

RELAZIONE DI STIMA

Espropriazione Immobiliare

R.G.E. 278/2022

ORGANA SPV SRL
CONTRO

[..OMISSIS..]

immobili siti in

FRATTAMAGGIORE
via Roma, 21

CATASTO FABBRICATI
Foglio 4 p.IIIa 234 sub. 14

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT.SA MARGHERITA LOJODICE

ESPERTO STIMATORE: [..OMISSIS..]



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI STIMA

nel procedimento esecutivo promosso da

ORGANA SPV SRL

contro

[..OMISSIS..]

rubricato al n.

278/2022 R.G.E.

immobili siti in

Frattamaggiore

via Roma, 21

in Catasto Fabbricati

Foglio 4 p.la 234 sub. 14

Giudice Espropriazione: dott.sa Margherita Lojodice

Esperto stimatore: [..omissis..]



Ill.mo **signor Giudice** dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, **dott.sa Margherita Lojodice**;



lo scrivente **[..omissis..]** avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna alla Sua attenzione la presente Relazione di Stima, relativa al Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da **ORGANA SPV SRL** contro **[..omissis..]** (Codice Fiscale TMBDRD82D04B925K) e rubricato al n. **278/2022 R.G.E.** del Tribunale di Napoli Nord;



PREMETTE

- che in data 20.02.2024 lo scrivente veniva nominato quale Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in oggetto;
- che in data 23.02.2024 accettava l'incarico secondo le modalità del Processo Civile Telematico;
- che in data 27.02.2024 ha depositato presso la Cancelleria il Modulo per Controllo Documentazione con evidenziando che la relazione notarile non indicata un titolo *intervivos* a carattere traslativo ultraventennale;
- che Codesto G.E. con Provvedimento del 22.04.2024 disponeva che lo scrivente Esperto individuasse tale atto.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono avvenute nel modo seguente:

innanzitutto si sono assunti tutti i dati e gli elementi che stanno alla base della presente Relazione di stima.

Al proposito si è effettuato un sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 22.04.2024 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, dott. Enrico Villano (di cui si riporta in allegato la copia del verbale redatto in sede di sopralluogo), al fine di effettuare accurati rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati (vedi documentazione allegata).

Si sono quindi effettuati presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Tecnico ed anagrafe del Comune di Frattamaggiore, Agenzia delle Entrate di Napoli - già Agenzia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2) le necessarie verifiche e ricerche di dati relativi ai beni in parola per la definizione di quanto richiesto dal G.E.. Infine, si è effettuata una indagine di mercato immobiliare nel Comune di Frattamaggiore attraverso interviste, informazioni reperite presso le locali agenzie immobiliari e dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) nonché dati reperiti dagli annunci sul web.

RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferitomi dal sig. G. E., richiede i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo:

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dal presente giuramento**, depositando in cancelleria MODULO di controllo della documentazione.

Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E.

In tale ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

Il controllo preliminare della documentazione è stato effettuato mediante deposito in Cancelleria in data 27.02.2024 del modulo di controllo documentazione evidenziando che mancava l'indicazione di un titolo *intervivos* a carattere traslativo ultravventennale

In particolare:

in primo luogo il creditore procedente ha optato per il deposito della **relazione notarile sostitutiva** a firma del notaio Niccolò Tiecco di Perugia depositata il 08.09.2024 ed integrata il 12.02.2024.

Detta certificazione è **completa della provenienza ventennale** dei cespiti e ma non riporta un *atto intervivos* a carattere non traslativo oltre il ventennio avente ad oggetto gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva. Pertanto, come disposto dal GE, lo stesso è stato individuato dallo scrivente Esperto (Testamento Pubblico del 21.06.1954, pubblicato con atto del 20.06.1963).

in secondo luogo la relazione notarile riporta i dati catastali attuali sino ai titoli di provenienza antecedente il ventennio.

in terzo luogo si precisa che il creditore non ha depositato il certificato anagrafico di matrimonio dell'esecutato ma non l'estratto per riassunto e pertanto lo scrivente si è adoperato per l'acquisizione dello stesso.

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. 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.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; 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 (rinviano 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.

Gli immobili oggetto della presente Relazione, sono ubicati nel Comune di **Frattamaggiore**, alla **via Roma n. 21**. Essi sono rappresentati dalla piena proprietà dell'**unità immobiliare per civile abitazione** disposta su tre livelli, con accesso da un'area di corte.

Primo profilo (**diritti reali pignorati**)

I beni pignorati e riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di **Frattamaggiore** al **Foglio 4 p.la 234 sub. 14** sono stati correttamente pignorati per **l'intero diritto di proprietà** in capo a [...omissis..].

Detto diritto pignorato coincide con esatta la quota di possesso in capo all'esecutato [...omissis..] in quanto gli stessi cespiti risultano a lui pervenuti in forza di atto di compravendita del 25.02.2008 trascritto il 06.03.2008 ai nn. 13468/8385.



Secondo profilo (beni pignorati)

I beni pignorati sono attualmente riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di **Frattamaggiore** al **Foglio 4 p.lla 234 sub. 14**. Tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione del medesimo atto di pignoramento. Pertanto non si evidenziano difformità formali e/o sostanziali dei dati catastali identificativi dei cespiti.

Così come disposto dal G.E. si è proceduto alla sovrapposizione della mappa SOGEI con la foto satellitare e dalla quale emerge l'esatta rispondenza ed ubicazione dell'unità pignorata, anche se in mappale terreni, lo stesso ricade sulla p.lla 282.





Ai fini della vendita, sarà ovviamente costituito un unico lotto di vendita come di seguito meglio descritto:

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di unità immobiliare per civile abitazione disposta su tre livelli e sita in **Frattamaggiore** alla via Roma n. 21. L'unità abitativa con accesso dalla corte comune, è dislocata su tre livelli collegati da una scala interna e si compone al piano terra da cucina-pranzo e piccolo wc, al primo piano di due camere con annesso wc e piccolo balcone ed al piano sottotetto da un ulteriore camera da letto con wc, il tutto esteso su una superficie complessiva calpestabile di circa 90 mq (oltre balcone di circa 3 mq. Confina nell'insieme a nord con fabbricato insistente sulla p.lla 301, a sud con area comune, ad est con area comune (ove insiste una piccola tettoia in legno) e ad ovest con altra unità abitativa, salvo se altri.

