



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**Sezione Civile III Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dott.ssa Lorella Triglione**

**RGE n° 202/2024**

**promossa da**

**contro**

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**  
**ed**  
**Allegati**

**LOTTO UNICO**



1.	<b>Svolgimento delle operazioni peritali.....</b>	pag. 4
2.	<b>Risposte ai quesiti.....</b>	pag. 6
a.	<b>Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.....</b>	pag. 7
2.1	<b>Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.....</b>	pag. 9
2.2	<b>Identificazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale dei lotti.....</b>	pag. 13
2.3	<b>Identificazione catastale dei beni pignorati.....</b>	pag. 26
2.4	<b>Schema sintetico-descrittivo dei lotti.....</b>	pag. 31
2.5	<b>Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.....</b>	pag. 33
2.6	<b>Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati .....</b>	pag. 36
2.7	<b>Stato di possesso attuale dell'immobile.....</b>	pag. 47
2.8	<b>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.....</b>	pag. 49
2.9	<b>Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....</b>	pag. 52
2.10	<b>Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....</b>	pag. 52
2.11	<b>Altre informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</b>	pag. 52
2.12	<b>Valutazione dei beni .....</b>	pag. 53
2.13	<b>Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....</b>	pag. 62
2.14	<b>Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio.....</b>	pag. 62





"A" Ispezioni ipotecarie.....

"B" Titoli di provenienza.....

Notaio R. Orsi anno 2010.....

Notaio M. Maffia anno 1971.....

"C" Autorizzazioni edilizio-urbanistiche.....

"D" Certificati.....

"E" Visure e planimetrie catastali.....

"F" Contratto di locazione.....

"G" Preventivo di spesa.....





## 1. Svolgimento delle operazioni peritali



ASTE GIUDIZIARIE®  
**RGE n° 202/2024**

ASTE GIUDIZIARIE®

██████████  
**contro**  
██████████

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal G.E. Dott.ssa Lorella Triglione

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

### PREMESSA

Con atto di pignoramento trascritto il 07/06/2024 ai nn. 29051/22759, la ██████████ con sede in Conegliano (TV), rappresentata e difesa dall' Avv. Giuseppe Grillo, sottoponeva ad esecuzione l'immobile di proprietà del Sig. ██████████.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

La parte creditrice chiedeva la vendita dei beni pignorati ed il G.E. designato, Dott.ssa Lorella Triglione, al fine di accertare il valore dei beni e la loro trasferibilità conferiva l'incarico alla sottoscritta Arch. Carmela Dipierri, ponendo i quesiti più avanti elencati.

Al fine di adempiere al mandato ricevuto, il nominato custode giudiziario Avv. Raffaella Tonno provvedeva a notificare le parti interessate dell'inizio delle operazioni ed in particolare:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- all' esecutato a mezzo raccomandata A/R, all' Avvocato per la parte istante via e-mail, veniva data comunicazione che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno **07/03/2025** alle ore 10:30 sui luoghi oggetto del pignoramento come da verbale redatto dal nominato custode giudiziario.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

In sede di primo accesso, accompagnata dall' Arch. Raffaele Vincenzo Cimmino, collaboratore di fiducia, mi recavo in Afragola (NA) alla via Biagio Castiello civ. 24, presso l'immobile oggetto di esecuzione.

Nel corso del primo accesso veniva individuato l'immobile staggito, ma non si aveva riscontro degli occupanti, per cui si decideva di rinviare le operazioni di accesso alla data del **17/03/2025**.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Nel corso del secondo accesso, alla presenza del conduttore ██████████ edotto della qualità e delle funzioni degli ausiliari, si effettuavano i rilievi metrico e fotografico.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Si rimanda a tal proposito ai verbali redatti dal nominato custode giudiziario.

ASTE GIUDIZIARIE®





## 2. Risposte ai quesiti



## a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.

L'esperto deve precisare in primo luogo:

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

oppure:

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

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato:

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

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

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

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

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

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

Il creditore procedente ha depositato in data 12/06/2024 certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Niccolò Tiecco che si estende a ritroso fino ad individuare l'atto inter vivos ultraventennale.

Le ricerche condotte dalla sottoscritta hanno consentito la ricostruzione della provenienza (cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie e par. 2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati pag. 33)

- I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono inseriti correttamente nella depositata certificazione sostitutiva.

- Il nominato custode giudiziario ha prodotto:

■ il certificato matrimonio con annotazioni dell'esecutato, il quale risulta aver contratto matrimonio in data 13/06/2014 in Afragola (NA) con [REDACTED] (Acerra-NA, 07/01/1985).

*Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.*

*Il cespite staggito è stato acquistato in data anteriore a quella del matrimonio.*

■ il certificato di residenza dal quale l'esecutato risulta iscritto all'indirizzo [REDACTED].

(cfr. Allegato D – Certificati).





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

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

**Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore ed i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto.**

**Non sono state riscontrate difformità formali: la provenienza e la titolarità dell'immobile è stata provata da quanto evidenziato negli atti di compravendita e da quanto emerge dalla relazione notarile agli atti.**

*(cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie ed Allegato B – Atti di provenienza).*

**Da quanto emerso dalle ricerche esperite e dal sopralluogo effettuato, la sottoscritta procede nel relazionare formando un unico lotto.**

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**LOTTO UNICO**

immobile in Afragola (NA) via Biagio Castiello civ. 24 – piano secondo

**ASTE GIUDIZIARIE**

**Appartamento** nel C.F. foglio 11 p.IIIa 439 sub 101 cat. A/3 cl.1, consistenza 4 vani – dati di superficie 109 mq, rendita € 206,58 – **piano 2**

in ditta:

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

	(Napoli, 23/12/1984)	1/1 proprietà
	C.F. <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>	

**ASTE GIUDIZIARIE**

*NB: in visura catastale e nel contratto di locazione è indicato il civico 18, mentre nell'atto di compravendita del 2010 è indicato il civico 22. Attualmente viene individuato con il civico 24.*

**ASTE GIUDIZIARIE**



**Afragola (NA) – via Biagio Castiello – individuazione dell'immobile**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**





## 2.2 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.

**LOTTO UNICO** : immobile in Afragola (NA) via Biagio Castiello civ. 24 – piano secondo

**Appartamento** nel C.F. foglio 11 p.IIIa 439 sub 101 cat. A/3 cl.1, consistenza 4 vani – dati di superficie 109 mq, rendita € 206,58 – piano 2



- Tipologia catastale: appartamento di tipo economico al piano secondo;
- Accessi: accesso pedonale sulla via Biagio Castiello;
- Contesto: zona a prevalente carattere residenziale;
- Dotazioni condominiali: scale comuni.
- Non è stato esibito l'Attestato di Prestazione Energetica;
- L'immobile sub 101 confina a Nord e ad Est con la via Biagio Castiello, a Sud con le scale comuni e con area scoperta altra proprietà stessa particella, ad Ovest con altra proprietà p.Ila 509 CT.



- Il sub 101 è composto da soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, due camere, cabina armadio, un ripostiglio e due bagni;
- L'immobile dispone di aperture verso la via Biagio Castiello a Nord e ad Est, verso Sud su distacco da altra proprietà;
- L'altezza interna utile rilevata è pari a 281 cm;
- Il Lotto Unico si presenta in buone condizioni di manutenzione; gli impianti sono sottotraccia, non sono state esibite certificazioni.





