

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO DI VENDITA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



procedimento immobiliare

RGE 222/2024

ruolo generale esecuzione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS OMISSIS
c o n t r o
OMISSIS OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA.....	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	3
QUESITI.....	4
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	4
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.	5
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.	5
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	6
QUESITO N. 5: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	7
QUESITO N. 6: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	8
QUESITO N. 7: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	9
QUESITO N. 8: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.....	9
QUESITO N. 9: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.	9
QUESITO N. 10: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.	10
QUESITO N. 11: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.	10
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.....	10
QUESITO N. 13: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.	11
QUESITO N.14: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	11
RISPOSTA AI QUESITI.....	11
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	11
QUESITO N.2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.....	14
caratteristiche ubicazionali.....	14
caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive.....	16
calcolo della superficie commerciale.....	27
criteri di misurazione delle superfici.....	28
superfici omogeneizzate.....	28
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	29
identificazione e storia catastale dei beni pignorati.....	30
storia catastale del terreno.....	34
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	35
QUESITO N. 5: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.....	36
analisi diffonita' riscontrate.....	41
possibile regolarizzazione delle diffonita'.....	44
QUESITO N. 6: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	48
6.1 – calcolo della superficie utile lorda.....	49
6.2 – individuazione del valore unitario di locazione.....	51
6.3 – calcolo del piu' probabile canone di locazione.....	53
6.4 – verifica del canone di locazione applicato.....	53
QUESITO N. 7: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	54
QUESITO N. 8: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.....	56
QUESITO N. 9: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.	57
QUESITO N. 10: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.	57

QUESITO N. 11: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.....	57
11.1 - criterio e procedimento di stima.....	57
11.2 - calcolo della superficie commerciale	62
11.3 - stima del bene.....	62
11.4 - adeguamenti alla stima.....	63
11.5 - prezzo base d'asta proposto.....	64
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.....	64
QUESITO N. 13: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.	64
QUESITO N.14: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	66

PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, iscritto all'Ordine degli **OMISSIS OMISSIS** della **OMISSIS OMISSIS** al n. **OMISSIS, OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, con studio in **OMISSIS OMISSIS** (CE) alla via **OMISSIS** n.9, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 222/2024 – OMISSIS S.r.l. contro OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 10.02.2025.

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 04.03.2025 il relativo modulo di controllo con la dicitura **CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.**, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

In data **05 marzo 2025**, con il Custode Giudiziario **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione al debitore esecutato, è stato raggiunto il bene oggetto del procedimento, sito nel Comune di Melito di Napoli (NA) all'attuale via Giuseppe Verdi n. 27. In tale occasione, all'interno dell'unità immobiliare distinta con il sub. 11, si rinveniva la presenza della sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), il OMISSIS, c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, occupante di fatto dell'unità abitativa unitamente al proprio nucleo familiare, la quale ha consentito l'accesso all'interno del bene staggito senza alcuna opposizione rendendo così possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico.

Il tutto come meglio specificato nel verbale di accesso redatto dal Custode e sottoscritto dallo scrivente (*cf. Allegato 01*).

Le attività peritali sono proseguite, in momenti successivi, attraverso specifiche indagini documentali presso gli uffici competenti, tra cui l'Ufficio Anagrafe e lo Stato Civile del Comune di Napoli e Melito di Napoli, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio (Servizi Catastali, ex Catasto), il Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), l'Ufficio Tecnico Comunale e ogni altro ente ritenuto necessario alla verifica e al reperimento della documentazione utile allo svolgimento dell'incarico.

A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, all'invio a tutte le parti costituite e al deposito della copia cartacea in Cancelleria (in sede di udienza e se richiesta dal Giudice dell'Esecuzione).

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:

a) 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), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

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

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

descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.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 (stralciandole dalla descrizione).

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.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.

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.

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.la 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.la del C.T. alla p.la 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.la 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 d'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 pp_rtu_a i dica i e 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.

QUESITO n. 4: 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 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.

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

quanto di seguito precisato.

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 6: 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.).

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

QUESITO n. 8: 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.

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

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

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

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

Regione Campania).

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

QUESITO n. 10: 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.

QUESITO n. 11: 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.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per

ASTE GIUDIZIARIE®

ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di divisione.

QUESITO n. 13: 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**.

QUESITO n.14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

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

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

RISPOSTA AI QUESITI

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

quesito 1

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato a mani proprie in data 22 maggio 2024 al sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, oggetto della procedura è (...) **il diritto di piena proprietà (...)** (...) sull'immobile sito in **Melito di Napoli (NA), alla via Giuseppe Verdi n.27, e precisamente:** – **appartamento posto al piano primo, distinto con l'interno 2, vani 6,5, con accesso da Via Giuseppe Verdi n. 27 (già Via Vesuvio n. 15, già Via privata Lettieri, già Via Lettieri), identificato al catasto fabbricati del medesimo comune con i seguenti dati: foglio 1, p.lla 213, sub. 11, cat. A/2, classe 2, vani 6,5, rc euro 469,98, piano primo (...).**

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità al debitore esecutato in virtù del titolo trascritto in proprio favore.

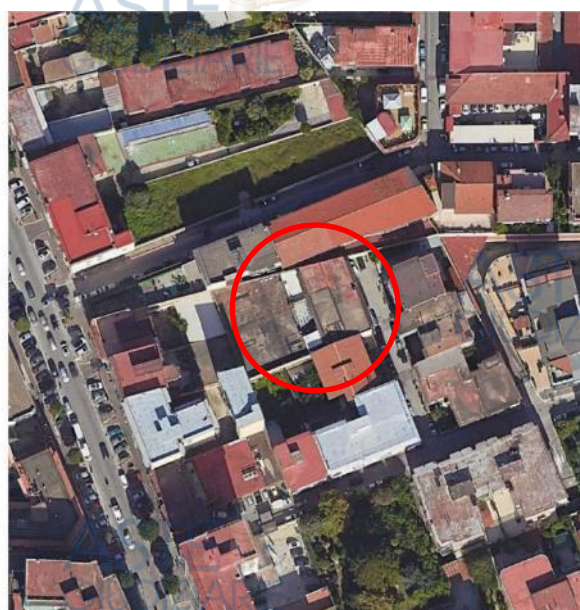
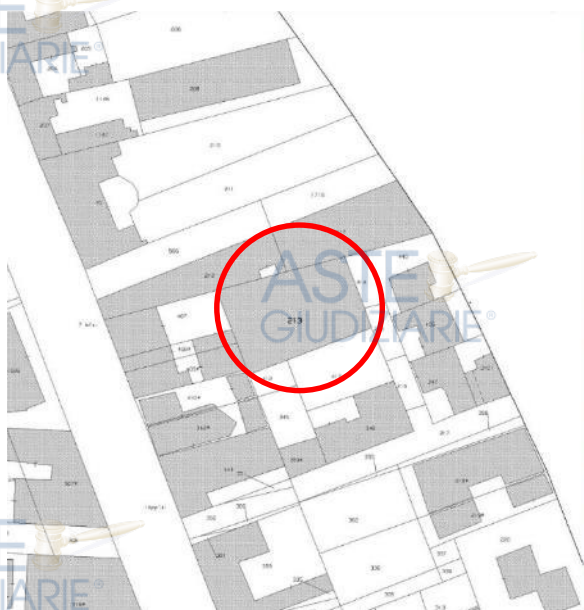
I dati identificativi catastali essenziali (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (trascrizione del 18.07.2024 nn.36973/29089), da allora rimasti invariati.

DIFFORMITA' SOSTANZIALI

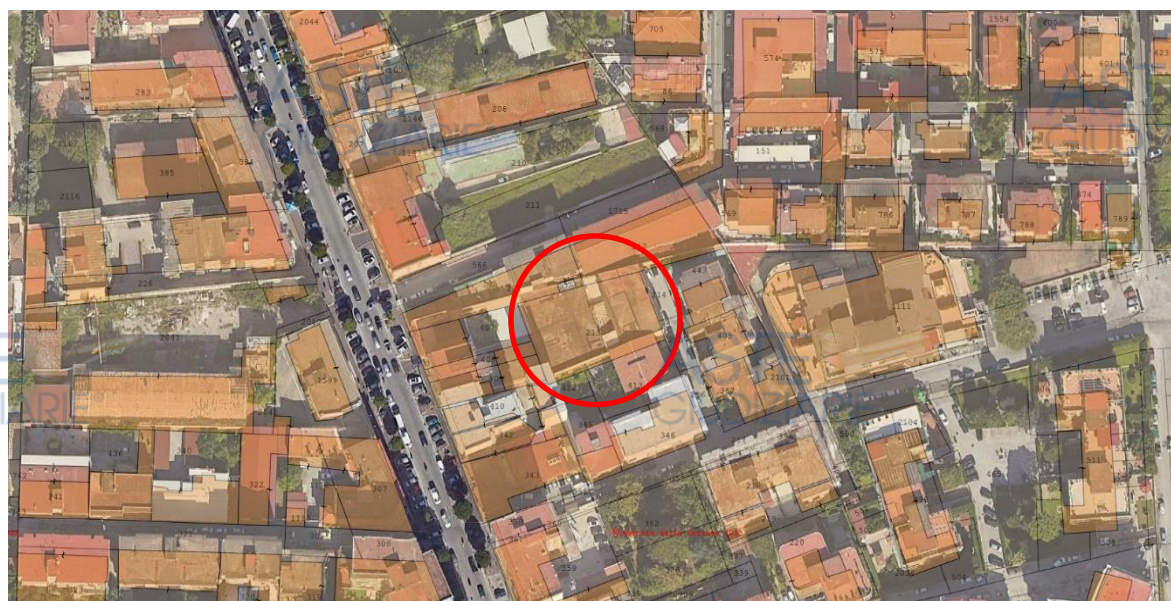
Come meglio approfondito nel successivo *quesito n. 3*, lo stato dei luoghi rilevato presenta alcune differenze rispetto alla planimetria catastale acquisita agli atti, interessando, in via generale, elementi distributivi e dimensionali della stessa unità immobiliare oggetto di procedimento.

In particolare, è stato rilevato il differimento della muratura perimetrale delle camere da letto (con conseguente modifica della loro conformazione e superficie utile), una diversa distribuzione interna degli ambienti, la presenza di nuove aperture interne (unitamente al riposizionamento o alla totale eliminazione di alcuni vani porta indicati), il diverso posizionamento dei vani portafinestra lungo la muratura perimetrale posta sul lato est dell'immobile, una diversa dimensione del balcone, la diversa destinazione d'uso del vano indicato come cucina (attualmente adibito a camera secondaria) e la diversa altezza interna netta dei locali.

Dal confronto e dalla successiva sovrapposizione dell'ortofoto satellitare con l'estratto della mappa catastale acquisita è possibile indicare l'esatta ubicazione del bene staggito e oggetto di stima:



_comparazione Estratto della Mappa Catastale acquisita e estratto immagine satellitare -- Google earth®



_sovrapposizione estratto mappa catastale attuale e immagine satellitare -- Leaflet Map data © Google

All'esito dell'esame dello stato di fatto del bene oggetto della presente procedura esecutiva, e tenuto conto della sua consistenza, tipologia, destinazione d'uso, nonché delle specifiche caratteristiche funzionali, si ritiene opportuno, anche in considerazione di criteri di economicità, valorizzazione e unità funzionale del compendio, e al fine di preservare l'integrità materiale e funzionale del bene, evitando una frammentazione che risulterebbe articolata e potenzialmente penalizzante in sede di vendita forzata, procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

diritto di piena proprietà dell'abitazione di tipo civile in appartamento ubicata nel Comune di Melito di Napoli (NA) all'attuale via Giuseppe Verdi n. 27 e distinta al N.C.E.U. del detto Comune, al **Foglio 1, Particella 213, Sub 11, Categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani**; composta da ingresso, disimpegni, cucina, soggiorno/pranzo, tre camere, antibagno, bagno, ripostiglio, oltre ad un balcone (prospettante sulla via pubblica (via G. Verdi) e un terrazzo (a piano).

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

quesito 2

Il **lotto unico di vendita** comprende la **piena ed intera proprietà** di un **appartamento per civile abitazione** facenti parte di un fabbricato in **Melito di Napoli (NA)**, all'attuale via Giuseppe Verdi n.27.