È riportata nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Frattamaggiore** al **foglio 4, p.lla 234, sub. 14**, cat. A/3, cl. 2, consistenza 4 vani, rendita € 289,22, cui lo stato dei luoghi è difforme in merito all'area esterna ad est recintata in quanto ricadente su area comune.

I cespiti sono di impianto originario antecedente il 1967 ma hanno subito con ogni evenienza interventi di ristrutturazione per le quali non risulta rilasciato e/o richiesto alcun titolo edilizio, come risulta dall'Attestazione dell'Ufficio tecnico del Comune di Frattamaggiore rilasciata in data 13.05.2024.

Gli stessi infatti avrebbero potuto subire interventi di sopraelevazione e/o ampliamenti per le quali non è possibile riscontrarne la consistenza per assenza di planimetrie remote dello stato originario dei luoghi. Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 171.000,00.

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

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

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

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

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in



caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.



Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

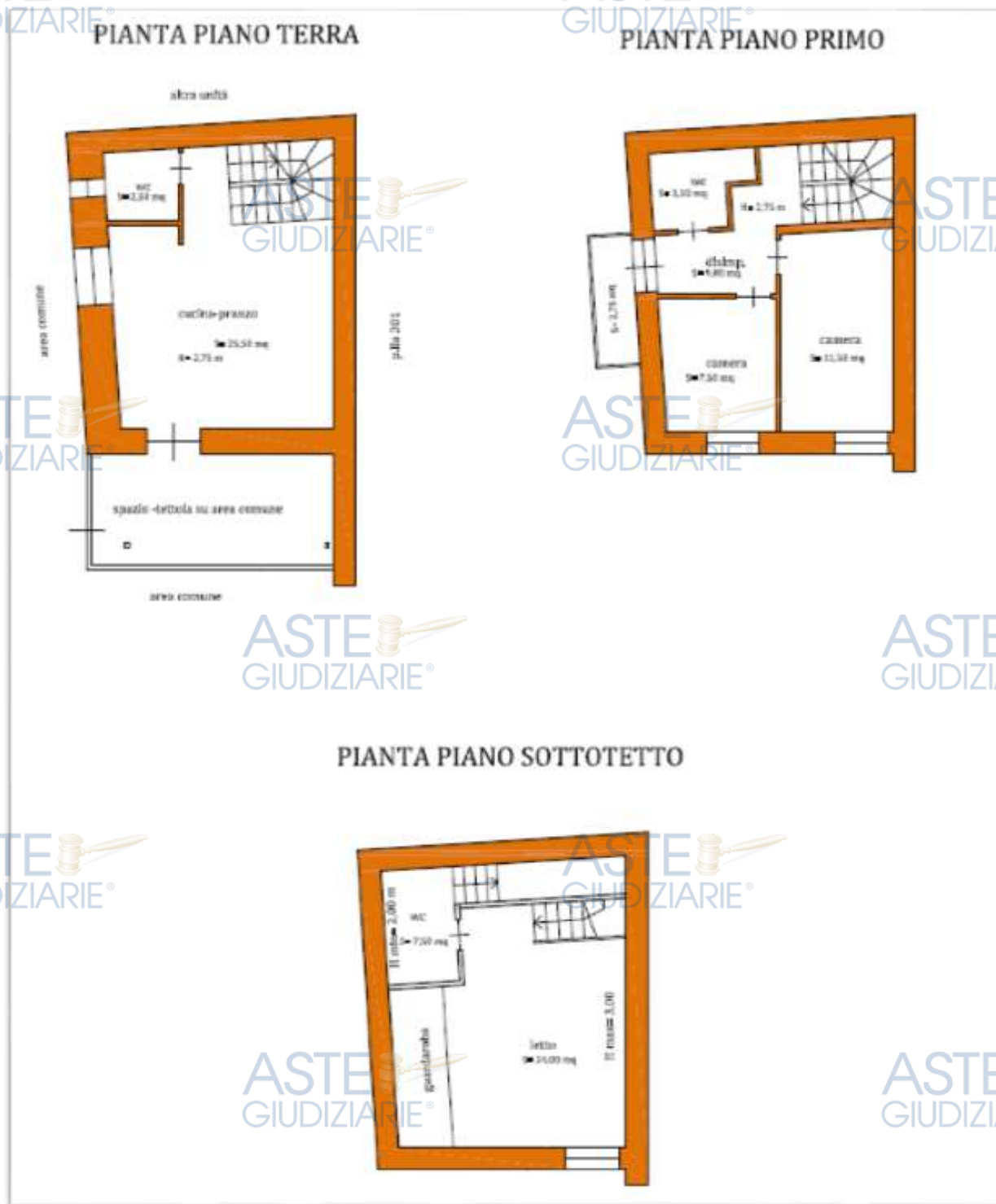
I beni di cui alla presente relazione di stima sono composti per l'appunto da una unità abitativa disposta su tre livelli (piano terra, primo e sottotetto) ubicata in Frattamaggiore alla via Roma 21 con ingresso da una corte comune.

L'accesso avviene dalla corte comune e poi attraverso il passaggio su una piccola area esterna recintata ove insiste anche una piccola tettoia in legno. Al proposito corre subito precisare che sulla predetta area esterna delimitata da un muretto, il debitore esecutato non vanta i diritti di piena proprietà in quanto la stessa ricomprende parte dell'area di sedime di locali accessori (come indicati sulla scheda planimetrica catastale redatta il 22.01.2008) poi demoliti e parte dell'antistante area comune. Degli stessi però non vi è traccia sui titoli precedenti ultraventennali e quindi con ogni evenienza rappresentavano delle superfetazioni edificati su area comune ove non si vantava l'interno diritto di proprietà.

Dalla predetta area si accede al soggiorno-cucina di circa 25 mq con annesso wc. Percorrendo poi una scala interna piuttosto ripida, si raggiunge il primo livello ove insistono due camere di circa 7,50 e 11,50 mq, oltre un disimpegno con piccolo balcone ed un wc. Infine l'ultimo livello (sottotetto) è composto di una ulteriore camera da letto con annesso wc, entrambi dotati di lucernario.