Foto 01 – Il fabbricato dalla via B. Castiello ed individuazione dell'immobile



Foto 02 – Il fabbricato dalla via B. Castiello ed individuazione dell'immobile





Foto 03 – Le scale comuni

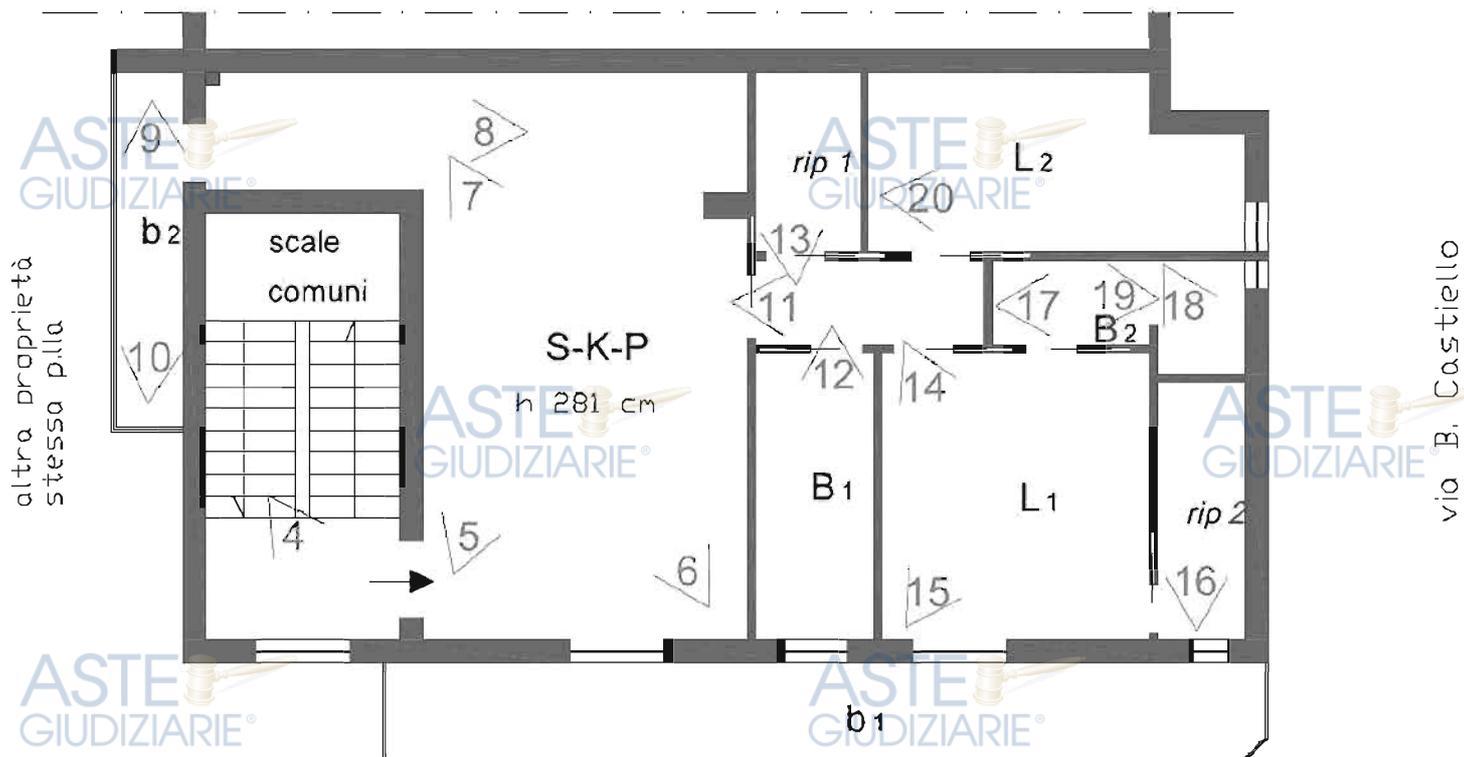


Foto 04 – L'ingresso al sub 101





altra proprietà  
foglio 11 p.lla 509 CT



altra proprietà  
stessa p.lla

via B. Castiello

via B. Castiello





Foto 05 – Soggiorno-Cucina-Pranzo S-K-P

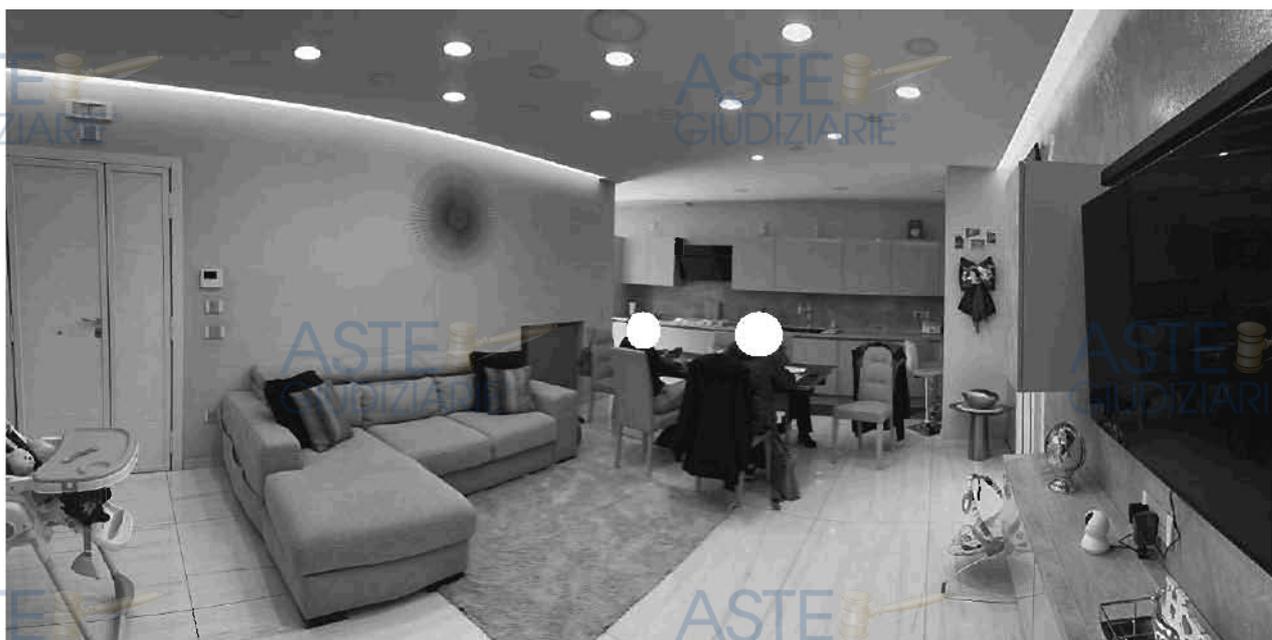


Foto 06 – Soggiorno-Cucina-Pranzo S-K-P





Foto 07 – Soggiorno-Cucina-Pranzo S-K-P



Foto 08 – La cucina verso il balcone b2



Foto 09 – 10 - Balcone b2



Foto 11 – Disimpegno





Foto 12 – Bagno B1



Foto 13 – Ripostiglio rip 1





Foto 14 – Camera L1



Foto 15 – Camera L 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 16 – Ripostiglio rip 2 (cabina armadio)