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

L'immobile oggetto di stima è situato nella zona nord del territorio comunale di Melito di Napoli (NA), in un'area prossima alla Strada Statale 7 bis di Terra di Lavoro (nota anche come via Roma) e in prossimità del confine con il Comune di Giugliano in Campania (NA). Il contesto urbanistico di riferimento si configura prevalentemente come residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici destinati a civile abitazione, generalmente costituiti da piccoli e medi fabbricati sviluppati su tre o quattro piani fuori terra, strutturalmente e tipologicamente (anche) analoghi a quello in cui è ubicato il bene oggetto di esecuzione.

L'area risulta completamente urbanizzata, con viabilità asfaltata, dotata di pubblica illuminazione e marciapiedi pedonali. Il tessuto urbano è servito da esercizi commerciali di vicinato e da attività della piccola, media e grande distribuzione. In

particolare, nelle immediate vicinanze è presente la galleria commerciale “Il Molino”, che rappresenta un polo attrattivo per il commercio locale. A breve distanza si trovano anche il Municipio di Melito di Napoli, ubicato a circa 700 metri, e il Comando della Tenenza dei Carabinieri, anch’esso situato nelle vicinanze.

L’accessibilità dell’area è garantita dalla prossimità con importanti arterie stradali, quali la Strada Statale 7 bis e la Strada Provinciale 500 (cd. Asse Melito–Scampia, ex S.S. 162 NC – Asse Mediano), il cui svincolo di entrata/uscita dista circa 750 metri, e che quindi consentono rapidi collegamenti con i comuni limitrofi e con i principali snodi della rete stradale provinciale e regionale.

In un raggio più ampio, ma comunque in prossimità, ricadono anche i territori comunali di Giugliano in Campania (NA), Mugnano di Napoli (NA), Casandrino (NA), nonché il quartiere Scampia del Comune di Napoli (8ª Municipalità), il che colloca il bene in una posizione strategica sotto il profilo della connessione urbana e territoriale:



_inquadramento territoriale (immagine satellitare Google earth ®)

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il fabbricato a destinazione mista – residenziale e commerciale – di cui fa parte integrante l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è costituito da un unico corpo di fabbrica con pianta a conformazione trapezoidale. L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra e presenta, al piano terra, spazi destinati ad attività commerciali, mentre il primo piano è adibito ad uso residenziale, ospitando due unità abitative tra cui quella *de quo*.

La costruzione, sulla base delle caratteristiche costruttive, tipologiche e delle finiture riscontrate (seppur solo visivamente), risulta probabilmente risalente agli anni Settanta del Novecento; rientrando, in un periodo storico caratterizzato da tecniche edilizie tradizionali, ma già integrate con soluzioni strutturali innovative (calcestruzzo armato). Il fabbricato è situato internamente rispetto alla sede stradale di via Giuseppe Verdi, raggiungibile percorrendo la prima traversa a sinistra. Lo stesso appare realizzato, per quanto rilevabile a vista, con una struttura portante mista, composta da murature portanti integrate da un sistema strutturale a telaio, costituito da travi e pilastri in calcestruzzo armato. Le strutture orizzontali sono realizzate in laterocemento, con l'utilizzo di travetti prefabbricati e pignatte in laterizio. Le murature di tamponamento, sia perimetrali esterne sia divisorie interne, risultano rifinite con intonaco di tipo civile.

Al momento dell'accesso, le facciate, ma più in generale l'intero corpo di fabbrica, si mostravano in ordinarie condizioni di manutenzione. Per quanto possibile rilevare visivamente, al momento dell'accesso non si riscontravano segni di degrado critico, non necessitando, quindi, di alcun intervento di manutenzione straordinaria ma solo di quella ordinaria; il tutto come meglio di seguito rappresentato dal rilievo fotografico eseguito in sede di accesso (*cfr. Allegato 15*):

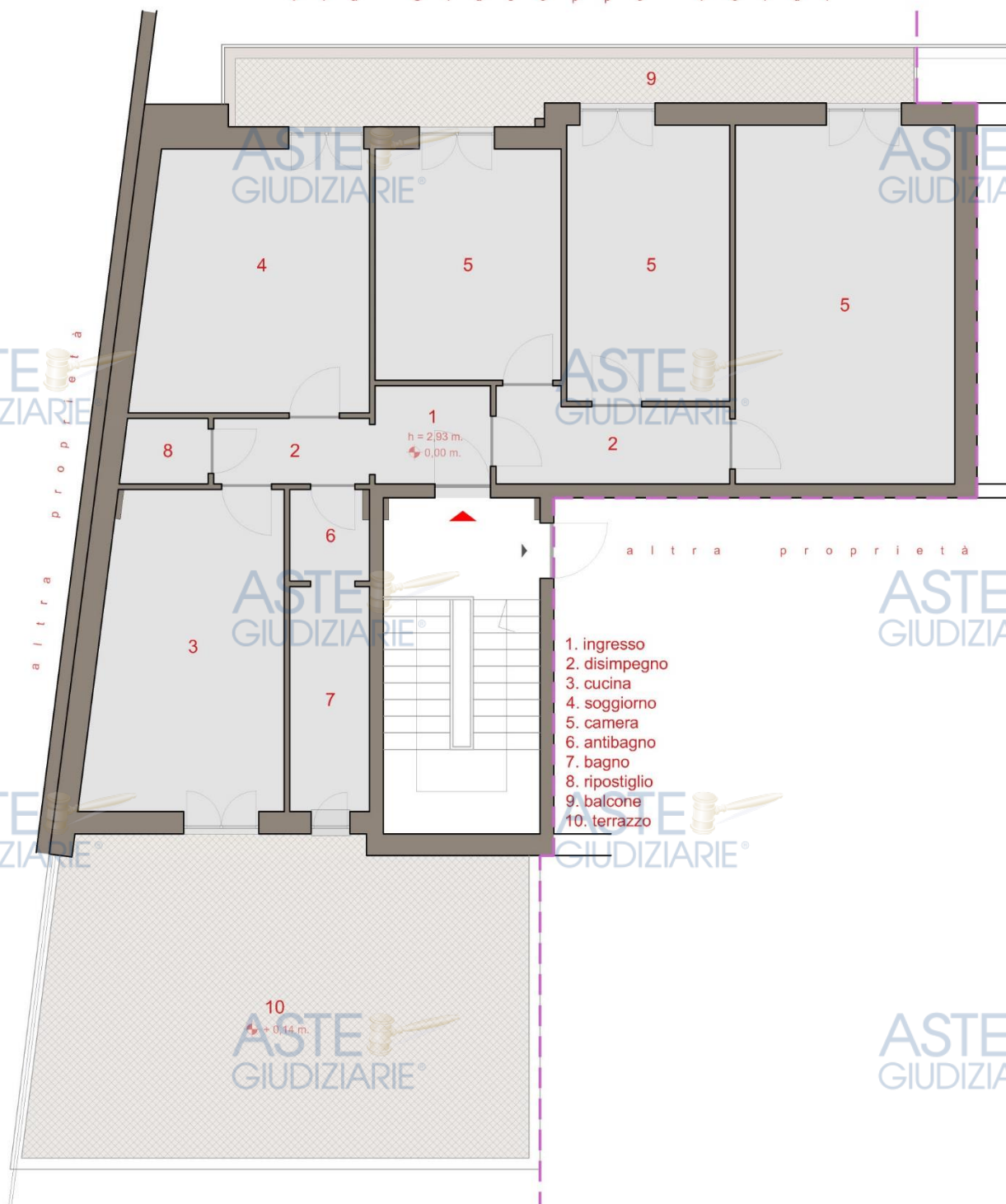


_immagini esterna – da traversa di via Giuseppe Verdi

L'appartamento (sub.11) staggito è posto al **piano primo** (1°) del detto edificio ed è identificato con l'**interno n.3**.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene attraverso la porta situata di fronte di chi sale le scale, corrispondente alla seconda porta in senso antiorario. Al momento dell'accesso, l'u.i. si componeva di un **ingresso, due disimpegni, soggiorno, cucina abitabile, tre camere, bagno con antibagno** e un **ripostiglio**, oltre a un **balcone** (prospettante sulla via pubblica Giuseppe Verdi - traversa) e un **terrazzo**.

La superficie utile interna complessiva è di ~ 115 m² (115,71 m²), con un'altezza utile interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 2,93 ml.; il balcone, invece, ha una superficie complessiva di ~ 15 m² (14,83 m²) mentre il terrazzo ha una superficie complessiva di ~ 50 m² (49,91 m²) (cfr. Allegato 14 – grafico 01):



All'interno dell'immobile, la pavimentazione si presenta omogenea in quasi tutti gli ambienti, ad eccezione di una delle camere da letto e della zona servizi (antibagno e bagno). La pavimentazione principale è costituita da piastrelle quadrate in segato di marmo a granula grossa, posate in maniera regolare e non in continuità tra i vari ambienti; in quanto i vani sono delimitati da giunti visibili. La camera secondaria si distingue, invece, per una pavimentazione composta da piastrelle quadrate di colore chiaro, poste in opera regolarmente e caratterizzate da un elemento decorativo centrale in contrasto, che ne caratterizza l'aspetto complessivo. Il bagno presenta una pavimentazione in piastrelle quadrate di colore azzurro, anch'esse posate in maniera regolare. Le stesse piastrelle, in formato e dimensioni identiche ma, anche, con tonalità a contrasto, sono utilizzate per il rivestimento delle pareti. Quest'ultimo non si sviluppa a tutta altezza, ma copre parzialmente le superfici murarie in modo regolare. Anche la cucina è dotata di rivestimenti ceramici: in particolare, la parete retrostante il lavello e la zona cottura sono rifinite con piastrelle quadrate disposte a scacchiera, alternando colori chiari e azzurri. Le restanti pareti della cucina, fino a un'altezza di circa un metro e mezzo, sono rivestite con piastrelle rettangolari di colore chiaro, posate regolarmente (finto mosaico). Tali piastrelle si ritrovano anche sulla parete nord del soggiorno, dove sono utilizzate come rivestimento parziale (non esteso a tutta altezza e larghezza del vano). Le pareti verticali interne risultano intonacate e tinteggiate con pitture classiche in tonalità variabile da ambiente ad ambiente. Anche gli intradossi dei solai (soffitti) sono intonacati e tinteggiati con pittura di colore chiaro. Le porte interne sono del tipo a battente, realizzate in legno tamburato con impiallacciatura in essenza lignea e dotate di una parte vetrata centrale. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno, con vetro singolo, e sono corredati da persiane avvolgibili in plastica, che svolgono la funzione di oscuramento. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico, entrambi realizzati sottotraccia e, sebbene funzionanti, si presentano datati dal punto di vista tecnologico. L'immobile è privo di un impianto di riscaldamento; tuttavia, nella zona cucina/pranzo è installata una stufa, verosimilmente alimentata a legna o pellet. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico verticale, mentre la cucina è alimentata tramite bombole a gas GPL. Tutto quanto sopra descritto, con particolare riferimento alla distribuzione interna, alle finiture, agli impianti e alle dotazioni rilevate, è stato

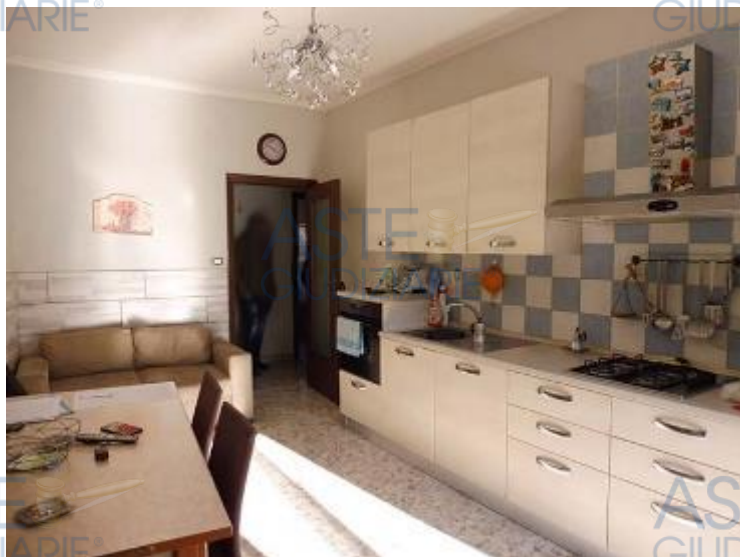
documentato mediante un rilievo fotografico dettagliato di seguito riportato, che consente appunto di comprovare visivamente le condizioni e le caratteristiche riscontrate del bene *de quo* (cfr. Allegato 15):



ingresso al vano scala dalla via pubblica, androne e accesso all'unità immobiliare



