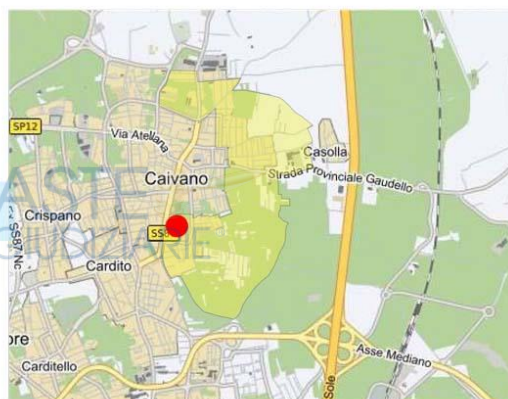
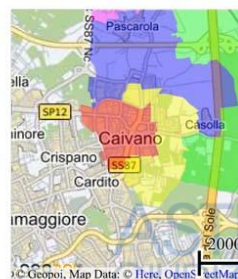
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1600	L	3,5	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	1100	L	2,4	3,7	L
Box	Normale	590	890	L	2,5	3,7	L
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L	3,7	5,5	L

Spazio disponibile per annotazioni

● BENE PIGNORATO



materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.8 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

I valori unitari sono stati desunti dalla banca dati delle ultime quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 12a), riferiti al primo semestre del 2024, riportati nella seguente tabella:

tab. 12.01: tabella valori OMI

Per la specifica zona, con riferimento allo stato conservativo *normale*, i valori dell'O.M.I. variano in un intervallo compreso tra 1.050 €/mq e 1.600 €/mq (valore medio di **1.325 €/mq**) per le *abitazioni civili*.

Al fine di conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano (cfr. Allegato 12b):

- **Immobiliare.it** (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per le abitazioni un valore unitario medio di **1.251 €/mq**, con valori compresi tra 1.200 e 1.600 €/mq (rilevamento Gennaio 2025).

- Idealista (www.idealista.it), portale specializzato in annunci di vendita, basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per le abitazioni un valore unitario medio di **1.135 €/mq** (rilevamento Gennaio 2025).
- Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 1.035 €/mq e 1.732 €/mq (valore medio di **1.383 €/mq**) per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona*, e tra 1.221 €/mq e 2.052 €/mq (valore medio di **1.636 €/mq**) per *abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona* (rilevamento Gennaio 2025).

Indicativi sono anche i titoli di compravendita trascritti negli ultimi due anni relativamente ad unità dello stesso stabile. In particolare risultano trascritti i seguenti titoli:

- *atto di compravendita per notar Giov. Domenico Iodice di Marcianise del 21.09.2022 rep.45454 trascritto il 26.09.2022 nn.45911/35205: appartamento al quarto piano di 4 vani, prezzo: 75.000 €*
- *atto di compravendita per notar Giorgio Sorbo di Sant'Antimo del 26.09.2023 rep.4776 trascritto il 29.09.2023 nn.46923/36480: appartamento al piano rialzato di 5,5 vani, prezzo: 94.000 €*

Infine, sono state condotte indagini in loco, consultando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona. In particolare, le indagini sono state concentrate soprattutto nell'area di ubicazione del bene pignorato, nella zona centrale a ridosso del Corso Umberto I. Dall'analisi del contesto si può constatare la varietà della tipologia residenziale, caratterizzata dalla presenza di piccoli fabbricati di 2-3 piani fuori terra, di epoca più remota, inseriti nel tessuto edilizio storico, e condomini più o meno grandi, degli anni Sessanta/Settanta. In base agli annunci reperiti e ai prezzi richiesti, con riferimento a soluzioni di circa 60÷80 mq, i prezzi richiesti, in genere maggiorati in vista del margine di trattativa e delle migliori previsioni di guadagno, si aggirano in un intervallo di 70.000÷90.000 € per unità inserite in piccoli fabbricati, di epoca più remota, superando i 100.000 € per soluzioni in condominio, variando altresì in funzione del livello di piano, dell'ubicazione e dello stato manutentivo.

Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, si può quindi considerare

congruo per la stima il valore medio unitario dell'O.M.I. di **1.325 €/mq** con riferimento alla tipologia delle *abitazioni civili* in stato manutentivo *normale*.