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 17 – Bagno B2

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Foto 18 - 19 – Bagno B2

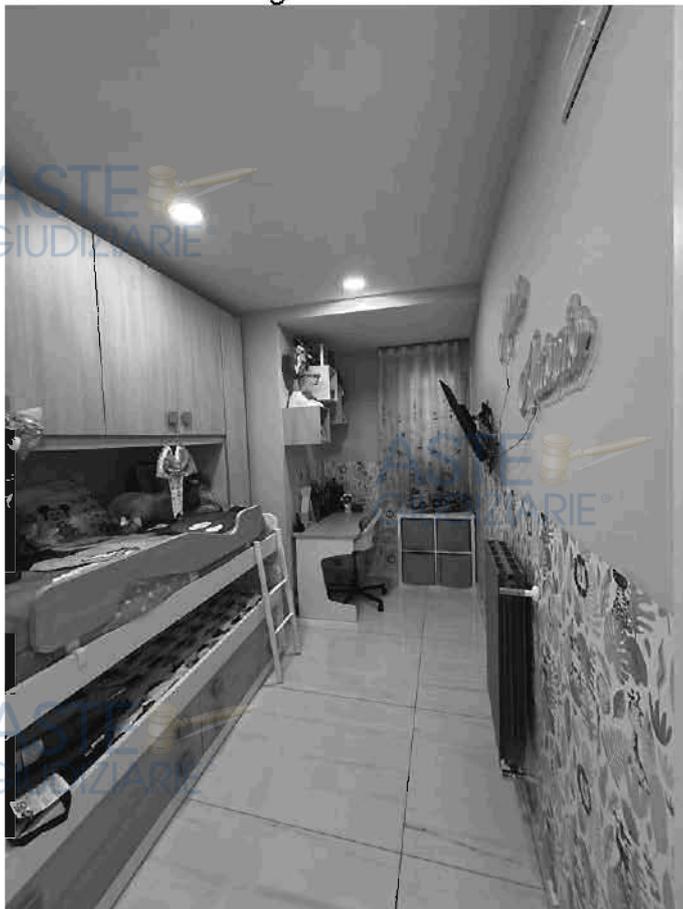


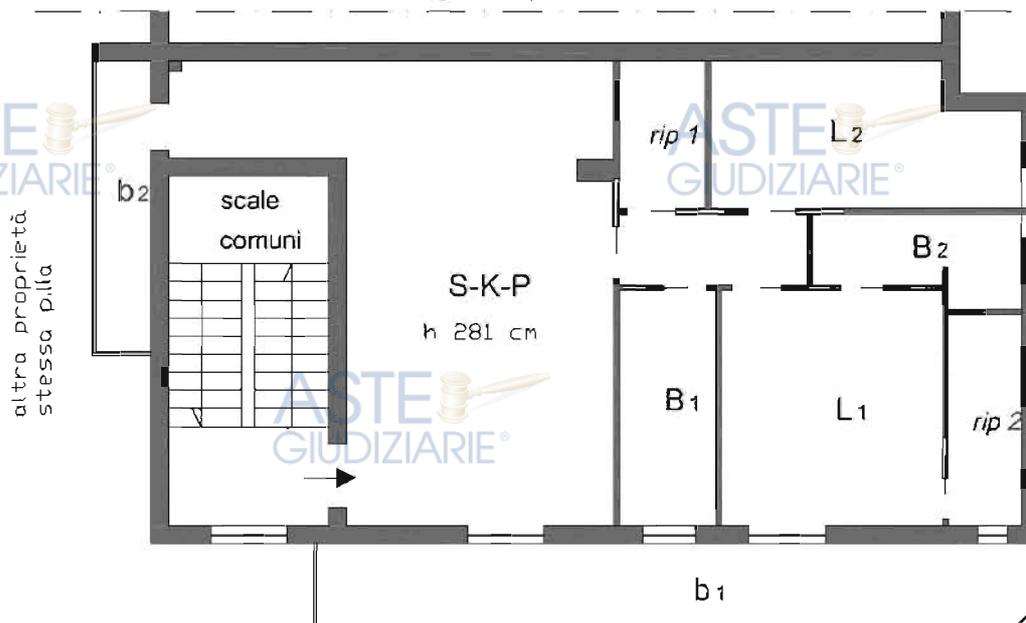
Foto 20 – Camera L2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Lotto Unico: sub 101

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Superficie lorda (vani principali coeff. 1.00) <i>Solo parti legittime</i>	mq 99,52	mq 99,52			
Superficie balcone b1 coeff. 0,30 fino a 25mq coeff. 0.10 oltre i 25mq	mq 16,56	mq 4,97			
Superficie balcone b2 coeff. 0,30 fino a 25mq coeff. 0.10 oltre i 25mq	mq 4,74	mq 1,42			
<b>Superficie commerciale</b>		<b>Mq 105,91</b>			
Esposizione	Nord-Ovest-Sud				
Condizioni di manutenzione	Ottimo	Mediocre x	Buono	suffic.	Scarso
Caratteristiche strutturali	Struttura in c.a. e tondagni				
Caratteristiche interne	Ottimo	Mediocre x	buono	suffic.	Scarso
Impianti	Non risultano certificazioni				

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®altra proprietà  
Foglio 11 p.lla 509 CTASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

via B. Castiello

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Planimetria dello stato di fatto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 2.3 Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

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. 587, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto); - deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

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

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

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

**LOTTO UNICO:** immobile in Afragola (NA) via Biagio Castiello civ. 24 – piano secondo

**Appartamento** nel C.F. foglio 11 p.lla 439 sub 101 cat. A/3 cl.1, consistenza 4 vani – dati di superficie 109 mq, rendita € 206,58 – piano 2



Sono stati acquisiti gli estratti storico-catastale e le corrispondenti planimetrie catastali.

- I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, corrispondono con le risultanze catastali.

- Non sono emerse variazioni riguardanti i dati identificativi che siano state richieste dall' esecutato o da terzi o disposte di ufficio intervenute in momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

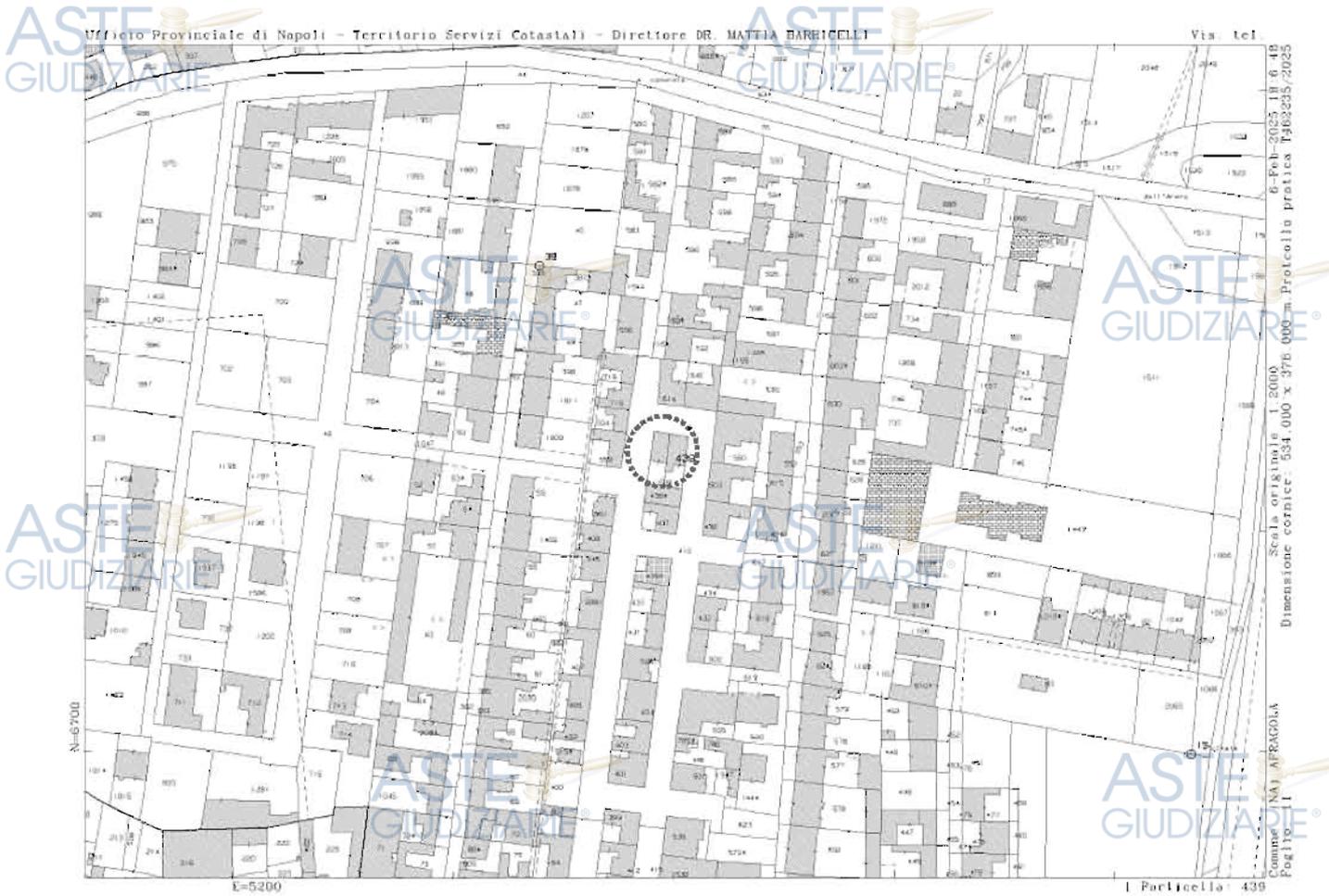
- L'intestazione degli immobili – Lotto unico – corrisponde al reale ed attuale titolare dei beni.