_ingresso e disimpegno



_cucina



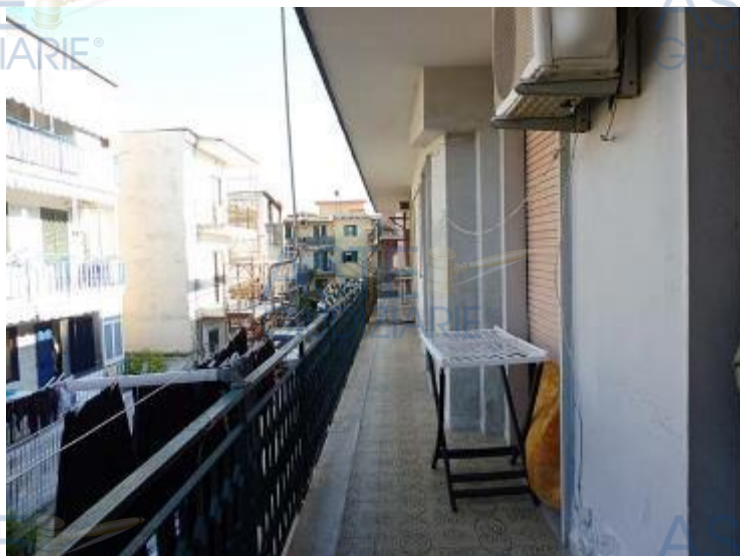
_terrazzo



_terrazzo



_soggiorno



_balcone



_camera da letto padronale



_camera secondaria



_camera secondaria



_antibagno, bagno e ripostiglio



_dettagli



[_dettagli](#)

Al momento dell'accesso, l'unità immobiliare, per quanto rilevabile mediante ispezione visiva diretta e come risulta dal relativo rilievo fotografico allegato, lo stato di manutenzione e conservazione generale degli ambienti interni può essere complessivamente definito buono. Gli ambienti ispezionati – comprensivi di vani principali e accessori – si presentano in condizioni decorose, prive di evidenti segni di degrado strutturale o finiture compromesse. Non sono stati rilevati, infatti, fenomeni significativi o altre criticità tali da rendere necessari interventi manutentivi urgenti.

Diversa è la situazione riscontrata sul terrazzo posto sul lato ovest dell'immobile (lato attuale cucina), il quale presenta condizioni di manutenzione inferiori rispetto al resto dell'unità. In particolare, è stata accertata la presenza di piastrelle rotte o lesionate, alcune delle quali in stato di distacco o deterioramento superficiale. La pavimentazione si presenta in più punti non uniforme e parzialmente compromessa.

Inoltre, è stata riscontrata la presenza di muschio e vegetazione spontanea, compatibile con fenomeni di stagnazione dell'acqua e, evidente, mancata regolare pulizia, elementi che testimoniano un insufficiente livello di manutenzione ordinaria dell'area esterna in oggetto.

Pertanto, pur in presenza di un complessivo stato conservativo interno soddisfacente, si evidenzia nel futuro prossimo la necessità di interventi localizzati di ripristino sul terrazzo, al fine di evitare un possibile aggravamento del degrado superficiale e garantire la piena funzionalità e sicurezza dell'ambiente esterno.

Inoltre, con riferimento all'unità abitativa *de quo*, identificata catastalmente come subalterno 11 (già p.lla 675 sub. 19 e ex p.lla 9019 sub. 2), nel contratto di locazione in essere risulta rilasciato l'Attestazione di Prestazione Energetica n. progressivo AENGR-744576 del 22.03.2024 valido fino al 31.12.2025. A seguito di verifiche effettuate presso la *Giunta Regionale della Campania – Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive*, però, come da comunicazione del 27.06.2025 PG/2025/0323607, il suddetto attestato non è da ritenersi valido per le seguenti motivazioni: la particella catastale del certificato, la numero 213, non corrisponde a quella presente sull'attestazione, la numero 215; Per l'attestato è stata erroneamente indicata la validità di un anno, invece di quella corretta di 10 anni (cfr. Allegato 06f2). Del resto ad una prima richiesta, il citato Ufficio con comunicazione del 17.06.2025 PG/2025/0303144, a seguito di interrogazione effettuata sul sistema telematico, attestava l'inesistenza di un certificato APE emesso per l'unità immobiliare in questione (cfr. Allegato 06f1).

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima del più probabile valore degli immobili *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138¹, il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare², viene computata come la somma:

¹ D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

² Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

- 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, cortili);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

o vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;

o 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;

o pertinenze esclusive accessorie di servizio:

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

a. **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:**

balconi, terrazzi e similari:

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m²;
- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m².

b. **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:**

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.

Il calcolo della superficie commerciale dei beni staggiti è riportato nella seguente tabella:

abitazione di tipo civile - sub.11					
ambiente	S netta		Coeff	S _{comm}	
piano primo					
ingresso	3,68	mq	1	3,68	mq
disimpegno 1	6,28	mq	1	6,28	mq
disimpegno 2	3,30	mq	1	3,30	mq
cucina	19,37	mq	1	19,37	mq
soggiorno	19,19	mq	1	19,19	mq
camera 1	25,51	mq	1	25,51	mq
camera 2	14,56	mq	1	14,56	mq
camera 3	13,94	mq	1	13,94	mq
antibagno	2,29	mq	1	2,29	mq
bagno	5,79	mq	1	5,79	mq
ripostiglio	1,80	mq	1	1,80	mq
superficie netta interna	115,71	mq		115,71	mq
muratura interna	4,36	mq	1	4,36	mq
muratura esterna	24,85	mq	1	24,85	mq
TOTALE - A1				144,92	mq
superfici omogeneizzate					
balcone	14,83	mq	-	-	-
nella misura del 30% fino a 25 mq	14,83	mq	0,3	4,45	mq
nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq	0	mq	0,1	0,00	mq
terrazzo	49,91	mq			
nella misura del 30% fino a 25 mq	25	mq	0,3	7,50	mq
nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq	24,91	mq	0,1	2,49	mq
TOTALE - A2				14,44	mq
TOTALE (A1 + A2)				159,36	mq
TOTALE ARROTONDATO				159	mq

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

quesito 3

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizi Catastali sono state acquisite la visura storica per immobile relativa al bene staggito con la planimetria correlata, nonché le visure storiche per immobile relative al terreno su cui l'intero fabbricato residenziale è stato edificato, ricostruendone in questa maniera la storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

L'unità immobiliare *de quo* è attualmente identificate nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli (NA) con i seguenti identificativi (cfr. Allegati 02):

▪ **abitazione di tipo civile**

Foglio **1**, Particella **213**, Sub **11**, Categoria **A/2**, classe **4**, consistenza **6,5 vani**

Indirizzo: **via Giuseppe Verdi n.27, scala U, interno 2, piano 1°**

Confinante: a **nord** con altra proprietà, a **sud** con altra u.i.u. e vano scala comune, e a **est** con spazio esterno – via G. Verdi e a **ovest** con altra proprietà;

in ditta al sig.:

OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)

per il diritto di proprietà per 1000/1000

I suddetti identificativi essenziali (*foglio, particella e subalterno*) **corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. Nel titolo di proprietà trascritto in favore dell'esecutato**, invece, il bene è contraddistinto con il numero della scheda catastale (n. 1262) e l'anno di presentazione (1976), ovvero con gli estremi dell'accatastamento (cfr. Allegati 05a).

Dopo la trascrizione del pignoramento (trascrizione del 18.07.2024 ai nn.36973/29089) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali** (*comune censuario, foglio, particella e subalterno*).

L'unità è così distinta dal 05.03.2023, a seguito della **VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO** (pratica n. NA0065328 in atti dal 08.03.2023 e registr. n. 65328.1/2023) dell'u.i. distinta con la **p.lla 675 sub. 19**. Quest'ultima era così distinta a seguito della **VARIAZIONE per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE** del 07.01.2016 (pratica n. NA0007935 in atti dal 07.01.2016 registr. n. 6349.1/2016) dell'unità immobiliare distinta con la **p.lla 919 sub. 2**, a sua volta derivante dalla **VARIAZIONE per ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVI CATASTALI PROVVISORI** del 08.08.1992 (pratica n. NA0552721 in atti dal 12.09.2005 e registr. n. 1262.1/1992) dell'originario identificativo dell'u.i. distinto unicamente con il numero della scheda n. 1262 dell'anno 1976 dalla sua **COSTITUZIONE** del 05.10.1976 in atti dal 30.06.1987, registr. n. 1.262/1976 (cfr. Allegati 02).

Si evidenzia che l'immobile risultava distinto anche con il sub 7. Tale identificativo è stato quindi soppresso **per duplicazione** del subalterno originario in data 16.03.2023 mediante pratica catastale n. NA0085666, depositata in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio in data 20.03.2023 (registrazione n. 8566.1/2023) (cfr. Allegati 02).

ANALISI CATASTALE

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale rinvenuta relativa all'unità immobiliare identificata al subalterno 11, sono emerse alcune differenze, **al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica di quest'ultima**. In particolare, si evidenziano:

- *l'arretramento della muratura perimetrale relativa alle camere da letto;*
- *la diversa distribuzione interna di alcuni vani;*
- *l'apertura di nuovi vani porta interni;*
- *lo spostamento e/o eliminazione di alcune aperture interne (vani porta);*
- *il differimento dei vani portafinestra prospettanti sul balcone (e quindi lungo la muratura perimetrale posta sul lato est dell'edificio);*
- *la minore superficie rilevata del balcone;*
- *la mutata destinazione d'uso del vano identificato come "cucina" nella planimetria catastale, attualmente adibito a camera secondaria;*
- *la differente altezza interna rilevata (pari a ml 2,93 contro i ml 3,00 indicati).*

Tutte le suddette difformità risultano documentate e meglio rappresentate nella sovrapposizione planimetrica allegata e di seguito rappresentata (cfr. Allegato 14 - grafico 02):

LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- MURATURA NON RILEVATA
- NUOVA APERTURA RILEVATA
- DIVERSO POSIZIONAMENTO VANO FINESTRA e/o PORTAFINESTRA

- DIVERSA DESTINAZIONE D'USO DEL VANO
- SUPERFICIE BALCONE NON RILEVATA
- ALTEZZA RILEVATA
- ALTEZZA INDICATA

sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale rinvenuta (sub. 11)

Alla luce delle differenze riscontrate, si rende necessario procedere con l'**aggiornamento della planimetria catastale** mediante presentazione di apposita procedura **Do.C.Fa. (Documento Catasto Fabbricati)** e, successiva, trasmissione telematica dell'elaborato planimetrico aggiornato da parte di un tecnico abilitato. Il **costo complessivo stimato** per l'espletamento della pratica è indicativamente pari a **mille euro (€ 1.000,00), comprendente, altresì**, dell'onorario professionale del tecnico incaricato per i rilievi, la redazione e la presentazione della pratica, nonché per il **versamento dei tributi speciali catastali** previsti. Si precisa che l'importo sopra indicato è da considerarsi **puramente orientativo**, in quanto soggetto a variazioni in funzione delle specifiche condizioni operative, della complessità dell'intervento tecnico e della libera determinazione del compenso da parte del professionista incaricato.

Senza pretesa di esaustività o valenza certificata, e quindi in via puramente illustrativa, si evidenzia che le suddette differenze - difformità, in quanto non incidenti sull'individuazione dell'unità immobiliare né sul numero complessivo dei vani, ecc., **potrebbero** rientrare nei casi di non rilevanza catastale, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera a) del Decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28³³, nonché secondo quanto chiarito dalle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010⁴ e n. 3/2006⁵. Inoltre, ai sensi dell'art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010⁶ (convertito con modificazioni dalla L. 122/2010), la conformità catastale è da ritenersi rispettata qualora la rappresentazione grafica non si discosti in modo sostanziale dalla reale configurazione dell'immobile, purché l'identificazione catastale e la consistenza siano correttamente attribuite. Resta inteso che ogni valutazione definitiva sulla regolarità o meno delle difformità rilevate dovrà essere effettuata dall'ente competente, previo deposito della documentazione tecnica

³³ Decreto del 2 gennaio 1998 n. 28 - Min. Finanze Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale. (Pubblicato in G.U. n. 45 del 24 febbraio 1998)

⁴ Attuazione del decreto legge 31 maggio 2010, n.78 – articolo 19, comma 14 - Prime indicazioni;

⁵ Nuovi termini per l'accatastamento delle unità immobiliari urbane, ai sensi dell'art. 34-quinquies, comma 2, del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito con modificazioni dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Ampliamento della possibilità di pagamento dei tributi speciali catastali attraverso il deposito interno anche per le dichiarazioni DOCS.

