



arch. Michele ALTERIO
Esperto Stimatore - Consulente Tecnico d'Ufficio



PERIZIA IMMOBILIARE



OGGETTO:
Relazione tecnica d'ufficio

Procedura Esecutiva n. 299/2025 RGE

c/o
OMISSIS



COMMITTENTE:
Tribunale di Napoli Nord
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice: dr.ssa A. PAONE



PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 299/2025



SOMMARIO

QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.....	4
QUESITO n. 2: individuazione e descrizione dei beni componenti ciascun lotto.	9
QUESITO n. 3: identificazione catastale dei beni pignorati.....	21
QUESITO n. 4: ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.	27
QUESITO n. 5: verificare della regolarità urbanistica	31
QUESITO n. 6: stato di possesso attuale degli immobili.	36
QUESITO n. 7: vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.....	37
QUESITO n. 8: verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	39
QUESITO n. 9: verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	40
QUESITO n. 10: informazioni spese di gestione degli immobili e su eventuali procedimenti in corso.....	40
QUESITO n. 11: valutazione dei beni.....	40
QUESITO n. 12: valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	55
QUESITO n. 13: certificazioni anagrafiche	55
QUESITO n. 14: predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.....	56
ELENCO ALLEGATI.....	58

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA IMMOBILIARE

P.E. RGE. 299/2025

c/o
OMISSIS

Giudice Espropriazione: dott.ssa Antonella PAONE

Data Udienza: 21.04.2026

Consulente: arch. Michele ALTERIO

Custode: avv. Marco D'ARCANGELO

Ill.mo signor Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, dott.ssa
A. PAONE, lo scrivente arch. Michele ALTERIO

PREMETTE

- di essere regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caserta al n.1927;
- che in data 08.11.2025, il Giudice per l'esecuzione ha nominato il sottoscritto quale esperto per la redazione della PERIZIA IMMOBILIARE nel Procedimento di Esecuzione R.G.E. n° 299/2025 promosso da c/o OMISSIS;
- che lo scrivente invia deposito telematico del modulo di accettazione di incarico in data 13.11.2025;
- di aver espletato il mandato affidatogli, rassegnando alla Sua attenzione la presente Perizia immobiliare.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver studiato tutti gli atti relativi ai beni pignorati, contenuti all'interno del fascicolo di cancelleria, sono stati acquisiti documenti catastali, urbanistici ed una serie di atti, della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, necessari all'identificazione oggettiva ed inequivocabile dei beni oggetto di causa.

La presente relazione tecnica è stata elaborata abbinando ad un'attività di valutazione oggettiva e visiva dei luoghi, un'attività di acquisizione di documentazione ufficiale e di notizie dirette, un'attività di studio del bene nel contesto di una Consulenza Tecnica di Ufficio con relativi rilievi metrici e fotografici degli immobili.

Primo Sopralluogo

Il custode giudiziario avv. Marco D'Arcangelo in accordo con il sottoscritto invia al debitore raccomandata a.r. per dare avviso dell'inizio delle operazioni peritali, stabilite per il giorno 12.12.2025. In tale data gli ausiliari alle ore 15:50, si recano presso i luoghi di cui è causa in Teverola, alla via Roma n.416 e 418, dove il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto era già stato individuato dal sottoscritto in un precedente sopralluogo.

Si precisa che gli immobili oggetto del pignoramento sono entrambi parte dello stesso fabbricato identificato presso il N.C.E.U. del comune di Teverola al foglio 6, p.lla 111. Nello specifico trattasi del locale commerciale al piano terra Sub. 4, e l'appartamento al piano primo Sub.3.

È presente il sig. OMISSIS, identificato dal custode giudiziario, il quale consente agli ausiliari di accedere ed effettuare i rilievi metrici e fotografici di entrambi i cespiti: il primo da lui gestito (trattandosi di locale commerciale - Bar) ed il secondo occupato dalla propria famiglia.

Alle ore 18:00 il sopralluogo si dichiara concluso, e si procede alla redazione del verbale di rito firmato dagli ausiliari e dal debitore. (cfr. allegato 01).

RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI DAL VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO

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

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

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.l.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 dare esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

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

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

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

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

L'oggetto di pignoramento è costituito dalla intera quota del diritto di proprietà sui seguenti immobili oggetto della presente Procedura:

- 1) Locale Commerciale segnato nel N.C.E.U. del comune di Teverola, al foglio 6, particella 111, **subalterno 4**, categoria C/1, classe 2, consistenza mq 85, Sup. catastale tot mq 102, piano T, r.c. € 1.145,76 , via Roma 418.
- 2) Appartamento segnato al N.C.E.U. del comune di Teverola, al foglio 6, particella 111, **subalterno 3**, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5, piano 1, r.c. € 438,99 , via Roma 416.