- L'ultima planimetria catastale agli atti, datata 04/11/1995, non corrisponde allo stato di fatto rilevato durante l'accesso del 17/03/2025.

- L'immobile staggito fa parte di un fabbricato edificato su porzione di terreno identificato nel CT del Comune di Afragola al foglio 11 p.IIa 439.

- L'immobile staggito nel CF al foglio 11 p.IIa 439 sub 101 è stato costituito in data 04/11/1995 come unità afferente e non risultano ulteriori atti di aggiornamento catastale.





**Mappa terreni**



Foto tratta dal sito [catastomappe.it](http://catastomappe.it) – catasto mappe su ortofoto satellitari di Google Maps

Data presentazione: 04/11/1995 - Data: 06/02/2025 - n. T442290 - Richiedente: [redacted]

MODULARO Foglio 407

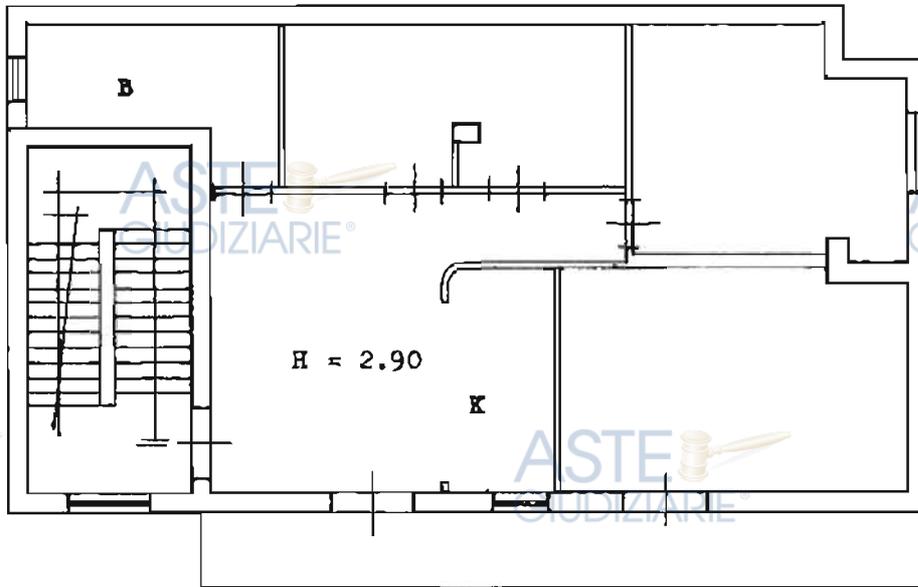
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.r.u. in Comune di **APRAGOLA** via **B** **CASTIELLO** civ. **18**

MOD. BR (CEU)  
LIRE **500**

**SECONDO PIANO**

prop. [redacted]



cortile stessa ditta

VIA BIAGIO CASTIELLO

VIA BIAGIO CASTIELLO

carta 01  
Catasto del Fabbricato Situazione al 06/02/2025 - Comune di APRAGOLA (NA) - Foglio 11 - Particella 439 - Subalterno 101 -  
VIA BIAGIO CASTIELLO n. 18 Piano 2

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria in atti   
Denuncia di variazione   
Data presentazione: 04/11/1995 - Data: 06/02/2025  
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4  
F. 439 sub 101

RESERVATO ALL'UFFICIO

**4 NOV. 1995**

18265

Planimetria catastale sub 101 ultima agli atti

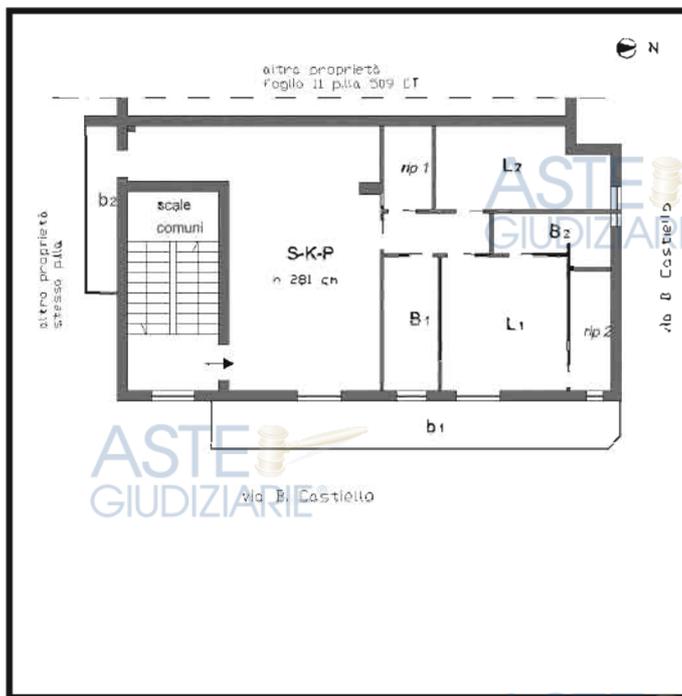
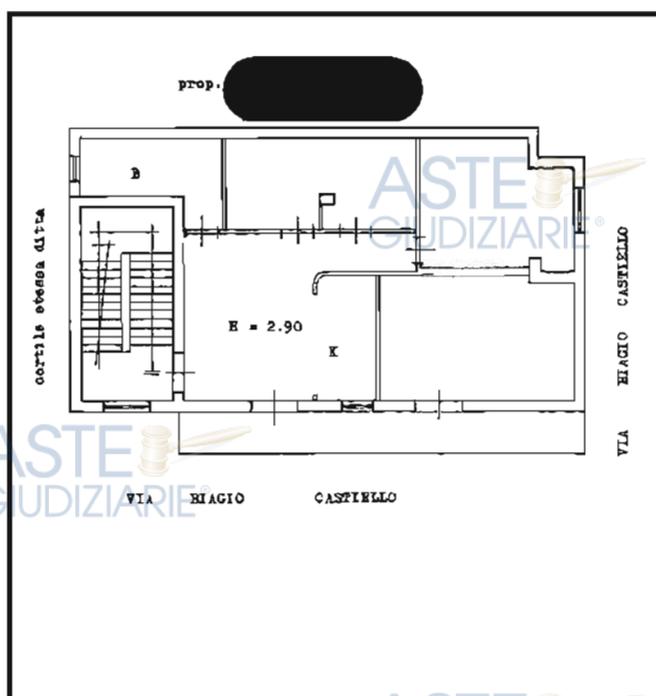
A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si è rilevato che:

- Il **sub 101** – non è conforme con l'ultima planimetria catastale agli atti datata 04/11/1995:  
si rileva la diversa distribuzione degli spazi interni ed il cambiamento di prospetti e vedute.

*cfr. grafici di seguito allegati*

Planimetria catastale ultima agli atti –  
presentata in data 04/11/1995

Planimetria dello stato di fatto



*(cfr. Allegato E – Visure e Planimetrie catastali).*

Per la conformità edilizio urbanistica si rimanda al par. 2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati pag. 36.