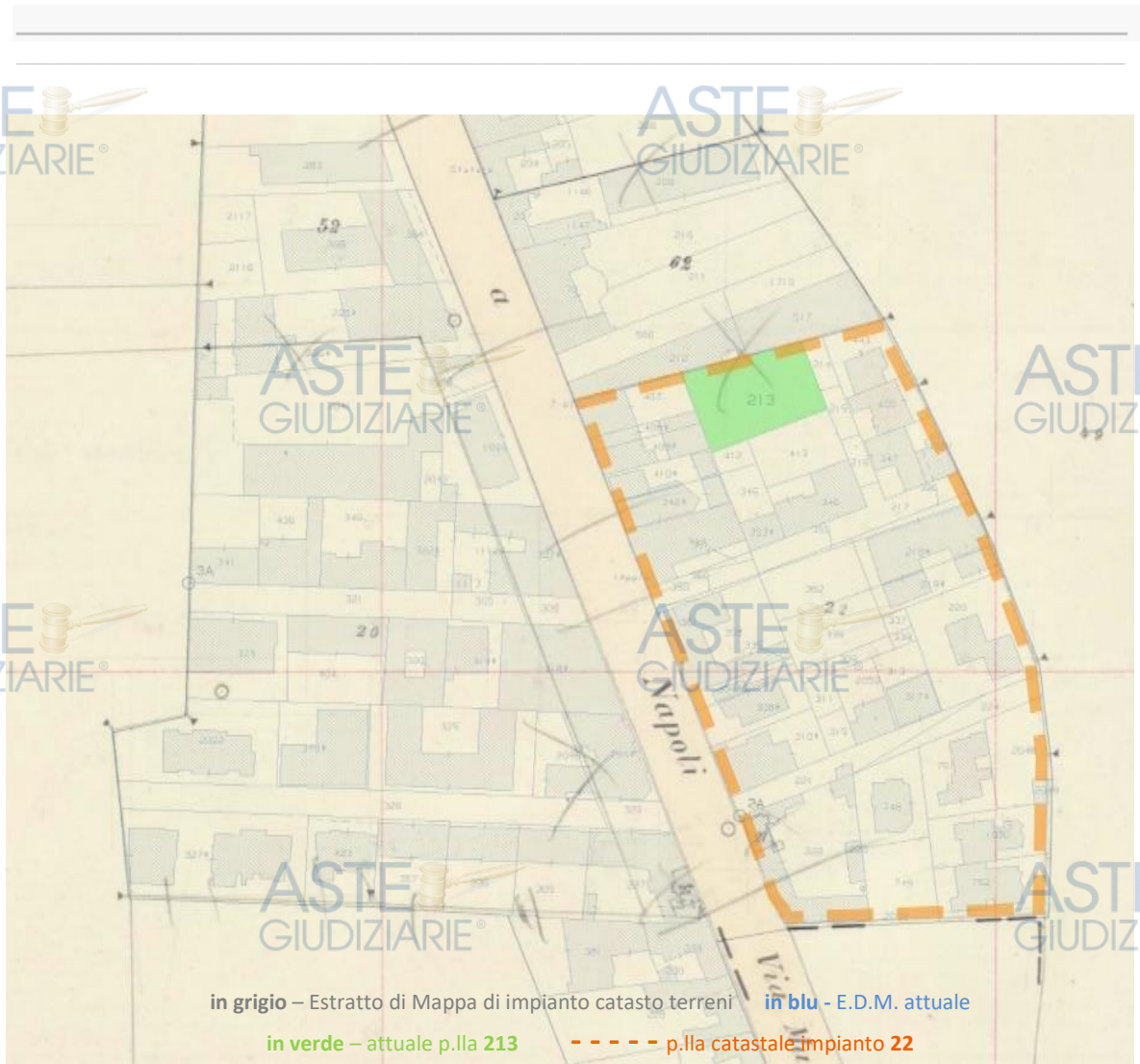
⁶ Decreto-legge del 31/05/2010 n. 78 - Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica. - Pubblicato in G.U. n. 125 del 31/05/2010 - supplemento ordinario - Convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010 n. 122.

necessaria, inclusi eventuali aggiornamenti planimetrici, dichiarazioni di variazione e, ove occorra, attestazioni di conformità urbanistico-catastale.

STORIA CATASTALE DEL TERRENO

L'intero fabbricato, comprensivo del bene oggetto di procedimento, insiste sul fondo urbano ubicato nel Comune di Melito di Napoli (NA), come risulta censito al **Catasto Terreni al Foglio 31, particella 213**, con **qualità Ente Urbano** e **superficie complessiva di are 09 e centiare 90** (990 m²). La suddetta identificazione catastale è così distinta dall'impianto meccanografico del 22.11.1972 in ditta ai sig. **OMISSIS OMISSIS; OMISSIS vedova OMISSIS (OMISSIS (NA) il OMISSIS)** – quale usufruttuaria parziale, **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA) il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** - proprietà per la quota di 1/5, **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA) il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS** – proprietà per la quota di 1/5; **OMISSIS OMISSIS; OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA) il OMISSIS)** – proprietà per la quota di 1/5; **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA) il OMISSIS; c.f. OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** – proprietà per la quota di 1/5; **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA) il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** – proprietà per la quota di 1/5 (*cfr. Allegato 03*).

Per il periodo antecedente l'i.m., a seguito dell'acquisizione della mappa catastale di impianto dei terreni (risalente alla fine del milleottocento) e della sovrapposizione operata tra quest'ultima e la mappa catastale attuale (acquisita mediante il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, ex Agenzia del Territorio, SISTer - Sistema InterScambio Territorio), si desume come l'attuale p.lla 213 rientra nella consistenza originaria della particella **22**, e così come di seguito rappresentata (*cfr. Allegati 03*):



_sovrapposizione catastale – Estratto della mappa attuale e di impianto

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

quesito 4

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. *Allegato 04*), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi (cfr. *Allegato 05*), individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (trascrizione del 18.07.2024 nn.36973/29089) sono stati individuati i seguenti titoli; al debitore esecutato sig. **OMISSIS OMISSIS** il bene oggetto di procedimento è pervenuto in virtù di:

1. ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **07.12.1998**, rep. n. 261051 e raccolta n. 61059, registrato a Napoli (NA) il

28.12.1998 al n. 23827 e trascritto il **22.12.1998** ai nn. 37892/28605, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** **acquisisce** dal sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA) il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** la quota 1/1 del **diritto di nuda proprietà** dell'(...) *appartamento di quattro vani ed accessori con terrazzo a livello, facente parte del fabbricato alla Decima Traversa* **OMISSIS nro 29, sito al primo piano e distinto dal numero interno due, confinate con Decima Traversa OMISSIS – OMISSIS – eredi OMISSIS o loro aventi causa; - al NCEU alla partita 1003456, in ditta OMISSIS e OMISSIS, scheda nro 1262 dell'anno 1976, Via Privata sc. U int.3, p.t, cat. A/2 cl 4, vani 6,5 (...) (cfr. Allegato 05a);**

con il medesimo titolo veniva altresì costituito il diritto di usufrutto sull'immobile per la quota di 2/3 alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**. La restante quota di 1/3 dell'usufrutto apparteneva alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**. Successivamente, a seguito del decesso di entrambe le usufruttuarie, si è verificato il **ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà**, con conseguente estinzione del diritto di usufrutto e consolidamento della piena proprietà in capo al nudo proprietario originario. (cfr. Allegato 05a).

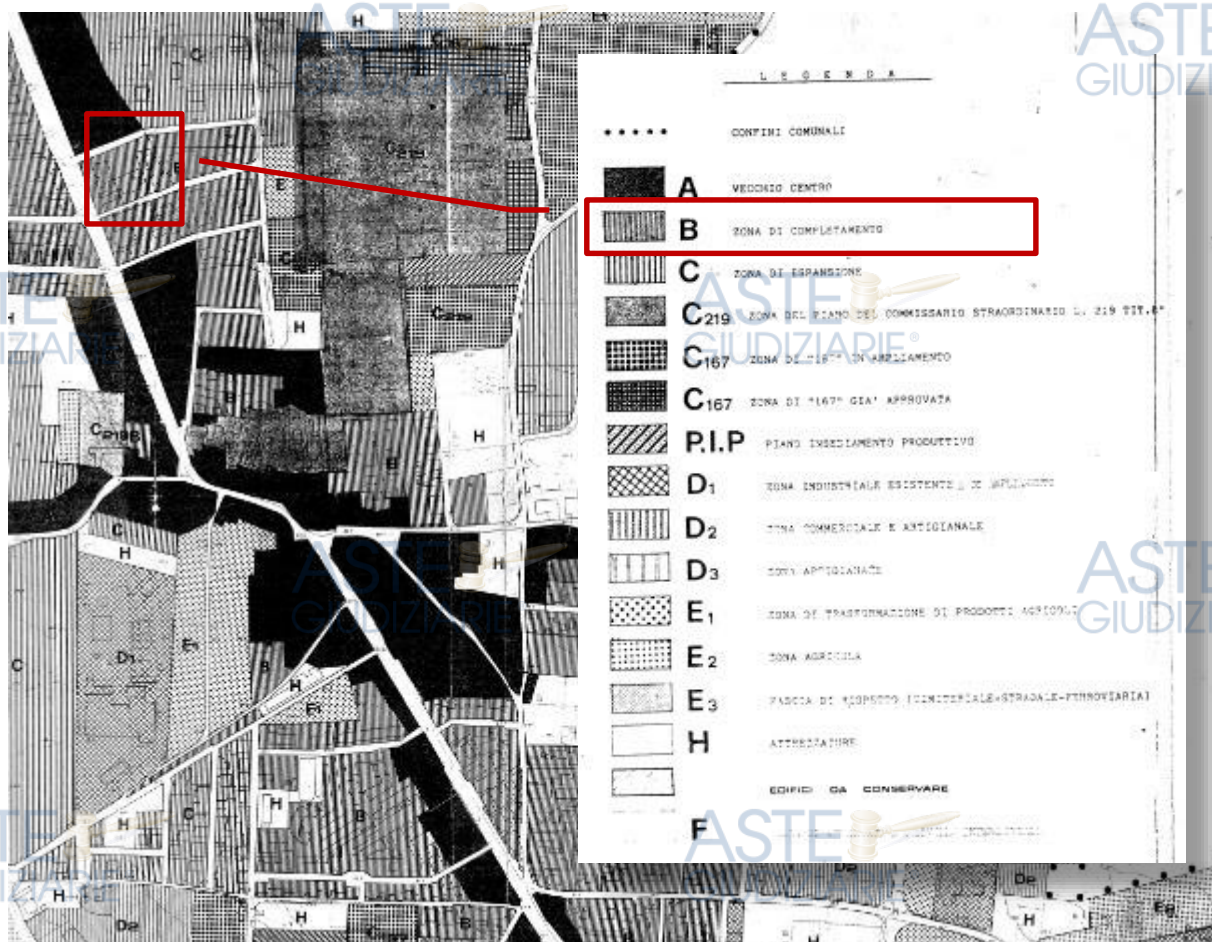
Il suddetto atto costituisce il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

quesito 5

Come si evince dalla **Tavola n. 6 – Zonizzazione**, allegata al vigente **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** del Comune di Melito di Napoli, e per quanto qui riportato a fini meramente illustrativi, si rileva che l'intero fabbricato, del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, ricade all'interno della **zona omogenea** urbanisticamente classificata come **“B – Zona di Completamento”**. Tale destinazione urbanistica è regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del medesimo strumento urbanistico generale, le quali definiscono le prescrizioni e i criteri applicabili a tale zona; nello specifico, le modalità di intervento edilizio consentite, nonché i parametri relativi, ecc.. La classificazione come zona “B” implica che l'ambito territoriale in questione è

caratterizzato da un grado di edificazione parziale e già consolidato, in cui è ammesso il completamento dell'edificato secondo criteri di continuità morfologica e funzionale rispetto al contesto urbano esistente, nel rispetto delle condizioni di compatibilità strutturale, ambientale e paesaggistica (cfr. Allegato 06a):



_stralcio TAV. 6 – zonizzazione del Piano Regolatore Generale vigente

Dalle indagini effettuate presso e con l'Ufficio Tecnico Comunale, a seguito di istanza di accesso agli atti inviata a mezzo p.e.c. in data 05.05.2025, prot. n. 11507 del 05.05.2025 (cfr. Allegato 06b), risulta che l'intero fabbricato di cui è parte integrante il bene *de quo* è stato realizzato in assenza di provvedimenti autorizzativi.