DIRITTI PIGNORATI

- contenuti nell'atto di Pignoramento:

quota pari alla piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto in capo a OMISSIS;

- contenuti nella nota di Trascrizione del Pignoramento:
quota pari alla piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto in capo a OMISSIS;
- Reali:
quota pari alla piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto in capo a OMISSIS;

BENI PIGNORATI - DATI CATASTALI (cfr. allegato 02) :

- contenuti nell'atto di Pignoramento:
 - 1) Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Teverola al foglio 6, particella 111, **subalterno 4**, categoria C/1, consistenza mq 102, via Roma 418, piano T;
 - 2) Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Teverola al foglio 6, particella 111, **subalterno 3**, categoria A/2, consistenza vani 5, via Roma 416, piano 1.

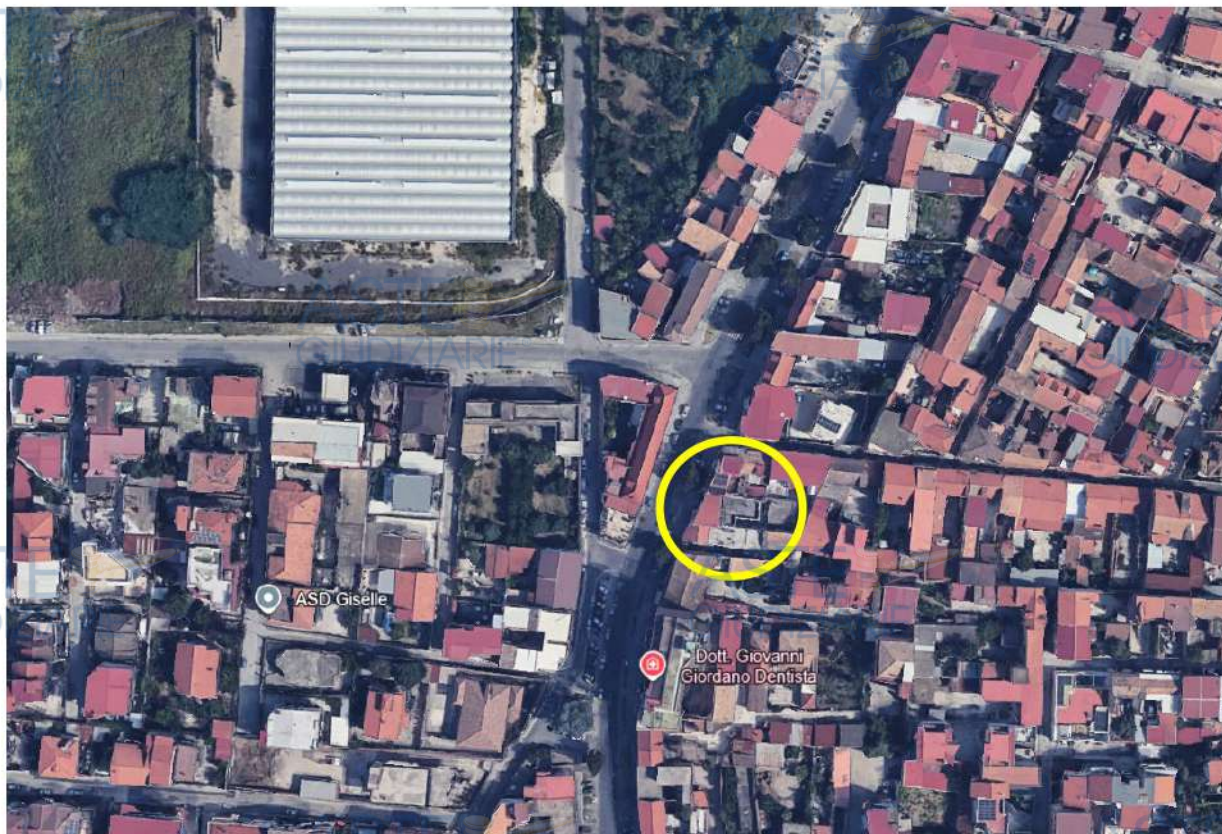
- contenuti nella nota di Trascrizione del Pignoramento:
 - 1) Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Teverola al foglio 6, particella 111, **subalterno 4**, categoria C/1, consistenza mq 102, via Roma 418, piano T;
 - 2) Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Teverola al foglio 6, particella 111, **subalterno 3**, categoria A/2, consistenza vani 5, via Roma 416, piano 1.

attuali:

- Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Teverola al foglio 6, particella 111, **subalterno 4**, categoria C/1, consistenza mq 85, sup. catastale tot. mq 102, via Roma 418, piano T;
- Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Teverola al foglio 6, particella 111, **subalterno 3**, categoria A/2, consistenza vani 5, via Roma 416, piano 1.

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE (cfr. allegato 03)

Al fine della esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto esperto ha estratto la foto satellitare con individuazione del fabbricato di cui l'immobile staggito fa parte, effettuando la sovrapposizione/confronto con l'estratto di mappa catastale.