## 2.4 Schema sintetico – descrittivo dei lotti

**LOTTO UNICO** : immobile in Afragola (NA) via Biagio Castiello civ. 24 – piano secondo

**Appartamento** nel C.F. foglio 11 p.lla 439 sub 101 cat. A/3 cl.1, consistenza 4 vani – dati di superficie 109 mq, rendita € 206,58 – piano 2

- piena proprietà di appartamento al piano secondo

Accessi: accesso pedonale sulla via Biagio Castiello;

Contesto: zona a prevalente carattere residenziale;

Dotazioni condominiali: scale comuni.

Non è stato esibito l'Attestato di Prestazione Energetica;

L'immobile sub 101 confina a Nord e ad Est con la via Biagio Castiello, a Sud con le scale comuni e con area scoperta altra proprietà stessa particella, ad Ovest con altra proprietà p.lla 509 CT.

Il sub 101 è composto da soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, due camere, cabina armadio, un ripostiglio e due bagni.

L'immobile dispone di aperture verso la via Biagio Castiello a Nord e ad Est, verso Sud su distacco da altra proprietà.

L'altezza interna utile rilevata è pari a 281 cm.

Il Lotto Unico si presenta in buone condizioni di manutenzione; gli impianti sono sottotraccia, non sono state esibite certificazioni.

- il fabbricato in cui si trova l'immobile staggito è stato realizzato in assenza di autorizzazioni edilizio-urbanistiche; sono state presentate ai sensi della Legge 47/85 istanza di Concessione in Sanatoria in data 21/03/1986 con prot. N. 4233 per gli abusi relativi al piano cantinato ed al piano primo, ai sensi della Legge 724/94 istanza di Concessione in Sanatoria in data 28/01/1995 con prot. N. 5586 per gli abusi relativi al piano secondo.

In data 24/10/2018 è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1096 per gli abusi relativi all'immobile in Afragola alla via B. Castiello piano secondo nel CF al foglio 11 p.lla 439 sub 101 così come descritto nei grafici allegati al titolo.

Non sono stati rinvenuti titoli edilizi abilitativi successivi che autorizzino le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati al titolo in Sanatoria.



Lo stato di fatto rilevato non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale, né a quanto rappresentato nei grafici allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1096.

- il fabbricato in cui si trova l'immobile staggito ricade in zona B1 – Insediamenti urbani saturi.



**PREZZO BASE Lotto Unico € 49.500,00** (valore già decurtato delle spese)



## 2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

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 precedente. 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.l.a. 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.l.a. di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.a. 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.

Pignoramento trascritto il 07/06/2024 nn. 29051/22759

## PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI - LOTTO UNICO

- 30 aprile 2010 atto di compravendita per Notaio Raffale Orsi rep.

100188/60377 trascritto a Napoli 2 il 06/05/2010 nn. 21571/14855 con il quale

(Napoli, 23/12/1984) acquistava da e la piena proprietà dell'appartamento in

Afragola (NA) alla via Biagio Castiello civ. 18 (oggi civ. 24) piano secondo, unità immobiliare identificata nel CF del Comune di Afragola al foglio 11 p.lla 439 sub 101.

(cfr. Allegato B – atto Notaio R. Orsi anno 2010)

- 28 dicembre 1971 atto di compravendita per Notaio Mario Maffia rep.

23514/4901 trascritto a Napoli 2 il 07/01/1972 nn. 800/611 con il quale

(Afragola-NA, 01/07/1943) e acquistavano da e

piena proprietà dell'appezzamento di terreno in Afragola (NA), contrada Macello, identificata nel CT del Comune di Afragola al foglio 11 p.lla 439 di estensione pari a 195 mq.

Il terreno venduto faceva parte di una maggiore estensione lottizzata in seguito a licenza rilasciata in data anteriore al 2/12/1966 dal Comune di Afragola.

(cfr. Allegato B – atto Notaio M. Maffia anno 1971)

ASTE GIUDIZIARIE®  
(cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie)

ASTE GIUDIZIARIE®

**Per la più antica provenienza:**

- L'appezzamento di terreno staggito era pervenuto alle [redacted] per acquisto da [redacted] con atto per Notaio Filomeno Fimmanò del 31/10/1962 trascritto il 3/11/1962 al n. 44824.

(cfr. Allegato B – atto Notaio M. Maffia anno 1971)

ASTE GIUDIZIARIE®



## 2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

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

2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967: i) fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo; ii) fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo):

3) fabbricati realizzati dopo il 1967 per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:





Il fabbricato in cui si trova l'immobile staggito è stato realizzato in assenza di autorizzazioni edilizio-urbanistiche; sono state presentate ai sensi della Legge 47/85 istanza di Concessione in Sanatoria in data 21/03/1986 con prot. N. 4233 per gli abusi relativi al piano cantinato ed al piano primo, ai sensi della Legge 724/94 istanza di Concessione in Sanatoria in data 28/01/1995 con prot. N. 5586 per gli abusi relativi al piano secondo.

In data 24/10/2018 è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1096 per gli abusi relativi all'immobile in Afragola alla via B. Castiello piano secondo nel CF al foglio 11 p.lla 439 sub 101 così come descritto nei grafici allegati al titolo (*Allegato C – Autorizzazioni Edilizio Urbanistiche*)

Non sono stati rinvenuti titoli edilizi abilitativi successivi che autorizzino le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati al titolo in Sanatoria.

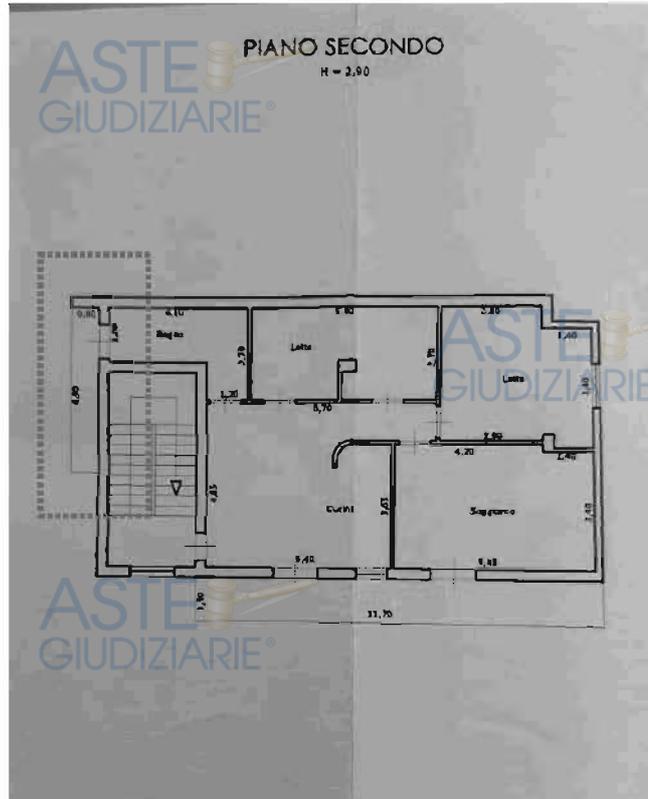
Dal confronto tra i grafici allegati al rilasciato titolo edilizio, lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ultima agli atti rilasciata dal servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate con aggiornamento del 30.04.2025 si rileva:

- La diversa distribuzione degli spazi interni;
- La modifica di prospetti e vedute: risulta presente una finestra sul lato Ovest non presente né sui grafici allegati alla Sanatoria né sulla planimetria catastale allegata alla Sanatoria né sulla planimetria catastale estratta in data 30.04.2025;
- La veranda posta sul balcone b2;
- La superficie dei balconi (superficie non residenziale) nello stato di fatto risulta di circa mq 21,30, mentre la superficie dichiarata nel titolo in Sanatoria n. 1096 è pari a mq 19,12