Con specifico riferimento all'unità immobiliare oggetto di stima, si evidenzia che in data 27.09.1986 è stata presentata istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, per la regolarizzazione di abusi edilizi. La domanda, presentata dal sig. OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA) il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS), è stata

protocollata in data **30.09.1986** al n. **11337**, con numero progressivo **0202739809** (cfr. allegati 06c). A tutt'oggi, il suddetto procedimento risulta definito con l'emissione del **titolo edilizio in sanatoria n. 6 del 01.02.2024**, prot. n. **0002332**, rilasciato dal Comune competente. Con successiva nota trasmessa a mezzo p.e.c. in data 06.06.2025, prot. n. 14933, il Responsabile del I° Settore – Ufficio Tecnico Comunale – ha comunicato che l'intera pratica (...) *nonostante approfondite ricerche non è stata reperita, in quanto probabilmente fuori posto allocata.* (...) (cfr. Allegati 06d).

Occorre precisare, però, che nel titolo edilizio in sanatoria oggetto di analisi l'unità immobiliare è identificata con il sub 7. Tale incongruenza, comunque, non crea incertezza nell'identificazione del bene dal momento che l'unità immobiliare risultava distinta oltre che con il sub 11 anche con il sub 7. Proprio quest'ultimo, come già illustrato al precedente *quesito* 3, è stato poi soppresso per duplicazione in data 16.03.2023 mediante pratica catastale n. NA0085666, depositata in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio in data 20.03.2023 (registrazione n. 8566.1/2023) (cfr. Allegati 02).

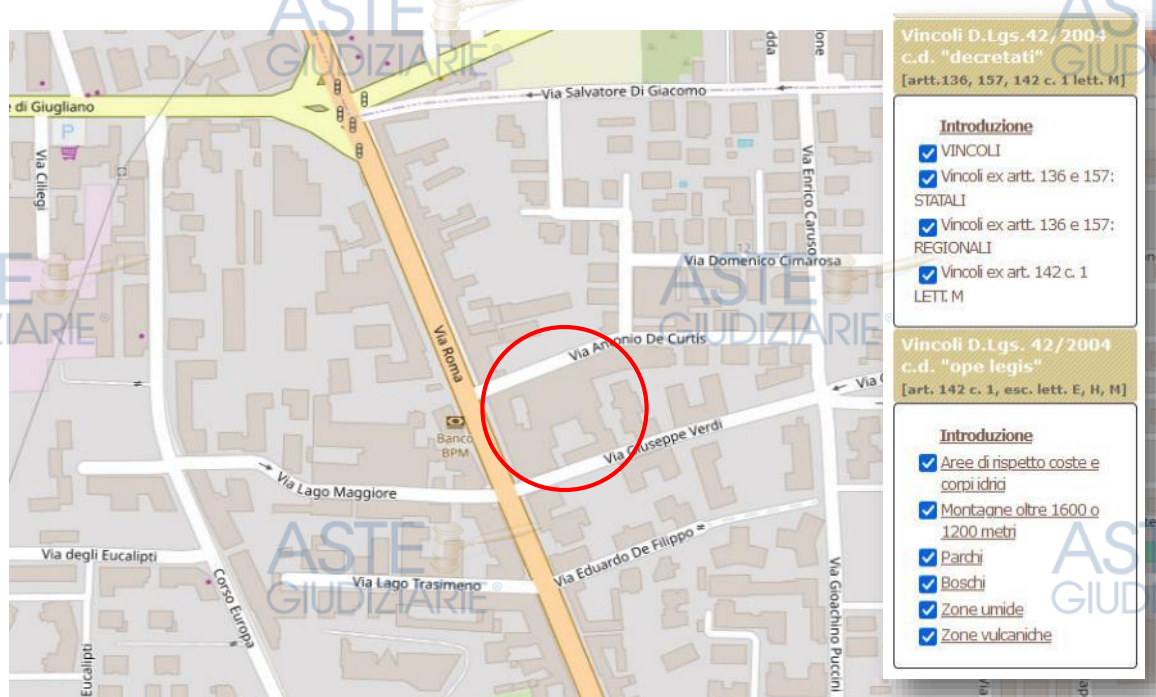
Non risulta agli atti reperito alcun Certificato di Abitabilità o Agibilità riferibile all'unità immobiliare in oggetto. A seguito delle verifiche effettuate presso gli archivi comunali e la documentazione disponibile, non è stato possibile rinvenire copia del relativo certificato, né emergono riferimenti alla sua eventuale esistenza o rilascio nei documenti acquisiti.

In merito, invece, a tutto quant'altro richiesto all'Ufficio Tecnico Comunale al solo fine di acquisire quante più informazioni atte allo svolgimento dell'incarico ricevuto e quindi per il bene adempiere all'incarico ricevuto, e così come da istanza di accesso agli atti e attestazione inviata a mezzo p.e.c. in data 05.05.2025, prot. n. 11507 del 05.05.2025 (cfr. Allegato 06b), l'esperto stimatore fa rilevare che nonostante la suddetta istanza di accesso atti, i solleciti per le vie brevi, i seguenti accessi presso l'ufficio stesso, il pagamento dei diritti per tutto quanto richiesto, nessuna altra comunicazione/attestazione scritta è stata inoltrata allo scrivente. Pertanto, in considerazione del tempo trascorso senza che l'ente abbia provveduto a fornire quanto sopra richiesto e/o qualsiasi altra comunicazione in merito, lo scrivente procedere al deposito della presente relazione, rimettendo al Giudice

dell'Esecuzione per gli eventuali provvedimenti previsti e che riterrà opportuni (cfr. Allegato 06b).

L'intero fabbricato, e quindi il bene *de quo*, per le loro caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, **non è sottoposto alle disposizioni di tutela** ai sensi del D.Lgs n.42⁷ del 22 gennaio 2004, Parte II (beni culturali), per i vincoli e di cui alla Parte III (beni paesaggistici) del suddetto D.Lgs 42/2004 **non risulta emanato alcun provvedimento di tutela paesaggistica** (con esclusione per le aree tutelate per legge – art.142, del citato decreto – per le quali l'U.T.C. non ha fornito alcuna informazione); come attestato dalla Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per l'area Metropolitana di Napoli, prot. n.11136-P del 15.05.2025 (cfr. Allegato 06e).

Quanto sopra trova conferma anche dai riscontri effettuati (seppur ai soli fini illustrativi) sul sistema web-gis della *Direzione Generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee (SITAP⁸)* del Ministero della Cultura (oltre



_immagine OpenStreetMap® - SITAP – Ministero della cultura

⁷ Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

⁸ Il SITAP è il sistema web-gis della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee finalizzato alla gestione, consultazione e condivisione delle informazioni relative alle aree vincolate ai sensi della vigente normativa in materia di tutela paesaggistica. Costituito con l'attuale nome (acronimo di Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico) nel 1996, quale erede del sistema realizzato nell'ambito del progetto ATLAS - Atlante dei beni ambientali e paesaggistici, risalente alla fine degli anni '80, il SITAP contiene attualmente al suo interno le perimetrazioni georiferite e le informazioni identificativo-descrittive dei vincoli paesaggistici originariamente emanati ai sensi della legge n. 77/1922 e della legge n. 1497/1939 o derivanti dalla legge n. 431/1985 ("Aree tutelate per legge"), e normativamente

che dalle ispezioni ipotecarie effettuate, dove non si annoverano relative trascrizioni) dal quale si evince⁹ che il bene oggetto di stima non risulta sottoposto ai vincoli del D. Lgs n.42¹⁰ del 22 gennaio 2004 c.d. “*decretati*” (artt.136, 157, 142 c.1 lett. M) e c.d. “*ope legis*” (artt. 142 c.1, esc. Lett.E, H, M).

Inoltre, con riferimento all'unità abitativa identificata catastalmente con il **sub. 11**, si evidenzia che **non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** associato all'immobile in oggetto. A tal fine è stata inoltrata specifica istanza di verifica, trasmessa a mezzo **posta elettronica certificata (PEC)** in data **16.06.2025**, alla **Giunta Regionale della Campania – Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive**. Con nota di riscontro del **17.06.2025**, prot. n. **PG/2025/0303144**, la suddetta Direzione ha attestato che, a seguito di interrogazione effettuata sul sistema telematico regionale, **non risulta alcun A.P.E. regolarmente registrato e riferibile all'unità immobiliare in esame** (cfr. Allegato 06f1). Tuttavia, si segnala però che nel **contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 31.03.2024**, il conduttore dichiara di **aver ricevuto dal locatore l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile oggetto di locazione**, come previsto dall'art. 6, comma 2, del D.Lgs. 192/2005. In tale sede viene indicato il numero identificativo dell'A.P.E. come **AENGR-744576-22/03/204**, con validità dichiarata fino al **31.12.2025** (cfr. Allegato 08). Pertanto, si è provveduto ad inoltrare al detto ufficio specifica richiesta di verifica. In riferimento alla stessa, con comunicazione del **27.06.2025**, **prot. n. PG/2025/0323607**, l'ufficio ha riscontrato chiarendo che il suddetto attestato **A.P.E. non è da ritenersi valido (...)** per le seguenti motivazioni: - *La particella catastale del certificato, la numero 213, non corrisponde a quella presente sull'attestazione, la numero 215;* - *Per l'attestato è stata erroneamente indicata la validità di un anno, invece di quella corretta di 10 anni (...)* (cfr. Allegato 06f2).

riconducibili alle successive disposizioni del Testo unico in materia di beni culturali e ambientali (d.lgs. n. 490/99) prima, e del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii (Codice dei beni culturali e del paesaggio, di seguito "Codice") poi.

⁹ *In considerazione della non esaustività della banca dati SITAP rispetto alla situazione vincolistica effettiva, della variabilità del grado di accuratezza posizionale delle delimitazioni di vincolo rappresentate nel sistema rispetto a quanto determinato da norme e provvedimenti ufficiali, nonché delle particolari problematiche relative alla corretta perimetrazione delle aree tutelate per legge, il SITAP è attualmente da considerarsi un sistema di archiviazione e rappresentazione a carattere meramente informativo e di supporto ricognitivo, attraverso il quale è possibile effettuare riscontri sullo stato della situazione vincolistica alla piccola scala e/o in via di prima approssimazione, ma a cui non può essere attribuita valenza di tipo certificativo.*

¹⁰ Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

È opportuno premettere che l'analisi delle eventuali differenze - difformità edilizie e, conseguentemente, della conformità dell'immobile rispetto alle previsioni contenute nell'ultimo titolo autorizzativo rilasciato, **può essere effettuata esclusivamente con riferimento al bene oggetto di esecuzione.**

Alla luce di quanto premesso, e in considerazione del mancato rinvenimento della domanda di sanatoria per abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n.47 prot. n.11337 del 30.09.1986, nonché del successivo titolo edilizio in sanatoria n. 6/2024, l'analisi della legittimità urbanistico e edilizia è stata condotta in conformità a quanto stabilito dall'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001, recante "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili". Difatti, il comma 1-bis chiarisce che (...) *Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, 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, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, **non siano disponibili la copia o gli estremi.*** (...).

In tale contesto, quindi, assume particolare rilievo la planimetria catastale storica, con specifico riferimento all'unità immobiliare oggetto di esecuzione. A tal proposito, si segnala la presenza agli atti della prima planimetria catastale disponibile, corrispondente all'elaborato di primo impianto – costituzione - datata 1976 protocollo n. 1262 (cfr. Allegato 02).

A prescindere dalle differenze/difformità attribuibili alla rappresentazione grafica dell'elaborato stesso, si evidenziano per l'unità abitativa oggetto di esecuzione (cfr.