Il tutto è esteso su una superficie calpestabile di circa 90 mq (oltre balcone), come meglio indicato sui grafici di rilievo.





planimetria di rilievo

In generale l'unità versa in **buono stato di conservazione e manutenzione** e non si evidenziano interventi urgenti di manutenzione da eseguire, eccetto tracce di umidità in prossimità delle pareti

esterne perimetrali al piano terra e scrostamenti della pittura esterna. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica di colore chiaro, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione del wc e delle pareti relative alla cucina, ove è presente un rivestimento sempre in piastrelle di ceramica.

Il riscaldamento degli ambienti, avviene tramite un impianto con radiatori in alluminio bianco con caldaia esterna a gas, che produce anche l'acqua calda sanitaria. Sono altresì presenti degli split per il raffrescamento dell'aria.

Gli impianti elettrici ed idraulici sono tutti sottotraccia ma non si ha certezza sulla eventuale conformità alla normativa vigente e pertanto si prevedono comunque costi per **€ 2.500,00** necessari per eventuali verifiche e/o adeguamenti. Le aperture esterne sono protette con infissi in alluminio di colore legno a con romane esterno in ferro. Le bussole interne sono in legno tamburato di colore noce. L'altezza interna netta rilevata è 2,70 m per il piano terra e primo, mentre il piano sottotetto ha altezza variabile da 2,00 m a 3,90 m.

Il tutto come meglio riportato sulla documentazione fotografica si seguito riportata.



INGRESSO AL
PORTONE DA VIA
ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

VISTA

DELL'IMMOBILE

DALLA CORTE

COMUNE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



AREA ESTERNA

RECINTATA DI

ACCESSO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOGGIORNO-
PRANZO AL
PIANO TERRA



ANGOLO
COTTURA



SALONE-
PRANZO AL
PIANO TERRA



WC AL PIANO
TERRA



CAMERETTA AL
PRIMO PIANO



WC AL PIANO
PRIMO



ALTRA CAMERA
AL PRIMO PIANO



BALCONE



CAMERA
MATRIMONIALE
AL PIANO
SOTTOTETTO



DOCCIA WC AL
PIANO
SOTTOTETTO

Viste interne ed esterne dell'unità abitativa

Si dà atto che per l'unità abitativa non si è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica

Pertanto si prevede comunque un costo di circa € 400,00 per la sua redazione.

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, distinta per ambienti, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi urgenti
Cucina-pranzo	25,50	1,00	25,50	buono	-
Wc	2,50	1,00	2,50	buono	-
Camera 01	11,50	1,00	11,50	buono	-
Camera 02	7,50	1,00	7,50	buono	-
Disimpegno-scala	9,00	1,00	9,00	buono	-
Wc	3,50	1,00	3,50	buono	-
Letto	24,00	1,00	24,00	buono	-
Wc	7,50	1,00	7,50	buono	-
Balcone	2,75	0,25	0,69	buono	-
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Totale			91,69		
Incidenza murature			10,20		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			107,27		

Il calcolo della "superficie commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

All'unità in parola sono annessi i relativi diritti sulle parti comuni.

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

I beni di cui alla presente relazione di stima sono attualmente individuati presso l'Agenzia delle Entrate, settore Territorio (già Agenzia del Territorio), al predetto **Comune di Frattamaggiore** con i seguenti estremi:

CATASTO FABBRICATI

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
APPARTAMENTO								
Frattamaggiore	4	234	14	A/3	2	4 vani	Totale: 124 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 119 m ²	289,22
indirizzo	via Roma n. 33 – Piano T-1-2							
intestati	[..omissis..] nato a [..omissis..] Codice Fiscale TMBDRD82D04B925K Proprietà 1/1							

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visura storia allegata,

estratto di mappa catastale e planimetria catastale) si è accertato che i dati catastali identificano esattamente i cespiti, ma la planimetria catastale è difforme allo stato dei luoghi, in quanto ricomprende anche lo spazio esterno dove il debitore non vanta l'intero diritto di proprietà, oltre lievi variazioni interne.

Infatti, dal confronto con la planimetria catastale della medesima unità immobiliare redatta il 22.01.2008 prot. NA0061431 (soppressa a seguito di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, prot. 73152 del 12.09.2011) emerge che l'area esterna ricomprende porzioni non individuate sulla vecchia scheda planimetrica, andando (seppur di poco) oltre l'area di sedime dei vecchi locali esterni (wc, ripostiglio).

Inoltre è da evidenziare che la predetta scheda planimetrica castale (acquisita al prot. NA0061431 del 22.01.2008) è stata a sua volta redatta a seguito di variazione del 22/01/2008 Pratica n. NA0061431 in atti dal 22/01/2008 avente ad oggetto fusione-ampliamento (n. 5349.1/2008) e che variava le vecchie unità sub. 5 e sub. 8.

Di queste la ex unità sub. 5 deriva dalla unità F. 2 p.la 234 sub. 5 per variazione del 27.04.2005 avente ad oggetto rettifica di errore commesso all'impianto ove la stessa veniva identificata con il f. 2 in luogo dell'esatto foglio 5.

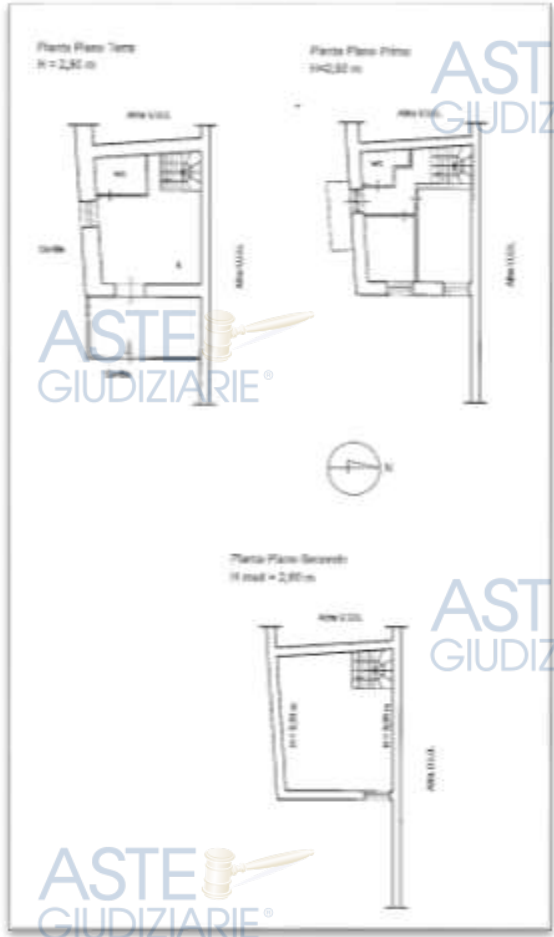
Di queste ultime però non si è rinvenuta rinviene agli atti informatizzati la planimetria storica catastale, al fine di verificarne l'originaria consistenza. All'uopo però è da evidenziare che in denuncia di successione in morte del sig. Saviano Luigi (originario proprietario dei cespiti) è indicato l'immobile come composto complessivamente di due vani di cui uno terraneo ed un ammezzato, situati all'interno del cortile di via Roma 33 e riportato in catasto alla partita 1748 in ditta [...omissis..].