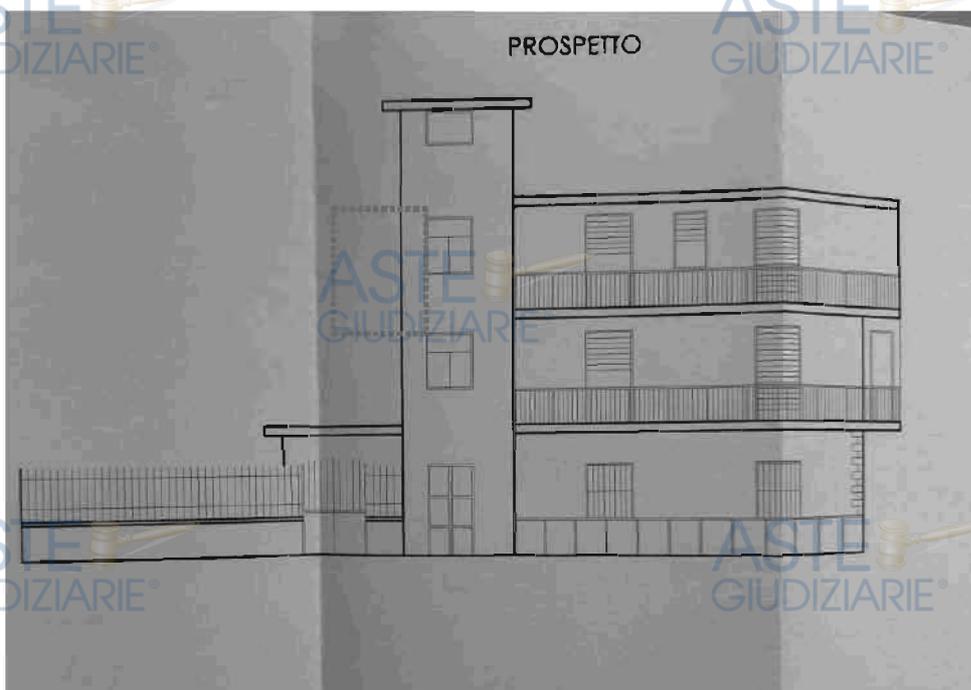
*cfr. grafici di seguito allegati*



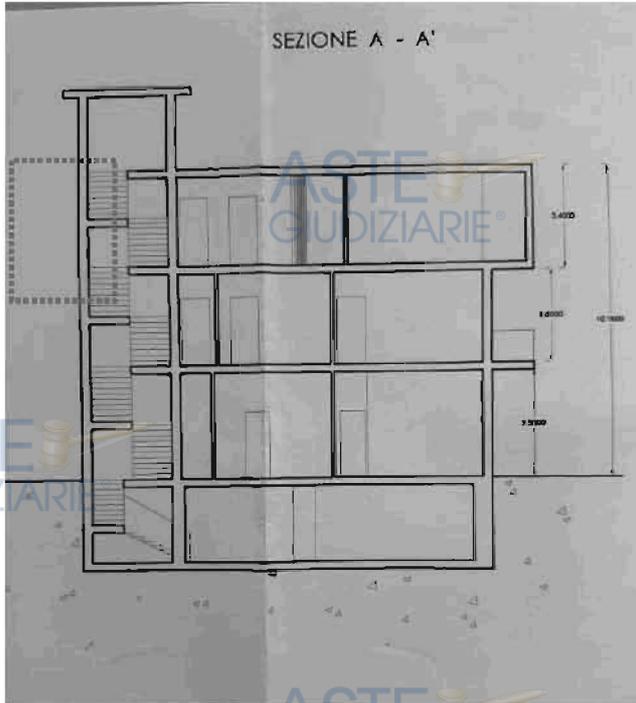
Inoltre, dall'analisi dei grafici allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1096, e di seguito proposti, si evince che: il balcone rivolto a Sud (b2) è riportato nella planimetria ma non nel prospetto né nella sezione.



*Pianta del piano secondo sub 101: indicazione del balcone b2*



*Prospetto del fabbricato:  
indicazione della posizione in cui dovrebbe essere rappresentato il balcone b2*



Sezione del fabbricato:  
indicazione della posizione in cui dovrebbe essere rappresentato il balcone b2



Le quadrature sono state denunciate nel prospetto dichiarativo delle superfici da sanare.

Prospetto delle superfici dichiarate in Sanatoria:

LEGENDA DELLE SUPERFICI	
Riferimento istanza Prot. n. 4233 del 21.03.1986, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, in ditto [REDACTED]	
- PIANO CANTINATO -	
S.N.R. : ( 72,80 ) x 0,60	= mq. 43,68
S.N.R. Scala : ( 14,87 ) x 0,60	= mq. 9,92
SUPERFICIE COMPLESSIVA	= mq. 53,60
- PIANO TERRA -	
S.U.A.	= mq. 85,59
SUPERFICIE COMPLESSIVA	= mq. 85,59
VOLUME V.P.P. = mc. 300,00	
- PIANO PRIMO + BALCONI -	
S.U.A.	= mq. 77,69
S.N.R. : ( 27,43 ) x 0,60	= mq. 16,46
SUPERFICIE COMPLESSIVA	= mq. 94,15
VOLUME V.P.P. = mc. 260,00	
Riferimento istanza Prot. n. 5586 del 28.02.1995 ai sensi della Legge 23 dicembre 1994, n. 724, in ditto [REDACTED]	
- PIANO PRIMO + BALCONI -	
S.U.A.	= mq. 85,99
S.N.R. : ( 19,12 ) x 0,60	= mq. 11,47
SUPERFICIE COMPLESSIVA	= mq. 97,46
VOLUME V.P.P. = mc. 280,00	

Dai grafici della sanatoria si evince che:

il balcone rivolto a Sud (b2) ha dimensioni pari a  $0,80 \times 4,90 = \text{mq } 3,92$

il balcone rivolto ad Ovest (b1) ha dimensioni pari a  $1,30 \times 11,70 = \text{mq } 15,21$

Il totale della superficie non residenziale è pari a mq 19,13, coerente con quanto dichiarato, ma non con lo stato di fatto visto che sono stati rilevati per il balcone b1 mq 16,56 e per il balcone b2 mq 4,74 per un totale di mq 21,30, con una differenza di mq 2,17 per i quali sarà necessario richiedere l'autorizzazione in sanatoria.