STIMA DEL BENE

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

Per quanto detto, si considera il valore unitario medio di **1.325 €/mq**, da adeguare, in ragione delle caratteristiche del mercato, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 1,10 (*ubicazione*): con riferimento alla zona delimitata dall'OMI, l'unità è ubicata in posizione centrale, lungo una delle principali strade cittadine

K₂ = 1,10 (*stato manutentivo*): l'appartamento si presenta in buone condizioni;

K₃ = 0,90 (*caratteristiche compositive*): l'appartamento è posto al terzo piano di un edificio con ascensore; gode unicamente di affaccio interno; costituisce una soluzione di piccola metratura;

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,10 * 1,10 * 0,90 = 1,089 = \mathbf{1,09}$$

Applicando il suddetto adeguamento si ricava il corrispondente valore unitario pari a $1.325 \text{ €/mq} \times 1,09 = 1.444,25 \text{ €/mq} = \mathbf{1.440 \text{ €/mq}}$.

Pertanto, per i valori indicati, si ottiene:

$$V_m = (V_u \times S_{comm}) = (1.440 \text{ €/mq} \times 80 \text{ mq}) = 115.200,0110 \text{ €} = \mathbf{115.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato dell'immobile pignorato, ipotizzato in condizioni ordinarie, ovvero privo di vincoli, pesi e difformità, è di **€ 115.000,00** (centoquindicimila).

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

$$V_m = V_m * K_r = 115.000,00 \text{ €} * 0,95 = 109.250,00 \text{ €} = \mathbf{110.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato del compendio pignorato secondo lo stato attuale è di € **110.000,00** (centodiecimila).

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

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

$$V_{asta} = V_m \times 0,90 = 110.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 99.000,00 \text{ €} = \mathbf{100.000,00 \text{ €}}$$

Il prezzo base d'asta del lotto di vendita è di **100.000,00 €** (centomila).

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

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

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

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

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

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

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

Dai certificati storici di residenza (cfr. Allegato 13) rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di *Omissis Omissis* (*Omissis*), risulta che gli esecutati sono ivi residenti in

Omissis Omissis, dal 02.11.2020, già all'epoca del pignoramento.

Dal certificato di matrimonio per estratto rilasciato dall'*Ufficio di Stato Civile* del Comune di *Omissis* risulta che gli esecutati sono **coniugati tra loro dal 11.09.2013 in regime di separazione dei beni** (cfr. Allegato 14).

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.36 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visura storica e planimetria catastale del bene pignorato;**
- **all.03 - Visura storica e mappa catastale del terreno su cui sorge il bene pignorato, mappa catastale all'impianto;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza:**
 - a) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Francesco Coppa di Salerno del 28.01.2013 rep. n. 16575/9504, trascritto il 06.02.2013 ai nn. 5678/4268 + n.t.
 - b) n.t. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Renato Ferrara di Napoli del 13.02.2001 rep. n. 20558, trascritto il 20.02.2001 ai nn. 5827/4165
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
 - a) Richiesta del 07.01.2025 prot. n.576/2025;
 - b) Attestazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli del 07.01.2025 prot. n.124/A;
- **all.07 – Risccontro Ufficio Anagrafe di Caivano e Certificato di residenza dell'occupante;**
- **all.08 – Risccontro Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Napoli Ufficio Territoriale di Casoria del 31.10.2024 prot. n.268399 e copia del contratto di locazione;**
- **all.09 - Note delle formalità;**
 - a) n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20.03.2024 rep. n.1924, trascritto il 10.04.2024 ai nn.18113/14323;
 - b) n.i. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 06.02.2013 ai nn. 5679/491;
- **all.10 – Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici;**
- **all.11 – PEC richiesta informazioni inviata all'amministratore;**
- **all.12 – Valori di mercato:**
 - a) Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate;
 - b) fonti web: Immobiliare.it; Idealista.it; BorsinoImmobiliare.it
 - c) comparabili: titoli di compravendita
- **all.13 - Certificato di residenza storico degli esecutati;**
- **all.14 - Certificato di matrimonio per estratto degli esecutati;**
- **all.15 - Elaborati grafici;**
- **all.16 - Documentazione fotografica**

14.02.2025

L'esperto stimatore
Arch. Omissis Omissis