Stralcio planimetrico estratto da Google Earth

di Caserta Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FLAGIELLO TOMMASO



Estratto di Mappa Catastale Foglio 6, p.lla 111

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 299/2025



Ai fini della vendita, dunque, per la tipologia e la conformazione degli immobili, si intende procedere, alla formazione di n. 2 LOTTI, costituiti dall'intera quota di proprietà sui seguenti immobili oggetto della presente Procedura:

LOTTO N.1: LOCALE COMMERCIALE P.T

F.6 P.LLA 111 SUB.4

LOCALE COMMERCIALE posto al piano terra del fabbricato sito nel comune di Teverola, alla via Roma 418, composto da due ambienti oltre bagni e deposito.

Immobile segnato in N.C.E.U. del comune di Teverola al foglio 6, particella 111, **subalterno** 4, categoria C/1, classe 2, sup. catastale mq 102, via Roma 418, piano T.

CONFINI

Si elencano di seguito i **CONFINI** dell'immobile oggetto della P.E.:

Confini: a nord con p.lla 110, a sud con p.lla 12, 168 e 922, ad ovest con via Roma, e ad est con P.lla 107.

LOTTO N.2: APPARTAMENTO P.1

F.6 P.LLA 111 SUB.3

APPARTAMENTO posto al piano primo del fabbricato sito nel comune di Teverola, alla via Roma 416, composto da: ingresso in soggiorno, ampia cucina-sala pranzo, bagno, camera da letto con cabina armadio e bagno en suite, due camere da letto e un piccolo disimpegno, oltre balconi e terrazzo di copertura al piano secondo con accesso dalla scala posta di fronte l'ingresso.

Immobile segnato in N.C.E.U. del comune di Teverola al foglio 6, particella 111, **subalterno** 3, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5, via Roma 416, piano 1.

CONFINI

Si elencano di seguito i **CONFINI** dell'immobile oggetto della P.E.:

Confini: a nord con p.lla 110, a sud con p.lla 12, 168 e 922, ad ovest con via Roma, e ad est con p.lla 107.



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.

Ai fini della vendita, per la tipologia e la conformazione degli immobili, si intende procedere, alla formazione di n.2 LOTTI, costituiti dall'intera quota di proprietà dei seguenti immobili oggetto della presente Procedura:

LOTTO N.1: LOCALE COMMERCIALE P.T

F.6 P.LLA 111 SUB.4

LOCALE COMMERCIALE adibito a Bar posto al piano terra del fabbricato sito nel comune di Teverola, alla via Roma 418, composto da: due ambienti consecutivi, oltre servizi igienici e deposito.

ASTE GIUDIZIARIE®
LOTTO N.2: APPARTAMENTO P.1

ASTE GIUDIZIARIE®
F.6 P.LLA 111 SUB.3

APPARTAMENTO posto al piano primo del fabbricato sito nel comune di Teverola, alla via Roma 416, composto da: ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, tre camere, due bagni, disimpegno oltre scala a giorno di accesso dal cortile, balconi in quota, e terrazzo al piano superiore, accessibile da scala interna.



Foto 00. Fabbricato visto da via Roma

Entrambi gli immobili fanno parte di un edificio su due livelli fuori terra ubicato su via Roma, al numero civico 416-418, che rientra nell'area a nord del comune di Teverola in prossimità del confine con il comune di Casaluce, in una zona con una densità urbana media, (cfr. allegato 14 e 15 foto n.00).

Esso è realizzato con struttura portante in muratura di tufo, solai in latero-cemento e travetti prefabbricati, tramezzature in blocchi forati e copertura in parte a tetto ed in parte a terrazzo.

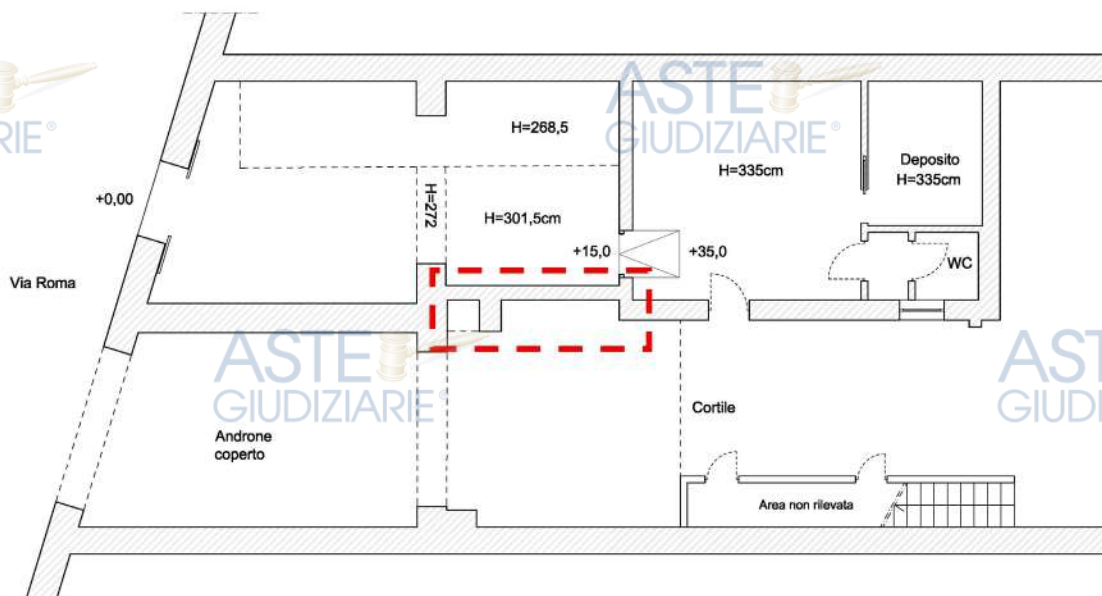
Si procede, quindi alla descrizione dei lotti:

LOTTO N.1: LOCALE COMMERCIALE P.T

F.6 P.LLA 111 SUB.4

(vedi allegato 04)

LOCALE COMMERCIALE adibito a Bar posto al piano terra del fabbricato sito nel comune di Teverola, alla via Roma 418, composto da: due ambienti consecutivi, piccolo locale deposito e bagno con antibagno.



Allegato 04. Planimetria Stato di Fatto Sub.4

L'accesso al locale è collocato sul lato sinistro dell'edificio, mentre sul lato destro vi è il portone di accesso al cortile (cfr. allegato 14 foto n.00).

Esso è costituito un primo ampio locale di circa mq 46,00 a forma trapezoidale, destinato alla somministrazione di alimenti ed al servizio (cfr. allegato 14 foto n.01), in fondo al quale, sul lato destro, vi è il vano di accesso al secondo ambiente di mq 25,00 (cfr. allegato 14 foto n.02) collegato tramite una rampa per superare il dislivello di quota di circa 20 cm (cfr. allegato 14 foto n.03). Sul lato destro della seconda sala vi è la porta di accesso al cortile comune (cfr. allegato 14 foto n.04 e 06), mentre frontalmente ci sono due porte, la destra delimita il bagno (con antibagno) (cfr. allegato 14 foto n.05) e la sinistra accede ad un piccolo locale deposito di circa mq 8,00.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (mq)
Sala 1	46,10
Sala 2	25,00
Deposito	8,30
Bagno (con antibagno)	3,60
sommano superfici TOT	83,00
SUPERFICIE COMMERCIALE TOT (mq)	91,30

Le opere di finitura

Le finiture dell'intero immobile sono di manifattura tradizionale: la pavimentazione di tutti gli ambienti è realizzata con piastrelle di gres porcellanato lucido colore grigio nel formato cm 60x60, utilizzato anche nel bagno, le cui pareti sono invece rivestite con delle piastrelle di colore bianco nel formato cm 20x20 per 180 cm di altezza.

Le pareti del locale sono tutte rifinite con intonaco civile e tinteggiate con pittura di colore chiaro. I soffitti sono tinteggiati di colore bianco.

Nella prima sala (bar) è presente un controsoffitto in cartongesso utilizzato anche come alloggio per i faretti di illuminazione.

L'ingresso è protetto con una doppia porta scorrevole automatizzata protetta esternamente con serranda avvolgibile in acciaio.

Le bussole (bagno e deposito) sono in legno tamburato, con pannello liscio di colore scuro; mentre la porta che dà sul cortile è realizzata in alluminio anodizzato di colore bianco con vetro camera, protetto esternamente con cancellate di ferro di colore grigio.

Il cortile comune esterno è pavimentato con piastrelle per esterni in cemento stampato.

Gli Impianti tecnologici

Gli impianti presenti all'interno del locale commerciale sono quelli strettamente necessari, ovvero: impianto elettrico, impianto idrico acqua calda e fredda e TV. L'immobile è asservito dai relativi impianti con adduzione idrica, elettrica e del gas dai normali servizi Comunali. L'unità in oggetto è dotata di impianto climatizzatori a pompa di calore. Nel bagno è presente l'impianto idrico con relativo scarico e cassette sifonate in pvc, con acqua calda fornita dallo scaldacqua presente nello stesso bagno.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, e da una analisi strettamente visiva sembrerebbe essere a norma, ma se ne consiglia in ogni caso una revisione. Ogni ambiente è dotato di punti luce e punti prese in quantità necessaria.

L'impianto TV presenta una distribuzione in circuiti separati da quello elettrico, e punti presa in varie zone.