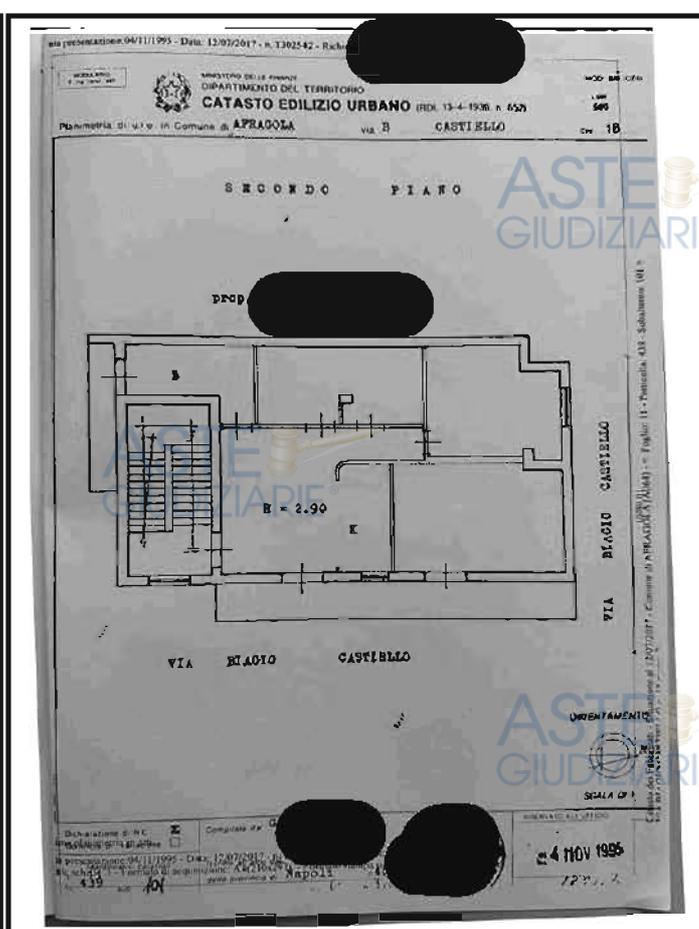
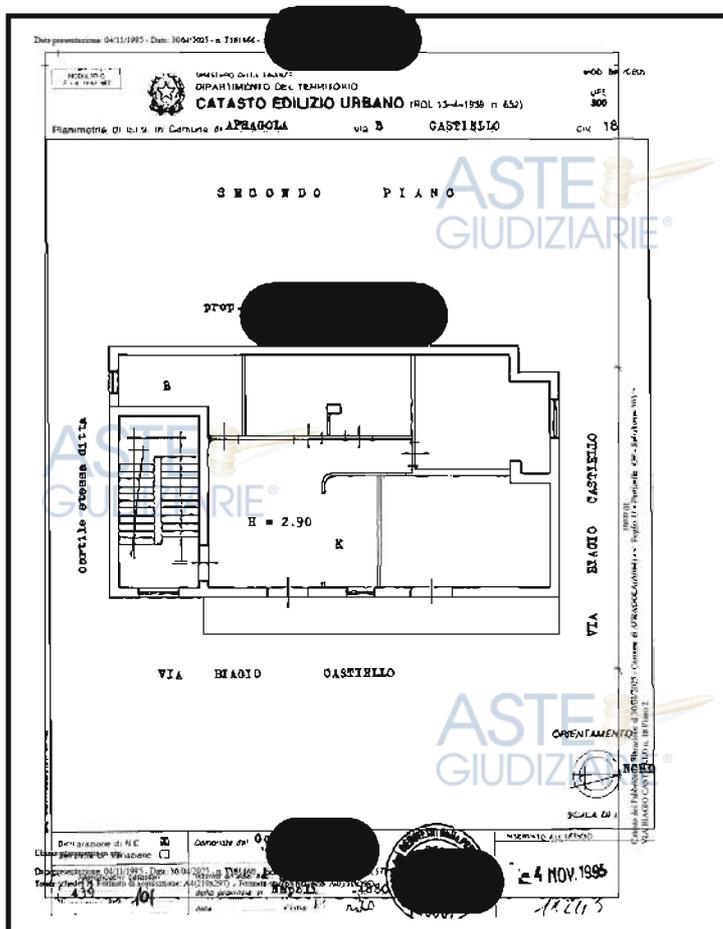
**Ulteriore differenza riscontrata è relativa alla planimetria catastale:**

la planimetria ultima agli atti rilasciata dal servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate con aggiornamento del 30.04.2025 (cfr. allegato E – Visure e planimetrie catastali) non riporta il balcone b2 a differenza della stessa planimetria ritrovata allegata al titolo edilizio in sanatoria n. 1096.

*cfr. immagini di seguito allegati*

Planimetria catastale ultima agli atti – presentata in data 04/11/1995 estratta in data 30.04.2025

Planimetria catastale ultima agli atti – allegata al titolo in Sanatoria n. 1096





**Pertanto ai fini della legittimazione dell'immobile sarà necessario prevedere la presentazione di un'autorizzazione edilizio-urbanistica in sanatoria, nonché autorizzazione sismica in sanatoria, redigere l'Attestato di Prestazione Energetica e l'aggiornamento catastale. Inoltre, sarà necessario rimuovere la veranda sul balcone b2.**



Al fine della legittimazione si prevedono:

#### **Costi per la redazione della Scia in Sanatoria**

- € 1.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica
- € 80,00 per diritti di segreteria al Comune di Afragola
- € 1.033,00 per sanzioni al Comune di Afragola
- € 2.500,00 circa per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione
- TOT € 5.516,20**



#### **Autorizzazione sismica in sanatoria (balconi)**



Ipotizzando di raggiungere un Livello di Conoscenza 1 (§ della Circolare 7/2019)

Prove sui materiali per € 1.000,00 + Iva (pre intervento);

Rilievo delle strutture: € 2.000,00 + Iva;

Verifica delle strutture: € 2.000,00 + CP + Iva;

Collaudo strutturale in sanatoria : € 1.500,00 + CP + Iva;

Contributo regionale per istruttoria: € 200,00 raddoppiato perché in sanatoria;

Marche da bollo: 4 x € 16,00 = € 64,00;

**TOT € 1.220,00 + € 2.440,00 + € 2.537,60 + € 1.903,20 + € 200,00 + € 64,00 = € 8.364,80**

(NB. nell'eventualità i materiali e le opere realizzate non risultassero adeguati è necessario prevedere l'adeguamento sismico della struttura con nuove opere a farsi. In questa sede non è possibile prevedere i costi per le opere di adeguamento sismico)



**Costi per la redazione dell'aggiornamento catastale ed elaborato planimetrico**

€ 800,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 70,00 quali oneri all'Agenzia delle Entrate

TOT € 1.085,04

**Costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti**

€ 300,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT € 380,64

**Costi per la rimozione della veranda (cfr. Allegato G - Preventivo di spesa)**

€ 1.000,00 + IVA

TOT € 1.220,00

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

**Totale € 5.516,20 + € 8.364,80 + € 1.085,04 + € 380,64 + € 1.220,00 = € 16.566,68**

**FERMA OGNI SUCCESSIVA VALUTAZIONE DA PARTE DELL'ENTE PUBBLICO,  
CON TUTTE LE CONSEGUENZE DEL CASO CHE, ALLO STATO, LA SCRIVENTE  
NON PUO' INDIVIDUARE E PREVEDERE.**

## 2.7 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.).

Alla data di accesso, l'immobile risultava occupato dal [REDACTED] (Napoli, 25/02/1992) e dal suo nucleo familiare in virtù di contratto di locazione trascritto a Napoli il 24/04/2017 ai nn. 18504/14490 e registrato presso l'Ufficio Territoriale DPNA1 in data 21/07/2017 n. 8080 serie 1T.

Il contratto è stato stipulato per la durata di trenta anni dal 19/04/2017 al 19/04/2047.

Il canone locativo previsto dal contratto è pari ad € 2.040,00 annui, rateizzato in 12 rate mensili di € 170,00 cadauna.

In allegato al contratto di locazione si trova l'Attestato di Prestazione Energetica con validità dal 19/07/2017 al 31/12/2018, che risulta perento.

Il contratto di locazione, come risulta dalla comunicazione inviata via Pec alla scrivente dall'Ufficio Territoriale di Casoria a seguito di richiesta del 18/02/2025, è stato registrato e trascritto in data anteriore a quella del pignoramento pertanto risulta opponibile alla procedura.

La scrivente ha, inoltre, fatto richiesta di copia del suddetto contratto a mezzo Pec inoltrata il 17.03.25 e protocollata al n. 63667, ma ad oggi non ha avuto ancora riscontro.

(cfr. Allegato F – Contratto di locazione)

- Quantificazione del canone di locazione di mercato di immobili appartenenti al segmento di mercato degli immobili pignorati.

	Canone di locazione di mercato mensile
<u>appartamento sub 101 piano secondo</u>	€ 380,00

- Quantificazione dell'indennità di occupazione in misura ridotta di circa il 30 % rispetto al canone di locazione di mercato, tenendo conto della 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.

	Indennità di occupazione mensile
<u>appartamento sub 101 piano secondo</u>	€ 266,00

## 2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - con l'ausilio del custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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



- non vi sono pendenze di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;
- non vi sono procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- non sono presenti provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- non risulta istituita regolare amministrazione condominiale;
- non sono emersi atti impositivi di servitù sul bene pignorato.



### ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 1) Oneri condominiali: nessuno





## 2.9 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.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

## 2.10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

Non sono emersi pesi od oneri di altro tipo.

## 2.11 Fornire ogni altra 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.

Nulla.