Detta descrizione non lascia dubbi sulla effettiva consistenza catastale e quindi sulle successive superfetazioni e/o ampliamenti avvenuti su area comune.

Si evidenzia inoltre che la p.la 234 (del catasto terreni) ricade (in mappa wegis) sulla p.la 282 e pertanto andrebbe effettuato una variazione per correlamento tra le due particelle catastali al fine del collegamento tra Catasto Fabbricati e del Catasto Terreni.

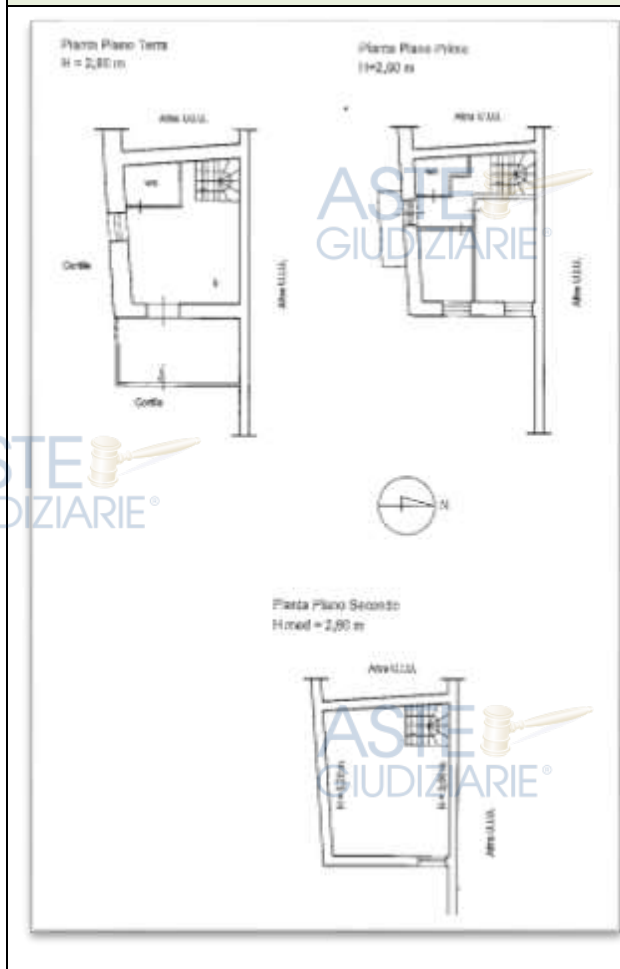
infine il civico non risulta aggiornato in visura in quanto riportato il n. 33 in luogo dell'esatto 21.

Per cui in questa sede si prevedono costi per € 1.500,00 necessari all'aggiornamento delle consistenze catastali.

STRALCIO SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE DEL 22.01.2008	STRALCIO SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE DEL 12.09.2011
	

CONFRONTO STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE DEL 22.01.2008 E DEL 12.09.2011

STRALCIO SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE ATTUALE



STATO DEI LUOGHI



CONFRONTO STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE CON LO STATO DEI LUOGHI





Stralcio visure catastali ed estratto di mappa catastale

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

Si procede per l'unità immobiliare di cui alla presente relazione alla descrizione sintetica come indicato dal G.E.

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di unità immobiliare per civile abitazione disposta su tre livelli e sita in **Frattamaggiore** alla via Roma n. 21. L'unità abitativa con accesso dalla corte comune, è dislocata su tre livelli collegati da una scala interna e si compone al piano terra da cucina-pranzo e piccolo wc, al primo piano di due camere con annesso wc e piccolo balcone ed al piano sottotetto da un ulteriore camera da letto con wc, il tutto esteso su una superficie complessiva calpestabile di circa 90 mq (oltre balcone di circa 3 mq. Confina nell'insieme a nord con fabbricato insistente sulla p.lla 301, a sud con area comune, ad est con area comune (ove insiste una piccola tettoia in legno) e ad ovest con altra unità abitativa, salvo se altri.

È riportata nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Frattamaggiore** al **foglio 4, p.lla 234, sub. 14**, cat. A/3, cl. 2, consistenza 4 vani, rendita € 289,22, cui lo stato dei luoghi è difforme in merito all'area esterna ad est recintata in quanto ricadente su area comune.

I cespiti sono di impianto originario antecedente il 1967 ma hanno subito con ogni evenienza interventi di ristrutturazione per le quali non risulta rilasciato e/o richiesto alcun titolo edilizio, come risulta dall'Attestazione dell'Ufficio tecnico del Comune di Frattamaggiore rilasciata in data 13.05.2024.

Gli stessi infatti avrebbero potuto subire interventi di sopraelevazione e/o ampliamenti per le quali non è possibile riscontrarne la consistenza per assenza di planimetrie remote dello stato originario dei luoghi. Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 171.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero;

mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2) è emerso che gli immobili oggetto di procedura esecutiva riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di **Frattamaggiore**, al **F. 4 p.la 234 sub. 14** sono pervenuti in piena proprietà al debitore esecutato [...omissis...] come di seguito riportato:

Trascrizione nn. 13468/8385 del 06.03.2008 (vedi copia titolo allegato)

Atto di compravendita per Notaio Esposito Ciro il 25 febbraio 2008, Rep. 24850/4741, dai signori [...omissis...], [...omissis...], [...omissis...], [...omissis...], [...omissis...], [...omissis...], [...omissis...], [...omissis...], [...omissis...], [...omissis...], [...omissis...], [...omissis...], [...omissis...], [...omissis...], [...omissis...] e [...omissis...].