Allegato 14 - grafico 02):

- a. l'arretramento della muratura perimetrale relativa alle camere da letto;
- b. la diversa distribuzione interna di alcuni vani;
- c. l'apertura di nuovi vani porta interni;
- d. lo spostamento e/o eliminazione di alcune aperture interne (vani porta);
- e. il differimento dei vani portafinestra prospettanti sul balcone (e quindi lungo la muratura perimetrale posta sul lato est dell'edificio);

- f. la minore superficie rilevata del balcone;*
- g. la mutata destinazione d'uso del vano identificato come "cucina" nella planimetria catastale, attualmente adibito a camera secondaria;*
- h. la differente altezza interna rilevata (pari a ml 2,93 contro i ml 3,00 indicati).*

il tutto come meglio di seguito rappresentato:



LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- MURATURA NON RILEVATA
- NUOVA APERTURA RILEVATA
- DIVERSO POSIZIONAMENTO VANO FINESTRA e/o PORTAFINESTRA

- DIVERSA DESTINAZIONE D'USO DEL VANO
- SUPERFICIE BALCONE NON RILEVATA
- ALTEZZA RILEVATA
- ALTEZZA INDICATA

_sovrapposizione stato di fatto rilevato e planimetria catastale di impianto (1976) rinvenuta (sub. 11)

Alla luce di quanto precedentemente esposto e delle risultanze emerse, si evidenzia che l'unità abitativa oggetto di valutazione è differente rispetto alla planimetria catastale di costituzione attualmente depositata agli atti. Le difformità riscontrate, infatti, attengono a diversi aspetti costruttivi e distributivi dell'immobile. In particolare, si rileva la diversa disposizione di parte delle murature perimetrali, la modifica dei prospetti esterni, la variazione della disposizione interna di alcuni vani e la diversa disposizione dell'allora vano cucina.

Come da informazioni fornite in sede di accesso dall'ufficio tecnico comunale, che comunque non si è espresso formalmente circa l'eventuale sanabilità del bene oggetto di esecuzione, e a mero parere dello scrivente, considerata la natura delle differenze - difformità e analizzando la normativa urbanistica vigente, **sulla base delle informazioni disponibili, senza carattere vincolante o certificativo**, **l'eventuale** regolarizzazione è valutabile previo **accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali**, ai sensi dell'art.36-bis¹¹ del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380¹² *(In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32. (...). Così come disposto dal comma 5 dello stesso articolo, il rilascio del Permesso in Sanatoria è subordinato al pagamento a titolo di oblazione, di un importo: (...) a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti*

¹¹ art.36-bis (L) - Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità e di variazioni essenziali;

¹² D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. (...) e al pagamento degli oneri di urbanizzazione. All'esito del deposito di tutta la documentazione necessaria, la pratica sarà sottoposta all'Ufficio Tecnico Comunale competente il quale, così come disposto dal comma 6 dello stesso articolo, (...) il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico. (...).

Qualora non fosse possibile la regolarizzazione delle dette differenze - difformità, il bene diventa assoggettabile ai provvedimenti di demolizione - ripristino previsti dal D.P.R. 380/2001, all'art.31¹³ e art. 34¹⁴. In tal caso, quindi, occorre prevedere il

¹³ art.31 (L) – Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;

¹⁴ art.34 (L) – Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;

ripristino dello stato dei luoghi antecedente all'esecuzione degli interventi (*status quo ante*), mediante l'esecuzione di tutte le attività necessarie, comprese quelle eventualmente finalizzate al rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza statica, impiantistica e funzionale. Tali interventi dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto della normativa urbanistica ed edilizia applicabile, con l'eventuale coinvolgimento di professionisti abilitati, dove richiesto, al fine di garantire il corretto e conforme ripristino delle condizioni originarie dell'immobile.

A seguito dell'**eventuale regolarizzazione e/o ripristino di tutto quanto sopra rilevato**, inoltre, occorre provvedere alla presentazione della **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** (art.24¹⁵, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) con tutta la documentazione necessaria e prevista dal comma 5 del suddetto articolo (...) *a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi"; e-bis) attestazione di edificio predisposto alla banda ultra larga, rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3 [aggiornamento 20/03/2024: lettera e-bis) introdotta dall'art. 4 comma 1, lettera b) del dlgs 207/2021] (...), oltre al pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria e alle spese professionali di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.*

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e unicamente ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno ribadire che, allo stato attuale, non è possibile definire con esattezza l'esito dell'istruttoria amministrativa né quantificare in modo analitico i costi da detrarre. Tali costi risultano infatti

¹⁵ art.24 (L) Agibilità;

variabili in funzione di una molteplicità di fattori, tra cui: le specifiche pratiche urbanistiche e/o edilizie da predisporre e presentare, le richieste economiche avanzate dai singoli professionisti eventualmente coinvolti, l'entità e la natura delle opere necessarie al completo ripristino dello stato dei luoghi antecedente all'intervento eseguito, nonché gli eventuali adempimenti ulteriori richiesti per garantire la conformità urbanistico-edilizia dell'unità abitativa. Inoltre, non può escludersi l'ipotesi che l'Amministrazione Comunale possa rigettare l'istanza presentata di sanatoria, con conseguente adozione di provvedimenti sanzionatori, ordini di ripristino dello stato autorizzato o misure di autotutela. Pertanto, considerate tali incertezze e variabilità, si ritiene metodologicamente più corretto, in sede di stima, sostituire l'analitica detrazione dei suddetti costi con l'applicazione di un coefficiente riduttivo percentuale, da determinarsi in funzione dello stato di difformità riscontrato e della sua gravità complessiva.

Infine, si evidenzia che la ragione del credito fatta valere nella procedura espropriativa (sentenza n.460/2019 del Tribunale di Pesaro pubblicata il 17.05.2019, R.G. n.2306/2014 e Repert. n.662/2019 del 17.05.2019) è **successiva all'entrata in vigore delle leggi del condono** (con precisazione che il termine ultimo posto dall'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003, n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003, n.269, è il 02 ottobre 2003), per cui, e a mero parere dello scrivente, **il bene staggito e oggetto di stima non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40¹⁶, comma 6, della legge n. 47¹⁷ del 1985 o dall'art. 46¹⁸, comma 5 del D.P.R. n. 380¹⁹ del 2001** (già art. 17²⁰, comma 5, della legge n. 47 del 1985). Altresì, e ai soli fini espositivi, si rileva che ad oggi ancora non è univoca l'applicazione presso alcuni uffici comunali di detta norma non essendo pacifica la questione se per data delle ragioni del credito debba intendersi la data di nascita della sofferenza e quindi del precetto e/o del pignoramento o quello del credito che vi ha dato origine (ad es. mutuo), rispettivamente del 05.03.2024 (notifica dell'atto

¹⁶ art.40 – Mancata presentazione dell'istanza;

¹⁷ Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

¹⁸ art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;

¹⁹ D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

²⁰ Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;

di precetto) e del 22.05.2024 (notifica atto di pignoramento) e comunque sempre successive al suddetto termine ultimo e quindi alle previsioni legislative.

QUESITO n. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

quesito 6

Al momento dell'accesso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione e distinta con il **sub. 11**, risultava **occupata e in uso** alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), il OMISSIS, c.f.: OMISSIS OMISSIS)** unitamente al proprio nucleo familiare (cfr. Allegati 01 e 07), in virtù di **contratto di locazione per immobile del 31.03.2024** registrato presso l'Ufficio Territoriale di Napoli 2 il 17.04.2024 al n.003072-serie 3T, codice identificativo TES24T003072000LC e acquisito dal sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate con protocollo n. 24041717193810945, **avente durata dal 01.04.2024 al 31.03.2028** e così come previsto dall'art. 1 lo stesso (cfr. Allegati 08) (...) *s'intenderà rinnovato per altri quattro, nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n.431, da recapitarsi a mezzo di lettera raccomandata – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno 6 mesi prima della scadenza. (...).* Il contratto all'art. 6 specifica che (...) *Il canone annuo di locazione avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile ben note, e la sua ubicazione – è convenuto in Euro 3.000,00, in n.12 rate eguali anticipate di Euro 250,00 ciascuna, scadenti il 05 di ogni mese da pagarsi presso il domicilio del locatore. (...) Altresì (...) Il locatore dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dal D.Lgs. n. 23 del 14/03/2011 denominata "cedolare secca". (...) (...) Non verrà inoltre applicata negli anni di decorrenza del contratto, alcuna maggiorazione del canone sulla base dell'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati. Se in futuro il locatore decidesse di revocare l'applicazione di tale regime di tassazione, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro (di cui metà a carico del locatore e metà a carico del conduttore), e verrà applicato l'aumento del canone in base all'indice ISTAT pari al 100% dell'indice stesso. (...)* (cfr. Allegati 08).

Pertanto, in considerazione che il bene oggetto di procedimento è occupato da soggetto terzo con titolo opponibile alla procedura, in quanto il contratto risulta registrato in data antecedente alla data del pignoramento (data di notifica del

pignoramento 22.05.2024 e data di trascrizione del pignoramento del 18.07.2024), si verificherà **se il canone di locazione versato sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato** al fine di consentire al giudice dell'esecuzione di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ..

Tale verifica viene effettuata determinando il più probabile **canone di locazione corrente** (C_L) per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene staggito, da adeguare con opportuni coefficienti in relazione, appunto, alle specifiche caratteristiche del bene stesso.

6.1 – CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA

Ai fini della determinazione del **valore locativo** (e quindi, successivamente, per il calcolo dell'eventuale indennità di occupazione), in linea con le indicazioni 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) dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), si considera la **superficie utile lorda (s.u.l.)**, che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale²¹). 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.

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

○ **vani principali e accessori diretti**

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in

²¹ *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;*

comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;

○ 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;

○ pertinenze esclusive accessorie di servizio:

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

c. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

superficie scoperta (sup. utilizzata ad area scoperta o assimilabile):

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite;

balconi, terrazzi e similari:

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m²;
- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m².

d. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.

Per quanto sopra esposto, il calcolo della superficie commerciale del bene *de quo* è riportato nella seguente tabella:

CALCOLO SUPERFICIE UTILE LORDA					
abitazione civile in appartamento (sub.11)					
ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{comm}	
ingresso	3,68	mq	1	3,68	mq
disimpegno 1	6,28	mq	1	6,28	mq
disimpegno 2	3,30	mq	1	3,30	mq
cucina	19,37	mq	1	19,37	mq
soggiorno	19,19	mq	1	19,19	mq
camera 1	25,51	mq	1	25,51	mq
camera 2	14,56	mq	1	14,56	mq
camera 3	13,94	mq	1	13,94	mq
antibagno	2,29	mq	1	2,29	mq
bagno	5,79	mq	1	5,79	mq
ripostiglio	1,80	mq	1	1,80	mq
superficie netta interna	115,71	mq		115,71	mq
muratura interna	4,36	mq	1	4,36	mq
TOTALE - A1				120,07	mq
superfici omogeneizzate					
balcone	14,83	mq			
al 30% fino a 25 mq	14,83	mq	0,3	4,45	mq
al 10% la quota eccedente	0	mq	0,3	0,00	mq
terrazzo	49,91	mq			
al 30% fino a 25 mq	25	mq	0,3	7,50	mq
al 10% la quota eccedente	24,91	mq	0,1	2,49	mq
TOTALE - A2				14,44	mq
TOTALE A (A1 + A2)				134,51	mq
TOTALE ARROTONDATO				135	mq

La **superficie utile lorda** dell'intera unità immobiliare staggita risulta essere pari a circa centotrentaquattro virgola cinquantuno metri quadrati (134,51 m²), arrotondabile per comodità di calcolo a **centotrentacinque metri quadrati (135 m²)**.

6.2 – INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI LOCAZIONE

Al fine della verifica del canone di locazione versato, si provvede all'individuazione di un **canone di locazione corrente (C_L)** di mercato del bene appartenente allo stesso segmento di quello oggetto di stima.

A tal fine, si considerano i valori unitari di locazione forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo (2°) semestre 2024 (cfr. Allegato 09a), avente stato conservativo *normale*, spaziano in un intervallo (*minimo e massimo*) di 3,5 €/m² x mese e 5,3 €/m² x mese, con un valore medio di **4,4 €/m² x mese (quattro virgola quattro euro al metro quadrato per mese)**:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: MELITO DI NAPOLI
Fascia/zona: Centrale/CENTRO - VIA ARIO
Codice di zona: B3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Valori Locazione (€/mq x mese)

Min	Max
3,5	5,3

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	650	1000	L	2,2	4,2	L
Ville e villette	NORMALE	1100	1650	L	3,7	5,5	L

_valori O.M.I. - anno 2024 semestre 2

Ampliando le indagini, sono state reperite indicazioni utili dalla consultazione del principale sito web del settore immobiliare www.borsinoimmobiliare.it.