## 2.12 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 minimi e massimi 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 ALLA 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:

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

Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato che il bene economico assume in un mercato ordinario, allora il criterio da adottarsi consisterà nell'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene, quindi, si procederà alla ricerca del valore che ha più probabilità che si verifichi quando l'immobile viene immesso nel mercato.

Questo metodo di stima è basato essenzialmente sul confronto che, a seconda di come viene eseguito, conduce alla comparazione diretta (metodo sintetico) o indiretta (metodo analitico) del bene economico.

Il procedimento estimativo si basa sulla comparazione con beni analoghi a quelli da stimare, prevedendo il reperimento di un certo numero di "dati" forniti dal mercato immobiliare, cioè di valori ad una certa data, inerenti a beni assimilabili a quelli da stimare, per condizioni intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto consente di stimare il valore di mercato di un immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

### Metodo sintetico - Market Comparison Approach

La valutazione del prezzo della unità immobiliare in oggetto, viene determinata con **sistema analogico-comparativo** tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, lo stato dei luoghi, i metri quadrati e tenendo soprattutto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto del pignoramento.

**LOTTO UNICO** : immobile in Afragola (NA) via Biagio Castiello civ. 24 – piano secondo

**Appartamento** nel C.F. **foglio 11 p.IIIa 439 sub 101** cat. A/3 cl.1, consistenza 4 vani – dati di superficie 109 mq, rendita € 206,58 – **piano 2**



Sulla base delle informazioni assunte, quindi, si è accertato che il prezzo di mercato, praticato per compravendite di beni con caratteristiche simili a quelli in oggetto e valutando le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, oscilla tra:



<b>O.M.I. 2° semestre 2024</b>	<b>Borsino immobiliare Provincia di Napoli</b>
<b>ZONA</b> SEMICENTRO EST: TRATTI PIU PROSSIMI AL CENTRO DI VIA CINQUEVIE, VIA SAN MARCO	<b>ZONA</b> SEMICENTRO EST: TRATTI PIU PROSSIMI AL CENTRO DI VIA CINQUEVIE, VIA SAN MARCO
<b>Abitazioni di tipo economico</b> €/mq 940,00 - €/mq 1.450,00	<b>Abitazioni Seconda Fascia</b> €/mq 1.192,00

Per cui volendo considerare come punto di partenza un prezzo medio tra i valori,

avremo:

<b>940,00 + 1.450,00 =</b>	<b>2.390,00/2 =</b>	<b>1.195,00 €/mq</b>
		<b>1.192,00 €/mq</b>
<b>1.195,00 + 1.192,00 =</b>	<b>2.387,00/2 =</b>	<b><u>1.193,50 €/mq</u></b>



Tale costo moltiplicato per la **superficie convenzionale**<sup>1</sup> della singola unità, ci fornisce il Valore Commerciale.

- 1) La superficie degli appartamenti viene considerata in ragione del 100%;
- 2) Il balcone scoperto viene considerato in ragione del 30%;
- 3) I locali accessori (bagni, ingressi, corridoi e ripostigli) vengono considerati in ragione del 100%;
- 4) Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare si computano in ragione del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, in ragione del 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali e con i vani accessori.

*Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale*

a) Interna calpestabile, muri divisorii interni	100%
b) Muri perimetrali esterni	50-100%
c) Muri perimetrali esterni ed interni portanti	50%

*Si precisa che per i muri perimetrali esterni occorre considerare il 50 % se tali pareti sono in comune con altri fabbricati, il 100 % se gli immobili sono indipendenti, ma non dovrà eccedere il 10% della somma di cui al punto (a).*

Si riportano di seguito le condizioni estrinseche (di zona) ed intrinseche (dell'immobile) relative all'unità immobiliare; vedi tabella dei coefficienti di merito (**Tabella A**). Tale valore viene moltiplicato per i coefficienti di merito, evidenziati in neretto nella Tabella A di seguito riportata, corrispondenti ai requisiti più significativi che differenziano un'unità immobiliare da altre.

<sup>1</sup> Per **superficie convenzionale** di un'immobile si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali (fino ad un max di 50 cm), al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi e comunque fino ad uno spessore max di 50 cm) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.



CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI		STATO DI CONSERVAZIONE	
Popolaz. > 400.000 abit.	1.20	<b>Normale</b>	<b>1.00</b>
Popolaz. > 250.000 abit.	1.10	Mediocre	0.80
Popolaz. > 100.000 abit.	1.05	Scadente	0.60
<b>Popolaz. &gt; 50.000 abit.</b>	<b>0.95</b>	Si tiene conto di: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni	
Popolaz. > 10.000 abit.	0.90		
Popol. fino a 10.000 abit.	0.80		
<b>UBICAZIONE</b> (Per comuni con più di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (1)	0.85		
Zona periferica (2)	1.00		
<b>Zona edificata tra 2 e 5 (3)</b>	<b>1.10</b>		
Zone di pregio in 1 o 2 (4)	1.20		
Centro storico (5)	1.30		
<b>UBICAZIONE</b> (Per comuni con meno di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (a)	0.85		
Centro edificato (b)	1.00		
Centro storico (c)	1.10		
Edifici partic. degradati in 2,3,5 e b,c	0.90		

Pertanto per l'immobile oggetto di perizia si avrà:

**valore del coefficiente correttivo:**  $1,00 \times 1,02 \times 0,85 \times 1,10 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00$   
 $\times 1,05 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,02 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,80 \times 0,95 \times 1,10 \times 1,00 = 0,584 =$   
**0,58**

**Valore corretto = Prezzo di mercato medio 1.193,50 Euro/mq x valore del**  
**coefficiente correttivo 0,58 = 692,23 Euro/mq**

**Valore corretto appartamento = 692,00 Euro/mq**



**Lotto Unico: sub 101**



Superficie lorda (vani principali coeff. 1.00) <i>Solo parti legittime</i>	mq 99,52	mq 99,52
Superficie balcone b coeff. 0,30 fino a 25mq coeff. 0.10 oltre i 25mq	mq 16,56	mq 4,97
Superficie balcone b coeff. 0,30 fino a 25mq coeff. 0.10 oltre i 25mq	mq 4,74	mq 1,42
<b>Superficie commerciale</b>		<b>Mq 105,91</b>



Il **valore commerciale** dell'immobile è pari a:



$$(105,91) \text{ mq} \times \text{€ } 692,00 = \text{€ } 73.289,72$$



Cercando di considerare le differenze esistenti al momento della stima e la vendita



forzata, e l'assenza della garanzia per vizi del bene, vado ad applicare un ribasso

del 10%, per cui si ha:



$$\text{€ } 73.289,72 - 10 \% = \text{€ } 65.960,75$$







Costi per la rimozione della veranda (cfr. Allegato G - Preventivo di spesa)

€ 1.000,00 + IVA

TOT € 1.220,00



N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%



Totale € 5.516,20 + € 8.364,80 + € 1.085,04 + € 380,64 + € 1.220,00 = € 16.566,68



**€ 65.960,75 - € 16.566,68 = € 49.394,07**



arrotondato € 49.500,00 PREZZO BASE D'ASTA del Lotto Unico



(valore immobile decurtato delle spese)



## 2.13 Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il pignoramento non ha avuto ad oggetto una quota indivisa.

## 2.14 Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà - laddove possibile - ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

È stato prodotto:

- il certificato matrimonio con annotazioni dell'esecutato, il quale risulta aver contratto matrimonio in data [REDACTED] con [REDACTED]

*Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.*

*Il cespite staggito è stato acquistato in data anteriore a quella del matrimonio.*

- il certificato di residenza dal quale l'esecutato risulta iscritto all'indirizzo [REDACTED]

*(cfr. Allegato D – Certificati).*

A questo punto il sottoscritto esperto stimatore rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n. 63 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

Aversa, li 30/04/2025

L'esperto stimatore

(Arch. Carmela Dipierri)