Alla data di acquisto dei cespiti del 25.02.2008 il sig. [...omissis...] risultava di stato civile libero.

Egli ha poi contratto matrimonio in Frattamaggiore il 02.12.2008 con la sig.ra [...omissis...] **optando il regime della separazione legale dei beni.**

Infatti, sull'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Frattamaggiore in data 02.04.2024, sono indicate le seguenti annotazioni:

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

Frattamaggiore, lì 02/12/2008

Con Decreto R.G. 8582/2021 del 05/11/2021, il Tribunale di Napoli Nord omologa la separazione consensuale dei coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Frattamaggiore, lì 24/12/2021



Stralcio estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni

A [...omissis...], [...omissis...], [...omissis...], [...omissis...], [...omissis...], [...omissis...], [...omissis...], [...omissis...], [...omissis...], [...omissis...], [...omissis...], [...omissis...], [...omissis...] e [...omissis...] i cespiti erano pervenuti in forza di:

a [...omissis...], [...omissis...] e [...omissis...]

TRASCRIZIONE NN. 10697/6693 DEL 21.02.2008

Denuncia di successione in morte del signor [...omissis...] e deceduto il 16 ottobre 2004, registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma il 21 dicembre 2006 al numero 34 volume 457.

Risulta atto di **accettazione tacita di eredità** rogato dal Notaio Esposito Ciro il 25 febbraio 2008, Repertorio 24850, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il 08 febbraio 2024 ai NN.6556/5279 di formalità in favore dei signori [...omissis...], [...omissis...], [...omissis...] e contro il signor [...omissis...].

A [...omissis...] quanto dichiarato in successione, era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- In parte per:

TRASCRIZIONE NN. 10696/6692 DEL 21.02.2008

Denuncia di successione in morte del signor [...omissis...] e deceduto il 08 marzo 2004, registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma il 01 dicembre 2006 al numero 12 volume 453.

Al signor [...omissis...] quanto dichiarato in successione, era pervenuto in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 15225/11275 del 20.05.1988

Denuncia di successione in morte della signora [...omissis...] e deceduta il 09 agosto 1986, registrata presso l'Ufficio del Registro di Napoli il 13 maggio 1988 al numero 723 volume 3016.

- In parte per:

TRASCRIZIONE NN. 15225/11275 del 20.05.1988

Denuncia di successione in morte della signora [...omissis...] e deceduta il 09 agosto 1986, registrata presso l'Ufficio del Registro di Napoli il 13 maggio 1988 al numero 723 volume 3016.

A [...omissis...], [...omissis...] E [...omissis...] i cespiti erano pervenuti in forza di:

Denuncia di successione in morte del signor [...omissis...] e deceduto il 08 marzo 2004, meglio descritta in precedenza.

Risulta atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio Esposito Ciro il 25 febbraio 2008, Repertorio 24850, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il 19 gennaio 2024 ai NN.3371/2746 di formalità in favore di

[..omissis..], [..omissis..], [..omissis..] e contro il signor [..omissis..].

ai signori [..omissis..], [..omissis..], [..omissis..] e [..omissis..], i cespiti erano pervenuti in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 8921/4898 DEL 08.02.2007

Denuncia di successione in morte della signora [..omissis..] e deceduta il 08 novembre 2001, registrata presso l'Ufficio del Registro di Napoli il 13 novembre 2006 al numero 3653 volume 4654.
Risulta atto di **accettazione tacita di eredità** rogato dal Notaio Esposito Ciro il 25 febbraio 2008, Repertorio 24850, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il 19 gennaio 2024 ai NN.3372/2747 di formalità in favore di [..OMISSIS..], [..OMISSIS..], [..OMISSIS..] e contro la signora [..omissis..].

Alla signora [..OMISSIS..], quanto dichiarato in successione, era pervenuto in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 15225/11275 del 20.05.1988

Denuncia di successione in morte della signora [..omissis..] e deceduta il 09 agosto 1986, registrata presso l'Ufficio del Registro di Napoli il 13 maggio 1988 al numero 723 volume 3016.

Ai sigg. [..OMISSIS..] e [..OMISSIS..], i cespiti erano pervenuti in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 35313/20226 del 27.06.2005

Denuncia di successione in morte del signor [..omissis..] e deceduto il 12 giugno 2004, registrata presso l'Ufficio del Registro di Napoli il 29 dicembre 2004 al numero 1725 volume 18.
Risulta atto di **accettazione tacita di eredità** rogato dal Notaio Esposito Ciro il 25 febbraio 2008, Repertorio 24850, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il 19 gennaio 2024 ai NN.3373/2748 di formalità in favore di [..OMISSIS..], [..OMISSIS..] e contro il signor [..OMISSIS..] nato a Frattamaggiore (NA) il 16 aprile 1919.

Al signor MORMILE PASQUALE, quanto dichiarato in successione, era pervenuto per:

TRASCRIZIONE NN. 15225/11275 del 20.05.1988

Denuncia di successione in morte della signora [..omissis..] e deceduta il 09 agosto 1986, registrata presso l'Ufficio del Registro di Napoli il 13 maggio 1988 al numero 723 volume 3016.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
dal Notaio Esposito Cirio

sis...] e contro
ASTE
GIUDIZIARIE®

...] e deceduta il 09
al numero 723 volume

Fimmanò con il

li stima.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi di **difficoltà e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difficoltà** 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 difficoltà:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difficoltà**, 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 difficoltà 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 abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