Allegato 14 Foto 01. Sala n.1 (bar)



Allegato 14 Foto 02. Sala n.1 (bar)



Allegato 14 Foto 03. Sala n.2



Allegato 14 Foto 04. Sala n.2



Allegato 14 Foto 05. Antibagno e Bagno



Allegato 14 Foto 06. Androne-Cortile

Stato di Manutenzione

Lo stato di manutenzione dell'immobile nel suo complesso è BUONO, in quanto al momento del sopralluogo non si evidenziano vizi o danni evidenti.

L'immobile in oggetto NON risulta dotato di **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA** per l'assunzione del quale si prevede una spesa di circa € 250,00, da decurtare dal valore di stima finale.

LOTTO N.2: APPARTAMENTO P.1

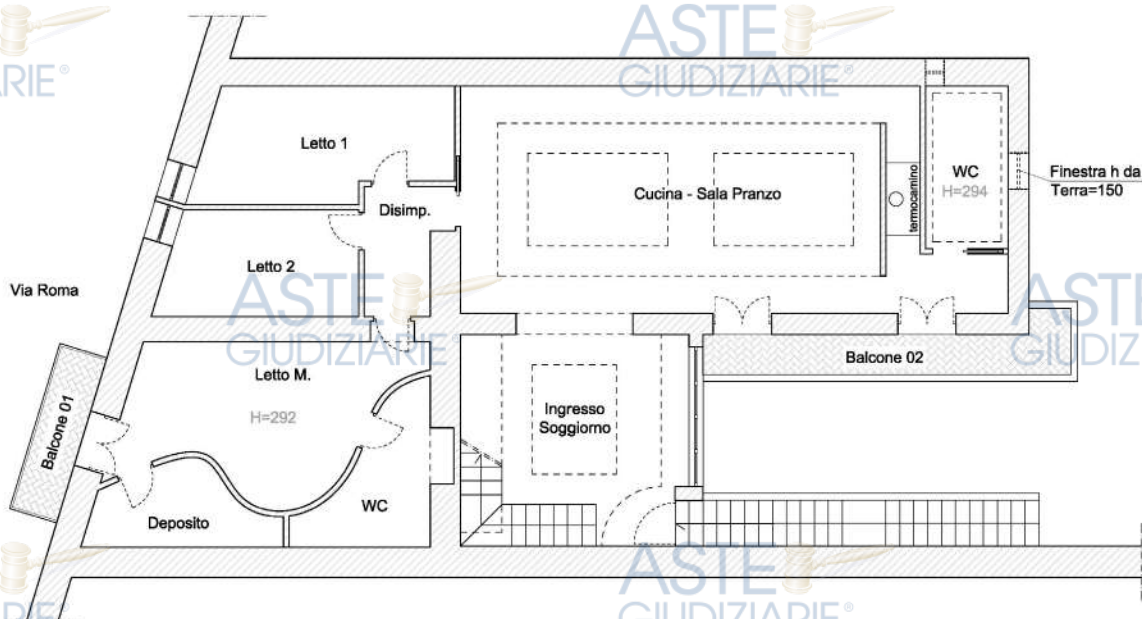
F.6 P.LLA 111 SUB.3

(vedi allegato 05)

APPARTAMENTO posto al piano primo del fabbricato sito nel comune di Teverola, alla via Roma 416, composto da: ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, tre camere, due bagni, disimpegno oltre scala a giorno di accesso dal cortile, balconi in quota, e terrazzo di copertura al piano superiore, accessibile da scala interna.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (mq)
Ingresso-Soggiorno	13,90
Cucina- Pranzo	50,75
Bagno n.1	6,20
Disimpegno	4,50
Camera n.1	12,80
Camera n.2	9,50
Camera Matrimoniale	16,70
Bagno n.2	7,10
Cabina armadio	5,85
sommano superfici residenziali TOT	127,30
Balcone 01	3,90
Balcone 02	8,95
sommano superfici NON residenziali TOT	12,85

Superficie commerciale (mq)	140,00	
Balconi	25% di 12,85	3,20
SUPERFICIE COMMERCIALE TOT (mq)	143,20	



Allegato 05. Planimetria Stato di Fatto Sub.3

L'accesso all'unità in oggetto avviene dal civico 416 di Via Roma, che corrisponde al portone a doppia anta che delimita il cortile comune (cfr. allegato 15 foto n.00), sul lato destro del quale vi è la scala a giorno che porta all'appartamento al piano primo (cfr. allegato 15 foto n.01).