Dai riscontri attuati, il suddetto sito web ha prodotto valori per la specifica zona di ubicazione del bene compresi tra 2,53 €/m² x mese e 4,22 €/m² x mese, con un valore medio di **3,38 €/m² x mese**, per abitazioni in appartamenti in stabili di qualità *nella media* di zona (cfr. Allegato 09d1):

Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità <i>nella media</i> di zona		
Valore minimo:	Valore medio:	Valore massimo:
Euro 2,53	Euro 3,38	Euro 4,22

Per tutto quanto valutato e rilevato, si può ritenere congruo il valore medio determinato dalla media aritmetica dei suddetti valori medi individuati, ovvero:

$$(4,40 + 3,38) \text{ €/m}^2 \times \text{mese} \div 2 = \mathbf{3,89 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}}$$

con riferimento allo stato manutentivo normale e adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche del bene stesso, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 1,05 (*ubicazione*): l'unità immobiliare è posizionata in zona centrale del Comune di Melito di Napoli e nell'area nord della fascia/zona O.M.I.;

K₂ = 0,90 (*stato di manutenzione e finiture*): l'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, necessitando di opere di manutenzione e riparazione ordinaria/straordinaria;

K₃ = 0,85 (*dotazione impiantistica*): l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico, ed è sprovvista di impianto di riscaldamento;

K₄ = 0,90 (*disponibilità di parcheggio*): l'unità immobiliare è sprovvista di posto auto ma con facilità di parcheggio gratuito pubblico;

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,05 * 0,90 * 0,85 * 0,90 = 0,7229 = \mathbf{0,73}$$

Pertanto, il più probabile **valore unitario di locazione (V_{u.l.})** applicabile per il caso in esame è pari a:

$$3,89 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} \times 0,73 = 2,8397 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} = \mathbf{2,84 \text{ €/m}^2 \times \text{mese.}}$$

6.3 – CALCOLO DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

Avendo calcolato una superficie lorda complessiva (S_{u.l.}) pari a centotrentacinque metri quadrati 135 m², si avrà:

$$C_L = (V_{u.l.} * S_{comm}) = (2,84 \text{ €/mq} \times \text{mese} * 135 \text{ mq}) = 383,40 \text{ €/mese} = \mathbf{385,00 \text{ €/mese}}$$

ovvero un probabile canone di locazione, opportunamente arrotondato, di **trecentoottantacinque euro mensili (385 €/mese)**.

6.4 – VERIFICA DEL CANONE DI LOCAZIONE APPLICATO

In considerazione di quanto esposto nei paragrafi precedenti e sulla base delle valutazioni effettuate, il canone di locazione attualmente corrisposto dal conduttore – pari a euro duecentocinquanta (€ 250,00) mensili – risulta essere inferiore di circa un terzo rispetto al valore locativo di mercato precedentemente determinato. Tuttavia, tenuto conto della modesta entità di tale scostamento (nell'ordine di circa sette euro mensili) e considerando anche altri fattori non trascurabili, quali lo stato attuale e conservativo dell'immobile, la tipologia del contratto in essere, la durata del rapporto locativo e l'andamento del mercato locale, si ritiene – ad esclusivo giudizio dello scrivente e salvo diversa valutazione del G.E. – che il canone attualmente versato possa essere considerato congruo e sostanzialmente in linea con le condizioni complessive dell'immobile e del contesto di riferimento.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. Allegato 04), sul bene distinto con il sub. 11 risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 10):

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

NESSUNO

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del **22.05.2024**, rep. n.4364, emesso dall'Uff. Giudiz. del Tribunale di Napoli Nord (Aversa), trascritto il **18.07.2024** ai nn.36973/29089, **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS) e a favore di OMISSIS OMISSIS s.r.l. (con sede in OMISSIS (TV), c.f.: OMISSIS)**, gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Melito di Napoli (NA) al **foglio 1 particella 213, sub 11** (categoria A/2, piano 1) (cfr. Allegato 10a);

la suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n.222/2024;

B2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da **concessione a garanzia di apertura di credito** (ipoteca totale di € 2.640.000,00 su con capitale di € 1.320.000,00), atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del **31.08.2004**, rep. n.27090, iscritta il **02.09.2004** ai nn.42548/8515; **contro**, tra gli altri, **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** - per il diritto di usufrutto per la quota di 1/3 –**OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** - per il diritto di usufrutto per la quota di 2/3 e terzo datore – e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS)** - per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e terzo datore, **a favore della BANCA OMISSIS OMISSIS S.p.A. (con sede in OMISSIS (AN), c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, e gravante i suddetti diritti, e quindi

il diritto di **proprietà per la quota di 1/1**, tra gli altri beni, sull'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Melito di Napoli (NA) con **scheda 1262 anno 1976**, natura Appartamento alla decima traversa Russo (cfr. *Allegato 10b1*);

si precisa che, con riferimento alla detta formalità, il bene attualmente oggetto del procedimento risultava così individuato sin dalla data di costituzione del 05.10.1976 in atti dal 30.06.1987. Tale individuazione è rimasta invariata fino alla prima variazione catastale intervenuta in data 08.08.1992, acquisita agli atti in data 12.09.2005. Detta variazione ha comportato l'attribuzione di un identificativo catastale provvisorio (registrazione n. 1262.1/1992), cui hanno fatto seguito ulteriori aggiornamenti e modifiche catastali che hanno condotto alla definizione dell'attuale assetto identificativo del bene (cfr. *Allegato 02*).

Si rappresenta, inoltre, che relativamente alla suddetta formalità risulta trascritta, in data 14.10.2013 ai nn. 40428/3892, apposita **RETTIFICA** con la quale sono state apportate modifiche, tra gli altri, ai dati trascritti originariamente, in particolare e con riferimento alle quote di proprietà intestate al debitore esecutato sig. **OMISSIS** **OMISSIS**, viene corretta la titolarità della (...) *quota di 2/3 di nuda proprietà e 1/3 in proprietà dell'unità negoziale 2 anziché 1/1 di nuda proprietà. (...) (cfr. Allegato 10b2)*. Si segnala, infine, che in data 05.08.2024 è stata eseguita apposita **RINNOVAZIONE** della suddetta formalità, trascritta ai nn. 41000/5428 (cfr. *Allegato 10b3*).

DIFFORMITA' CATASTALI

Come meglio illustrato al precedente *quesito n. 3*, dallo stato dei luoghi rilevato emergono differenze rispetto alla planimetria catastale attualmente depositata agli atti. Tali difformità riguardano principalmente aspetti distributivi e dimensionali dell'unità immobiliare oggetto di procedimento.

Si rende pertanto necessario procedere con la presentazione della denuncia di variazione catastale, mediante predisposizione e trasmissione dell'apposita procedura Do.C.Fa., finalizzata all'aggiornamento della planimetria catastale dell'unità immobiliare, al fine di adeguarne la rappresentazione grafica allo stato dei luoghi rilevato. Il costo stimato per l'espletamento dell'adempimento, comprensivo dell'onorario tecnico e dei tributi catastali dovuti, è pari a circa € 1.000,00, fatto salvo quanto potrà essere diversamente valutato dall'Ente competente in sede di

interlocuzione preliminare e/o all'esito dell'esame della documentazione tecnica che sarà prodotta.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 5*, e al quale ci si rimanda integralmente, alla luce delle considerazioni sopra esposte, e tenuto conto della mancata disponibilità della domanda di Concessione Edilizia in sanatoria presentata ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (prot. n. 11337 del 30.09.1986), nonché della successiva emissione del titolo edilizio in sanatoria n. 6/2024, l'analisi della legittimità urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è stata condotta in conformità a quanto disposto dall'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001, recante "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili". In questo contesto, particolare rilevanza assume la planimetria catastale storica riferita all'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva. Agli atti risulta presente la prima planimetria catastale disponibile, corrispondente all'elaborato di primo impianto, redatto in sede di costituzione nel 1976 e registrato al protocollo n. 1262. Dall'analisi comparativa tra la suddetta planimetria storica e lo stato attuale dei luoghi, emerge che l'unità immobiliare presenta difformità rilevanti, riconducibili a modifiche della disposizione planimetrica e alla configurazione costruttiva. In particolare, sono state riscontrate variazioni nella distribuzione delle murature perimetrali, modifiche ai prospetti esterni, trasformazioni nella suddivisione interna dei vani, nonché una diversa localizzazione e destinazione d'uso dell'originario vano cucina.

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio²² (<https://dati.agenziademanio.it>), risulta che il bene *de quo* **non ricade su suolo demaniale** e che su di essi **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato**.

²² Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

quesito 9

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché dalle risultanze catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (cfr. Allegato 03), risulta che l'area su cui ricade il bene oggetto di procedimento **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 05.03.1928 (cfr. Allegato 11) si può constatare che nell'intero territorio comunale **non vi sono aree soggette appunto ad usi civici**.

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

quesito 10

Il bene oggetto di procedimento non risulta far parte di un condominio formalmente costituito, pertanto, non sono previste spese condominiali fisse e/o regolamentate. Le eventuali spese ordinarie relative alla gestione delle parti comuni (es. illuminazione scale, pulizia degli spazi comuni, ecc.) vengono attualmente suddivise in maniera informale tra i proprietari delle singole unità immobiliari. Tale modalità di ripartizione, secondo quanto riferito dagli attuali occupanti in sede di sopralluogo, avviene in maniera bonaria e, quindi, in assenza di tabelle millesimali e specifici criteri definiti (cfr. Allegato 01),.

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

quesito 11

11.1 - criterio e procedimento di stima

La valutazione del bene *de quo* si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce (...) *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*²³(...). Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune

²³ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti* o *per capitalizzazione del reddito*). 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 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 dello scrivente, 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 (di riproduzione deprezzato). In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene *de quo* 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 mercato²⁴(...). 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 valutare²⁵ (...). 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

²⁴ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.97, cap. 8

²⁵ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.99, cap. 8

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 materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare²⁶.

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

In via del tutto preliminare, si evidenzia che, le ricerche hanno riguardato in particolar modo la categoria A/2 (*abitazioni di tipo civile*).

Le indagini, *in primis*, sono consistite nell'individuazione dei valori unitari per gli immobili oggetto di stima, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo (2°) semestre 2024 (*cfr. Allegato 09a*). I valori indicati dall'O.M.I., per lo stato conservativo normale, spaziano in un intervallo (*minimo e massimo*) di millecinquanta euro per metro quadrato (1.050 €/m²) e milleseicento euro per metro

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: MONTICELLI
Fascia/zona: Centro/CENTRO-VIA APPIA
Codice di zona: E3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenza civile

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1600

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
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	650	1000	L	2,7	4,2	L
Ville e villini	NORMALE	1100	1650	L	3,7	5,5	L

_valori O.M.I. – anno 2024 semestre 2

²⁶ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.100, cap. 8

quadrato (1.600 €/m²), con un valore medio di **milletrecentoventicinque euro per metro quadrato (1.325 €/m²)**, per le *Abitazioni di tipo civile*.

Al fine di conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, 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:

- *Mercato-Immobiliare* (www.mercato-immobiliare.info), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati sul sito web www.Caasa.it, indica con riferimento all'intero Comune e per la tipologia degli *appartamenti* un valore unitario medio di **1.150 €/m²**, generalmente compreso tra 720 €/m² e 1.530 €/m². Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Melito di Napoli mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in calo (- 2,13%). È possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da case semindipendenti: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 4% negli ultimi 3 mesi, mentre la tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da case indipendenti: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 8% negli ultimi 3 mesi (cfr. *Allegato 09b*);
- *Immobiliare.it* (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per gli immobili residenziali un valore unitario medio di **milletrecentocinquantasei euro per metro quadrato (1.356 €/m²)**; con un aumento del 8,31% rispetto a Maggio 2024 (1.252 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Melito di Napoli ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2025, con un valore di € 1.361 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.201 al metro quadro (cfr. *Allegato 09c*);
- *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 novecentotrentotto euro per metro quadrato (938 €/m²) e millecinquecentosessanta euro per metro quadrato (1.560 €/m²), con un valore medio di **milleduecentoquarantanove euro per metro quadrato (1.249 €/m²)**, per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona* (cfr. *Allegato 09d2*).