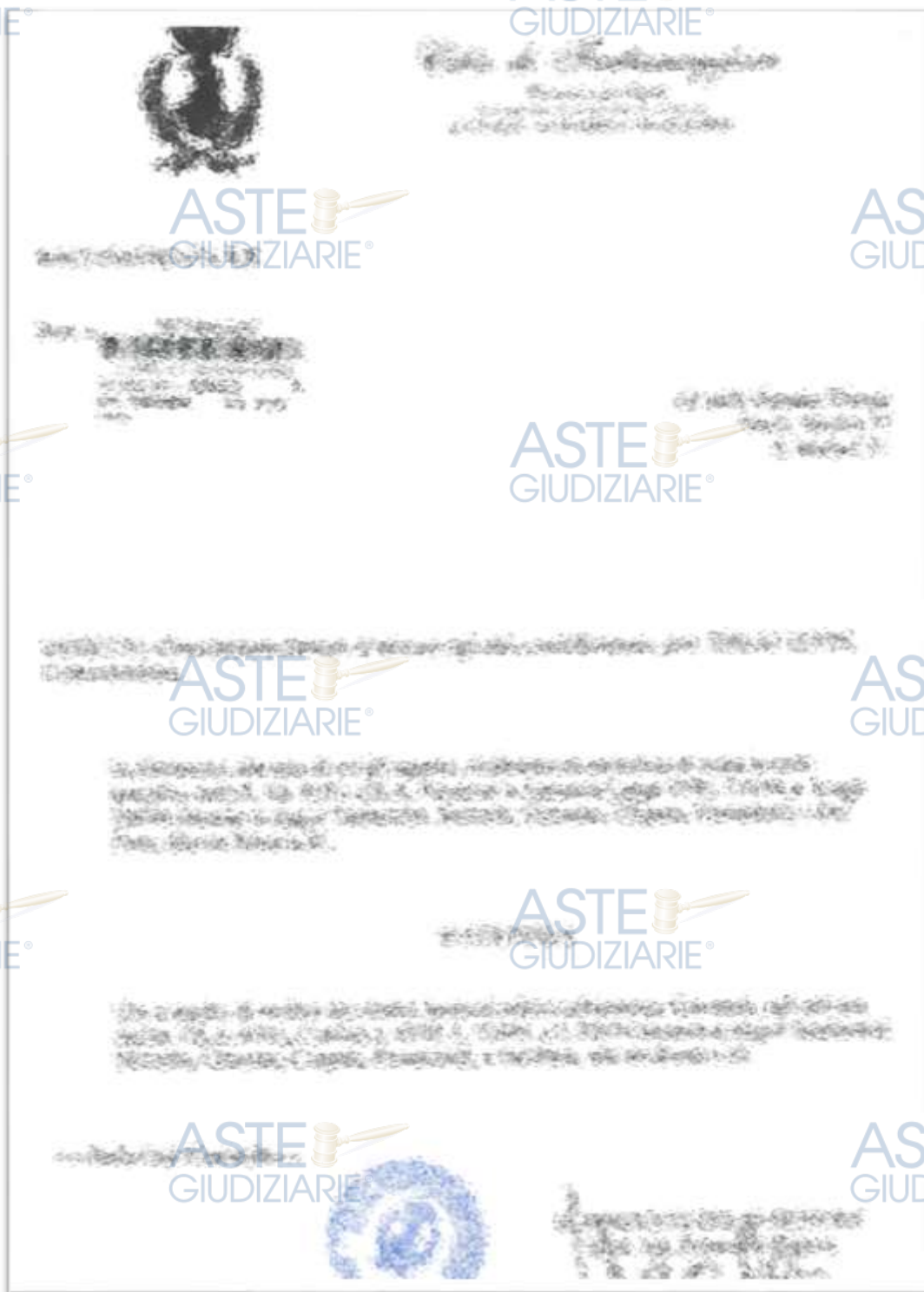
In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

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

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

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

Dalle ricerche espletate presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore** è emerso che i cespiti sono di impianto originario antecedente il 01.09.1967. Inoltre, il Dirigente del III Settore Urbanistica del Comune di Frattamaggiore, con **Certificazione prot. 13452 del 13.05.2024**, ha attestato che a *seguito di verifica dei relativi fascicoli edilizi nell'archivio Comunale, agli atti non risulta, CILA, SCIA, Condoni L.47/85, L.724/94, e L.326/04.intestate ai sigg.ri Tamburrini, Mormile, Cimmino, Coppola, Formichelli, e Del Prete, alla via Roma n.33.*



Stralcio certificazione rilasciata dal Responsabile del II Settore

A questo punto occorre fare delle considerazioni.

Gli immobili sono sicuramente di impianto precedente il 01.09.1967 in quanto la loro preesistenza è

pacificamente ricavabile dagli atti notarili di provenienza.

Tuttavia, nella denuncia di successione del sig. Saviano Luigi (originario proprietario dei cespiti) ed apertasi in data 30.12.1962 è indicato l'immobile come composto complessivamente di **due vani di cui uno terraneo ed un ammezzato**, situati all'interno del cortile di via Roma 33 e riportato in Catasto alla partita 1748 in ditta [...omissis...].

Si deduce quindi che la predetta riguardava e descriveva l'originaria consistenza. Di contro però non si ha contezza della effettiva consistenza grafica (volumetrica) soprattutto in riferimento alle altezze in cui il fabbricato avrebbe potuto subire alterazioni (incrementi). Infatti, nel mentre si sarebbe potuto abbassare la originaria quota dell'impalcato esistente, non si conosce se la falda ha subito un incremento di altezza con eventuali modifiche planimetriche o quote altimetriche, per l'assenza appunto di grafici di riferimento.

Ad ogni modo il fabbricato ha subito sicuramente un intervento di rifacimento degli impalcati (e diversa distribuzione interna) che necessitava comunque di autorizzazione, cosa non riscontrata.

Ragion per cui, in questa sede non avendo assoluta certezza sulla preesistente consistenza volumetrica per le ragioni innanzi evidenziate, sarà applicata una percentuale di riduzione proprio a causa di detta incertezza e per la presentazione di una eventuale richiesta di Permesso di Costruire e/o S.C.I.A. in sanatoria per le opere eseguite, **qualora ne esistessero i presupposti**.

Resta inteso che lo scrivente ha espresso **un mero parere tecnico** basato sulla scorta della documentazione esaminata e rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico, al cui Dirigente spetta ovviamente qualsiasi valutazione su ogni ulteriore elemento utile per rilascio di autorizzazione in sanatoria per le difformità riscontrate ed al quale è demandato ovviamente ogni parere circa il diniego o il rilascio di Provvedimenti Amministrativi.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice

dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

I beni oggetto di pignoramento, in sede di accesso, risultavano occupati dalla sig.ra **[..omissis..]** in uno alla propria figlia minorenni (di 11 anni in quanto nata il 05.12.2013), a **titolo di residenza** ed in forza del **Decreto di Omologa** cron. 13997 del 05.11.2011 (RG 8582/2021) emesso dal Tribunale di Napoli Nord, **con assegnazione della casa coniugale**, trascritto il 05.11.2021 ai nn. 58822/43462.