L'ingresso avviene all'interno di un ambiente utilizzato come soggiorno di circa mq 13,90 dove frontalmente vi è la scala ad "L" (cfr. allegato 15 foto n.02) che conduce al terrazzo soprastante. Sul lato destro vi è una ampia apertura che collega l'ingresso con quella che è la cucina-pranzo con grande camino (cfr. allegato 15 foto nn.03 e 04), e bagno n.1 posto alla fine del grande spazio (cfr. allegato 15 foto n.05), servito da doppio lavabo, box doccia doppio e coppia di sanitari, ed illuminato ed aerato da finestra con affaccio alto lato est. Il soggiorno è illuminato dal balcone ad "L" con affaccio all'interno del cortile (cfr. allegato 15 foto n.10). Sul lato sinistro della cucina vi è la porta di accesso a quella che si definisce "zona notte", disimpegnata da un piccolo spazio di mq 4,50 che consente l'accesso alle due camerette ed alla camera matrimoniale: la prima (camera n.1) di mq 12,80 (cfr. allegato 15 foto n.06) e la seconda (camera n.2) di mq 9,50 (cfr. allegato 15 foto n.07) condividono la finestra con l'affaccio su via Roma; mentre sul lato sinistra c'è la camera da letto padronale di mq 16,70 (cfr. allegato 15 foto n.08) dotata di cabina armadio e bagno "en suite" (bagno n.2) di mq 7,10 con lavabo, box doccia, coppia di sanitari, lavatrice ed asciugatrice. La camera è dotata di affaccio sul piccolo balcone che dà su via Roma (cfr. allegato 15 foto n.09). Tramite la scala ad "L" posta di fronte all'ingresso, è possibile accedere al terrazzo di copertura soprastante (piano 2), parzialmente coperto (cfr. allegato 15 foto n.11 e 12).



Allegato 15 Foto 01. Vano Scala



Allegato 15 Foto 02. Ingresso



Allegato 15 Foto 03. Cucina-pranzo



Allegato 15 Foto 04. Sala Pranzo con camino



Allegato 15 Foto 05. Bagno n. 1



Allegato 15 Foto 06. Camera n. 1



Allegato 15 Foto 07. Camera n. 2



Allegato 15 Foto 08. Camera matrimoniale



Allegato 15 Foto 09. Balcone n. 1 (lato via Roma)



Allegato 15 Foto 10. Balcone n. 2 (lato cortile)



Allegato 15 Foto 11. Terrazzo scoperto (p.2)



Allegato 15 Foto 12. Terrazzo - parte coperta (p.2)

Le opere di finitura

Le finiture dell'intero immobile sono di buona fattura: la pavimentazione di tutti gli ambienti è realizzata con piastrelle di gres porcellanato effetto marmo di colore beige chiaro nel formato cm 60x60.

Le pareti del bagno n.1 sono rivestite con delle piastrelle di gres porcellanato lucido nel formato cm 25x75 di colore beige e marrone. Mentre le pareti del bagno n.2 (bagno della camera matrimoniale) sono rivestite con piastrelle di gres porcellanato lucido nel formato cm 30x60 di colore marrone fino a 120 cm di altezza sormontate da altre due file di piastrelle di colore beige per una altezza totale di cm 240, caratterizzate da un decoro a rilievo tono su tono.

Le pareti interne all'abitazione sono tutte rifinite con intonaco civile e tinteggiate con pittura con vari colori ed effetti. I soffitti sono tinteggiati di colore bianco.

La zona ingresso soggiorno, la cucina-pranzo, il bagno n.1 e la camera da letto padronale sono rifiniti con un controsoffitto in cartongesso al cui interno sono stati inseriti dei faretti per l'illuminazione dei vari ambienti.

Le bussole sono realizzate in legno massello in essenza di rovere con finitura spazzolata.

Gli infissi interni sono realizzati in legno con vetro camera, ed oscurati/protetti con persiane di alluminio anodizzato con lamelle orientabili.

L'ingresso è delimitato da un portoncino blindato in ferro rifinito internamente con pannello in legno mentre esternamente è privo del pannello di finitura.

Gli Impianti tecnologici

Gli impianti presenti all'interno dell'appartamento sono quelli strettamente necessari, ovvero: impianto elettrico, impianto idrico acqua calda e fredda, telefonico, citofonico, e TV. L'immobile è asservito dai relativi impianti con adduzione idrica, elettrica e del gas dai normali servizi Comunali.

L'unità in oggetto è dotata di impianto di riscaldamento a pavimento collegato con il termocamino ed alimentato dalla caldaia.

Sia in cucina che nel bagno è presente l'impianto idrico con relativo scarico e cassette sifonate in pvc, con acqua calda sanitaria fornita dalla caldaia.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, e da una analisi strettamente visiva sembrerebbe essere a norma, ma se ne consiglia in ogni caso una revisione. Ogni ambiente è dotato di punti luce e punti prese in quantità necessaria.

L'impianto telefonico e TV presenta una distribuzione in circuiti separati da quello elettrico, e punti presa in varie zone della casa.