Un'ulteriore fonte informativa è rappresentata dal servizio di Consultazione dei valori immobiliari dichiarati messo a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Attraverso tale strumento è possibile accedere ai corrispettivi economici effettivamente dichiarati negli atti di compravendita immobiliare, come risultanti dai modelli presentati per l'Adempimento Unico di trascrizione, voltura e registrazione, riferiti a immobili censiti nel Catasto Fabbricati. Pur trattandosi di dati che si limitano a riportare le informazioni essenziali, quali il prezzo dichiarato, la categoria catastale e la superficie dell'immobile, senza fornire però elementi qualitativi aggiuntivi (ad esempio lo stato manutentivo, la vetustà, il piano o l'esposizione, ecc.), tale servizio rappresenta comunque un indicatore oggettivo e attendibile del mercato immobiliare, in quanto fondato su compravendite effettivamente concluse e regolarmente registrate. Ai fini della presente stima, l'indagine è stata circoscritta a un'area di raggio pari a duecento metri (200) rispetto alla localizzazione dell'immobile oggetto di stima, prendendo in esame il periodo compreso tra gennaio duemila ventitré (2023) e dicembre duemila ventiquattro (2024), ultimo mese disponibile al momento della consultazione. Sono stati individuati complessivamente diciotto (18) atti di compravendita, dei quali, sulla base della compatibilità in termini di categoria catastale, destinazione d'uso e tipologia edilizia, sono stati ritenuti pertinenti e utilizzabili ai fini comparativi n. 4 transazioni, di seguito analiticamente riportate (cfr. Allegato 09e):

TRANSAZIONI				
DATA	IMMOBILI (CATEGORIA e SUPERFICIE CATASTALE)	S.C. (mq)	Prezzo dichiarato	v.u. (€/mq)
GENNAIO 2023	appartamento A2 162 mq + box C6 24 mq	186	170.000,00 €	914 €
NOVEMBRE 2023	appartamento A2 145 mq	145	170.000,00 €	1.172 €
SETTEMBRE 2024	appartamento A2 106 mq + box C6 18 mq	124	113.000,00 €	911 €
DICEMBRE 2024	appartamento A2 177 mq	177	120.000,00 €	678 €

Per concludere, al fine di reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare della zona, sono state condotte anche indagini in loco e analizzando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona. Dall'analisi del contesto di ubicazione del bene staggito, caratterizzato da fabbricati anche della stessa tipologia di quello di cui è parte integrante il bene oggetto di procedimento, i prezzi richiesti rinvenuti con le indagini variano dai 600 €/m² ai 2.000 €/m², in funzione comunque dell'ubicazione, delle

condizioni di manutenzione degli immobili analizzati, dei propri accessori, nonché della richiesta avanzata da ogni singolo privato venditore e/o del profitto dell'agenzia, da ritenersi quindi in genere più alta nell'ottica del margine di trattativa e delle aspettative di massimo ricavo dalla vendita stessa.

Confrontando le diverse fonti, si appura una certa coerenza dei valori indicati, trovando un sostanziale riscontro nei valori forniti dall'O.M.I.. Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, per la stima può considerarsi il valore unitario medio fornito dall'O.M.I. di **milletrecentoventicinque euro per metro quadrato (1.325 €/m²)** con riferimento alle *abitazioni di tipo civile* in uno stato manutentivo *normale*.

11.2 - calcolo della superficie commerciale

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di vendita forzata è pari a centocinquantanove virgola trentasei metri quadrati (159,36 m²), arrotondabili per comodità di calcolo a **centocinquantanove metri quadrati (159 m²)**.

11.3 - stima del bene

La valutazione del bene viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio (V_{u.m.})** tra quelli reperiti dalle indagini, adequando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, si può ritenere congruo il valore unitario medio dell'O.M.I. di **milletrecentoventicinque euro per metro quadrato (1.325 €/m²)**, con riferimento allo stato manutentivo normale e adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 1,05 (*ubicazione*): l'unità immobiliare è posizionata in zona centrale del Comune di Melito di Napoli e nell'area nord della fascia/zona O.M.I.;

K₂ = 0,90 (*stato di manutenzione e finiture*): l'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, necessitando di opere di manutenzione e riparazione ordinaria/straordinaria;

$K_3 = 0,85$ (dotazione impiantistica): l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico, ed è sprovvista di impianto di riscaldamento;

$K_4 = 0,90$ (disponibilità di parcheggio): l'unità immobiliare è sprovvista di posto auto ma con facilità di parcheggio gratuito pubblico;

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 1,05 * 0,90 * 0,85 * 0,90 = 0,7229 = \mathbf{0,73}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

$$1.325 \text{ €/m}^2 * 0,73 = 967,25 \text{ €/m}^2 = \mathbf{970,00 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$V_{m \text{ c.o.}} = (V_{um} * S_{comm}) = (970 \text{ €/mq} * 159 \text{ mq}) = 154.230,00 \text{ €} = \mathbf{155.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di vendita, ipotizzato in condizioni ordinarie ($V'_{m.c.o.}$), ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **centocinquantacinque mila euro (155.000,00 €)**.

11.4 - adeguamenti alla stima

Il valore di mercato prima determinato deve essere opportunamente adeguato alla luce delle problematiche esistenti e evidenziate nei paragrafi precedenti, sia di natura urbanistica che catastale, nonché per la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Ai fini della stima, quindi, appare più opportuno valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, da applicare quale detrazione in luogo dei costi puntuali da affrontare, sia quelli relativi ad una eventuale regolarizzazione catastale e urbanistica, che quelli per i costi di ripristino e/o eventuali sanzioni urbanistiche, ecc.; non potendone dare una quantificazione certa in tale sede. Considerata, quindi, la natura e l'entità delle difformità/problematiche esistenti, si ritiene congruo applicare una riduzione del 10% ($K_{diff} = 0,90$).

Pertanto, si ha:

$$V_{m \text{ s.f.}} = (V_{m.c.o.} - K_{diff}) = 155.000,00 \text{ €} * 0,90 = 139.500,00 \text{ €} = \mathbf{140.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore finale del bene staggito allo stato di fatto ($V_{m.s.f.}$), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **centoquarantamilaeuro (€ 140.000,00)**.

11.5 - prezzo base d'asta proposto

Onde considerare lo stato di occupazione dell'immobile, 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, nonché attesa la natura del bene e la tipologia di vendita²⁷ che si andrà ad effettuare, tutto quanto già rilevato e/o eventuali fattori non immediatamente percepibili ma potenzialmente influenti, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto²⁸.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{b.a.} = 140.000,00 \text{ €} \times 0,90 = \mathbf{126.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il più probabile valore finale del lotto di vendita è di **centoventiseimilaeuro (126.000,00 €)**.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

quesito 12

Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà del bene.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

quesito 13

Dal certificato storico di residenza rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del

²⁷ "Vendita forzata" – Tale definizione è usata spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento; punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

²⁸ Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

Comune di Melito di Napoli (NA) in data 03.03.2025, risulta che il debitore esecutato è **residente** nel detto Comune dal 25.08.2011 con ultima residenza **in via Roma n.8**; così alla data del pignoramento notificato in data 22.05.2024 (cfr. Allegato 12).

Dall'**estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio** rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Napoli (NA) in data 04.03.2025, **risulta che il debitore esecutato ha contratto matrimonio** in data **21.07.2012**, atto n.87, parte II, serie A, sez. P in regime di separazione dei beni a norma dell'art. 162²⁹, comma 2, c.c. (cfr. Allegato 13).

²⁹ Forma delle convenzioni matrimoniali.

LOTTO UNICO DI VENDITA

piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare in **appartamento** ubicata nel Comune di **Melito di Napoli (NA)** all'attuale **via Giuseppe Verdi n. 27**, composta da **ingresso, disimpegni, cucina, soggiorno/pranzo, tre camere, antibagno, bagno, ripostiglio**, oltre ad **un balcone** (prospettante sulla via pubblica (via G. Verdi) e **un terrazzo** (a piano).; distinta al N.C.E.U. del detto Comune al foglio **1** particella **213** sub **11**, cat. **A/2**, classe **4**, consistenza **6,5** vani; confina: a **nord** con altra proprietà, a **sud** con altra u.i.u. e vano scala comune, e a **est** con spazio esterno – via G. Verdi e a **ovest** con altra proprietà; con (...) ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, comunione; (...).

La sovrapposizione tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale disponibile ha evidenziato alcune differenze/difficoltà al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica dell'elaborato stesso. In particolare, e in linea generale, è stato rilevato il differimento della muratura perimetrale delle camere da letto (con conseguente modifica della loro conformazione e superficie utile), una diversa distribuzione interna degli ambienti, la presenza di nuove aperture interne (unitamente al riposizionamento o alla totale eliminazione di alcuni vani porta indicati), il diverso posizionamento dei vani portafinestra lungo la muratura perimetrale posta sul lato est dell'immobile, una diversa dimensione del balcone, la diversa destinazione d'uso del vano indicato come cucina (attualmente adibito a camera secondaria) e la diversa altezza interna netta dei locali.

L'area su cui insiste l'intero fabbricato ricade in zona omogenea **"B – Zona di Completamento** – del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), di non particolare interesse storico e architettonico. L'intero fabbricato, del quale fa parte il bene oggetto di vendita, risulta essere stato realizzato in **assenza di qualsivoglia titolo abilitativo edilizio**. Per l'unità immobiliare oggetto di vendita è stata presentata **domanda di sanatoria** per abusi edilizi ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1895, n. 47, protocollata al n. **11337** del **30.09.1986**, n. progress. **0202739809** e, **successivamente, rilasciato il titolo edilizio in sanatoria n. 6 del 01.02.2024**, prot. n. **0002332**. A seguito del confronto tra lo stato attuale dell'immobile e la prima planimetria catastale disponibile, risalente al 1976 e registrata al prot. n. 1262, impiegata in assenza della documentazione edilizia originaria, non rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si evidenziano una serie di differenze e difficoltà riconducibili ad aspetti costruttivi e distributivi. In generale, si rilevano variazioni nella disposizione di parte delle murature perimetrali, modifiche ai prospetti esterni, **una diversa articolazione interna di alcuni ambienti, nonché una nuova collocazione e destinazione d'uso dell'originario vano cucina**. **Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità e né l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

PREZZO BASE € 126.000,00 (centoventiseimila euro)

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.68 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visure storiche per immobile e planimetria del bene staggito;**
- **all.03 - Visure storiche per immobile e mappe catastali attuali e storiche terreni;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**
 - a. n.t. e atto di **DONAZIONE ACCETTATA** del 07.12.1998, rep. n.201051 e raccolta n.61059, trascritta il 22.12.1998 ai nn.37892/28605;
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
 - a. TAV. n. 6 – zonizzazione – del Piano Regolatore Generale e stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.); b. istanza accessi atti E.S. e ricevuta di protocollo; c. **Domanda di Sanatoria prot. n.11337 del 30.09.1986;** d. **Titolo Edilizio in Sanatoria n.6 del 01.02.2024 e nota dell'U.T.C. prot. n.14933 del 06.06.2025;** e. **Attestazione Soprintendenza Archeologica** belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, prot. n.11136-P del 15.05.2025; f. attestazioni *Giunta Regionale della Campania - Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive - UOD 50.02.03 - Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia* del 17.06.2025, PG/2025/0303144 e del 27.06.2025, PG/2025/0323607;
- **all.07 – Documentazione occupante:**
 - a. **certificato storico di residenza;** b. **certificato stato di famiglia;**
- **all.08 – Risccontro Agenzia delle Entrate e contratto di locazione;**
- **all.09 – Valori di mercato reperiti;**
 - a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; b. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.mercato-immobiliare.info; c. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.immobiliare.it; d. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.borsinoimmobiliare.it – locazione e vendita; e. consultazione valori immobiliare dichiarati;
- **all.10 - Note delle formalità:**
 - a. n.t. - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 22.05.2024, rep. n.4364, trascritto il 18.07.2024 ai nn.36973/29089; b. n.t. - **IPOTECA VOLONTARIA** del 31.08.2004, rep. n.27090, iscritta il 02.09.2004 ai nn. 42548/8515, **RETTIFICA** del 31.08.2004, rep. n.27090, iscritta il 14.10.2013 ai nn. 40428/3892 e **RINNOVAZIONE** iscritta il 05.08.2024 ai nn.41000/5428;
- **all.11 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**
 - (documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);
- **all.12 – Certificato storico di residenza – debitore esecutato;**
- **all.13 - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;**
- **all.14 - Elaborati grafici (n.2 tavole);**
- **all.15 - Documentazione fotografica;**

- all.16 - CD contenente la relazione in formato word e PDF, anche nella versione oscurata, nonché le foto e le planimetrie in formato JPEG.

Con osservanza

OMISSIS, 08.07.2025

l'esperto stimatore
OMISSIS