A questo punto però, a parere dello scrivente tecnico occorre evidenziare che il creditore procedente agisce in forza di **Contratto di mutuo fondiario**, la cui iscrizione ipotecaria è stata effettuata in data 06.03.2008 e quindi in data largamente antecedente il Decreto di assegnazione della casa coniugale (trascrizione del 05.11.2021), ragion per cui **a parere dello scrivente Esperto**, lo stesso **non appare opponibile alla procedura esecutiva**.

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

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

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

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

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione 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) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Dalle visure effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, ed alla data del 26.06.2024, è emerso che gli immobili oggetto della presente Relazione di stima, sono gravati dai seguenti vincoli o oneri giuridici:

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

- obblighi, divieti e limitazioni per l'utilizzo delle parti comuni;
- eventuali difformità urbanistiche e catastali, compreso eventuali atti d'obbligo edilizio;
- eventuali limiti di cui alla **trascrizione nn. 58822/43462 del 30.11.2021** inerente sentenza assegnazione di casa coniugale

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

1. Trascrizione contro nn. 43327/33277 del 30.08.2022

Pignoramento immobiliare del 26 luglio 2022, in favore di ORGANA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) – C.F.05277610266 e contro il signor [...omissis...] nato a [...omissis...] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà) gravante sulla piena proprietà dei cespiti in Frattamaggiore, in Catasto Fabbicato

2. Iscrizione contro nn. 13469/2502 del 06.03.2008

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Esposito Ciro il 25 febbraio 2008, Repertorio 24851/4742, in favore di B@NCA 24-7 S.P.A. con sede in Bergamo (BG) – C.F.02805490162 (domicilio ipotecario eletto BERGAMO PIAZZA VITTORIO VENETO N.8) e contro il signor [...omissis...] nato a [...omissis...] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 202.500,00 (capitale di Euro 135.000,00);

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

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

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Frattamaggiore e dalle ricerche effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. è emerso che i beni pignorati non ricadono su aree o suoli demaniali e non vi è provvedimento di declassamento in corso.

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

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

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

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

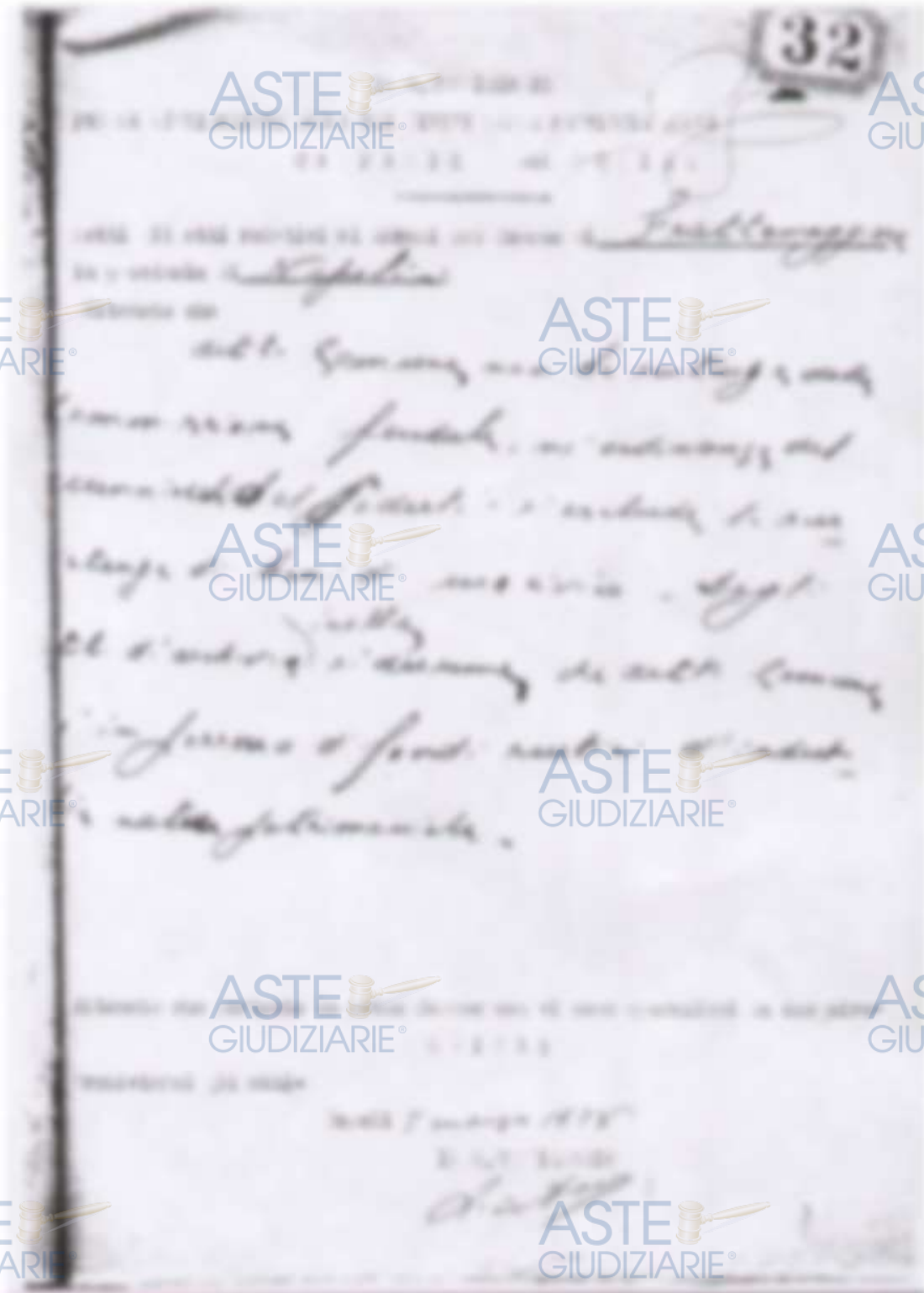
Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della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

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

Dalle verifiche effettuate presso la Regione Campania, settore Bilancio e Credito Agrario, è emerso nel