Stato di Manutenzione

Per quanto riguarda l'appartamento al piano primo, lo stato di manutenzione dell'immobile nel suo complesso è SUFFICIENTE, in quanto al momento del sopralluogo si evidenziano i seguenti problemi/danni:

- tutti i soffitti presentavano estere aree di esfoliazione della pittura dovute a fenomeni di infiltrazione dal terrazzo, che a detta del debitore, sono stati eliminati in seguito al rifacimento del manto impermeabilizzante (cfr. allegato 15 foto nn.03, 04 e 15).
- Manca pannello di finitura del portoncino.
- Anche la parete che delimita il terrazzo soprastante è caratterizzata da fenomeni di condensa ed umidità.

L'immobile in oggetto risulta dotato di **ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA** allegato alla S.C.Ag. prot.4809/2018.

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 oggetti di pignoramento sono identificati presso in N.C.E.U. con i seguenti estremi:

LOTTO N.1: LOCALE COMMERCIALE P.T.

F.6 P.LLA 111 SUB.4

Comune	Foglio	Part.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
Teverola	6	111	4	C/1	2	85 mq	102 mq	€ 438,99
indirizzo	VIA ROMA n.418 piano: T.							

STORIA CATASTALE (cfr. allegato 2a)

Intestatari Catastali Attuali:

I cespiti in oggetto sono attualmente in ditta dal 18.02.2013 a:

- **OMISSIS**

Proprietà per 1/1.

Intestatari Catastali Precedenti:

- **OMISSIS**

Proprietà per 1000/1000 fino al 18.02.2013;

- **OMISSIS**

Usufrutto fino al 06.05.1986;

OMISSIS

Proprietà fino al 06.05.1986.

- **OMISSIS**

Da verificare Usufrutto fino al 06.04.1982;

OMISSIS

Proprietà per 1/2 fino al 06.04.1982;

OMISSIS

Proprietà per 1/2 fino al 06.04.1982.

- **OMISSIS**

Da verificare Usufrutto fino al 06.04.1982;

OMISSIS

Proprietà per 1/6 fino al 06.04.1982;

OMISSIS

Proprietà per 1/6 fino al 06.04.1982;

OMISSIS

Proprietà per 1/6 fino al 06.04.1982;

ASTE GIUDIZIARIE
OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

ASTE GIUDIZIARIE
Proprietà per 1/6 fino al 06.04.1982;
Proprietà per 1/6 fino al 06.04.1982;
Proprietà per 1/6 fino al 06.04.1982.

- OMISSIS Proprietà fino al 06.04.1982;

Variazioni Catastali:

- Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 05.09.2018
Pratica n. CE0109529 in atti dal 06.09.2018 (n.23333.1/2018)

In cui è avvenuta la Variazione dell'identificativo Catastale da ex Sub.1 all'attuale **Sub.4**.

Si riportano di seguito i dati catastali contenuti nei diversi atti:

BENI PIGNORATI - DATI CATASTALI (cfr. allegato 02a):

- **contenuti nell'atto di Pignoramento:**

Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Teverola al foglio 6, particella 111, subalterno 4, categoria C/1, consistenza mq 102, via Roma 418, piano T.

- **contenuti nella nota di Trascrizione del Pignoramento:**

Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Teverola al foglio 6, particella 111, subalterno 4, categoria C/1, consistenza mq 85, sup. catastale tot. mq 102, via Roma 418, piano T.

- **contenuti nell'atto di acquisto:**

Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Teverola al foglio 6, particella 111, (ex) subalterno 1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 79, via Roma, piano T.

- **attuali:**

Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Teverola al foglio 6, particella 111, subalterno 4, categoria C/1, consistenza mq 85, sup. catastale tot. mq 102, via Roma 418, piano T.

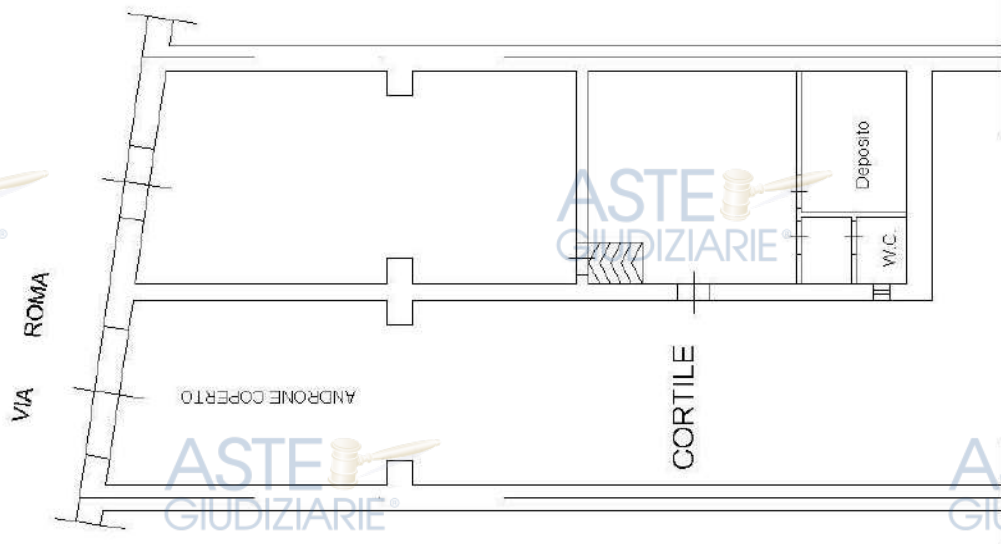
Tutti i dati catastali **identificativi** dei beni sono stati riportati senza errori.