Comune di Frattamaggiore non vi sono aree gravate da uso civico, come si evince dal decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli del 05.03.1928 e che si allega.



stralcio Decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli del 05.03.1928



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

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

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

Dalle informazioni assunte in sede di accesso, non risulta costituito alcun condominio ed i vari proprietari provvedono alla gestione bonaria delle parti comuni, con divisione delle spese ordinarie e straordinarie.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione

urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:
nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

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

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

Per la valutazione complessiva dei beni, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di una unità immobiliare per civile abitazione si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima **per comparazione** o detto anche **metodo MCA** basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA

Acquisizione dati – immobili ad uso residenziale

fonte	Valore €	Superficie mq	Valore unitario €/mq
[..omissis..]	-	-	€ 1.700,00
[..omissis..]	-	-	€ 1.678,00
[..omissis..]	€ 183.000,00	90,00	€ 2.033,00
[..omissis..]	€ 210.000,00	120,00	€ 1.750,00
[..omissis..]	€ 159.000,00	92,00	€ 1.728,00
media aritmetica			1.777,80

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 1.780,00** come sopra evidenziato (approssimato in c.t.).

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

STIMA PUNTI DI MERITO

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
AMBIENTALI	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
Ottime	1,20
Buone	1,00



Mediocre	0,90
Scadenti	0,80

TIPOLOGICHE

Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Buono	1,05
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,80

ETA' DI COSTRUZIONE

ristrutturazione totale	1,10
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,75

TIPOLOGIA STRUTTURALE

Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10

SERVIZI NON ORDINARI

Presenti	1,20
Assenti	1,00

POSIZIONE

Piano terra	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano primo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano primo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00





Piano di riferimento	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	
in possesso al debitore/occupato senza titolo/libero	1,00
locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
Locato/assegnato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00



Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.



Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Buone	1,00
TIPOLOGICHE	Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	ristrutturazione totale	1,10
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Muratura	1,00
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
STATO DI OCCUPAZIONE	Assegnazione non opponibile	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		1,1913



quindi

$$V_{m/mq} = € 1.780,00 \times 1,1913 = €/mq 2.120,51 \text{ approssimabile ad } € 2.100,00$$

Il **Valore di mercato** del bene risulta in definitiva pari a:

$$V_m = €/mq 2.100,00 \times mq 107,27 \text{ (superficie commerciale)} = \underline{\underline{€ 216.149,05}}$$

A questo punto vanno detratti i costi necessari presunti per la redazione dell'attestazione di prestazione energetica, la decurtazione per l'incertezza sulla regolarità urbanistica, i costi presunti per la regolarizzazione catastale e per la verifica degli impianti.



Costi presunti per redazione APE € 400,00



Costi presunti per regolarizzazioni catastali

€ 1.500,00

Decurtazione per incertezza sulla regolarità urbanistica (10%)

€ 21.614,91

Costi presunti per verifica/adeguamenti impianti

€ 2.500,00

$V_m = € 216.149,05 - (€ 400,00 - € 1.500,00 - € 21.614,91 - € 2.500,00) = \underline{\underline{€ 190.134,15}}$

Sarà inoltre **applicata una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, **per assenza di garanzia e/o vizi non evidenziati neppure in perizia**, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, il tutto come richiesto dal G.E.

Valore a base d'asta = € 62.119,47 x 0,85 = **€ 171.120,73**

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti di cui al lotto unico sopra descritto**, può essere fissato in **€ 171.000,00** approssimato per difetto in cifra tonda.

Per completezza di informazione, come già riferito in risposta al quesito n. 7, si evidenzia che lo scrivente ha considerato **non opponibile alla presente procedura** il decreto di assegnazione della casa coniugale (trascrizione del 05.11.2021) in quanto il creditore procedente agisce in forza di **Contratto di mutuo ipotecario**, la cui iscrizione ipotecaria è stata effettuata in data 06.03.2008 e quindi **in data antecedente il suddetto decreto**.

Qualora Codesto G.E. non dovesse ritenere condivisibile la predetta ipotesi, il valore di stima dovrà essere decurtato di € 55.920,80, calcolati in considerazione di una rata di locazione dell'immobile di € 400,00 per un periodo ipotizzato di anni 10 (attualmente il minore ha 11 anni e si è considerato un autonomo mantenimento ad una età di circa 21 anni), in applicazione di un tasso di interesse ipotizzato nel 3%, come dalla tabella sotto riportata.



Sviluppo del calcolo				
Anno	Totale depositi	Interessi	Somma totale	
Deposito iniziale	0,00 €			0,00 €
1	4.800,00 €	78,00 €		4.878,00 €
2	4.800,00 €	224,34 €		8.902,34 €
3	4.800,00 €	375,07 €		15.077,41 €
4	4.800,00 €	530,32 €		20.407,73 €
5	4.800,00 €	690,23 €		25.897,96 €
6	4.800,00 €	854,34 €		31.552,30 €
7	4.800,00 €	1.024,59 €		37.377,49 €
8	4.800,00 €	1.199,32 €		43.376,82 €
9	4.800,00 €	1.378,30 €		49.555,12 €
10	4.800,00 €	1.564,68 €		55.920,80 €
Totale	48.000,00 €	7.920,80 €		55.920,80 €

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

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

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

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

I beni di cui alla presente relazione di stima sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà.

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

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

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

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

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

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

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

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

Alla data di acquisto dei cespiti del 25.02.2008 il sig. **[..omissis..]** risultava di stato civile libero.

Egli ha poi contratto matrimonio in Frattamaggiore il 02.12.2008 con la sig.ra [..omissis..] optando il regime della separazione legale dei beni.

Infatti, sull'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Frattamaggiore in data 02.04.2024, sono indicate le seguenti annotazioni:

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

Frattamaggiore, li 02/12/2008

Con Decreto R.G. 8582/2021 del 05/11/2021, il Tribunale di Napoli Nord omologa la separazione consensuale dei coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Frattamaggiore, li 24/12/2021





Stralcio estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni

RIEPILOGO E CONCLUSIONI GENERALI

Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo scrivente Esperto rassegna la presente Relazione di Stima, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

Santa Maria Capua Vetere, 26.06.2024.

L'Esperto

[..omissis..]