Non sono state rilevate Variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali.

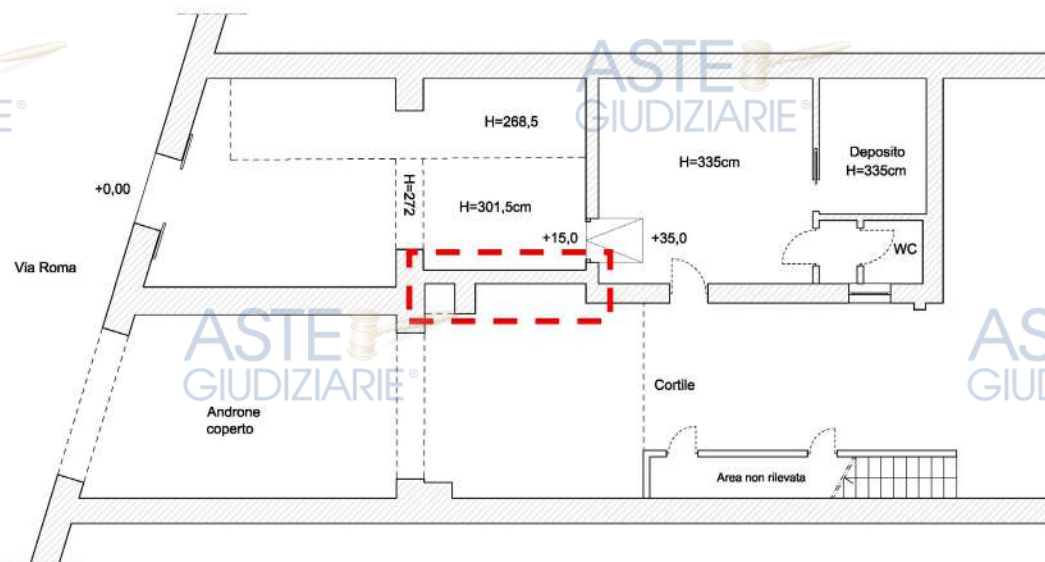
ASTE GIUDIZIARIE® DIFFORMITA' CATASTALI

Dal confronto della planimetria catastale assunta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio con lo stato dei luoghi, si evince la seguente difformità:

- a) Diversa conformazione di una porzione di muratura esterna posta a confine con il cortile (evidenziata in pianta con colore rosso).



Allegato 02a. Planimetria Catastale Sub.4



Allegato 04. Planimetria Stato di Fatto Sub.4

Si rappresenta che tale discrasia può essere considerata come una “errata rappresentazione grafica” o una “semplificazione grafica” da parte del tecnico che ha redatto la planimetria catastale nel 2019; e che non necessita di alcuna rettifica.

Comune	Foglio	Part.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
Teverola	6	111	3	A/2	2	5 vani	173 mq tot	€ 438,99
indirizzo	VIA ROMA n.416 piano: 1.							

STORIA CATASTALE (cfr. allegato 2b)

Intestatari Catastali Attuali:

I cespiti in oggetto sono attualmente in ditta dal 18.02.2013 a:

- OMISSIS

Proprietà per 1/1.

Intestatari Catastali Precedenti:

- OMISSIS

Proprietà per 1000/1000 fino al 18.02.2013;

- OMISSIS

Usufrutto fino al 06.05.1986;

OMISSIS

Proprietà fino al 06.05.1986.

- OMISSIS

Proprietà per 1/2 fino al 06.04.1982;

OMISSIS

Proprietà per 1/2 fino al 06.04.1982.

- OMISSIS

Da verificare Usufrutto fino al 06.04.1982;

OMISSIS

Proprietà per 1/6 fino al 06.04.1982;

OMISSIS

Proprietà per 1/6 fino al 06.04.1982;

OMISSIS

Proprietà per 1/6 fino al 06.04.1982;

OMISSIS

Proprietà per 1/6 fino al 06.04.1982;

OMISSIS

Proprietà per 1/6 fino al 06.04.1982;

OMISSIS

Proprietà per 1/6 fino al 06.04.1982.

- OMISSIS

Proprietà fino al 06.04.1982;

Variazioni Catastali:

- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 05.03.2018 Pratica n. CE0029105 in atti dal 06.03.2018
AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.4944.1/2018)

In cui è avvenuta la Variazione dell'identificativo Catastale da Sub.2 all'attuale **Sub.3**.

Si riportano di seguito i dati catastali contenuti nei diversi atti:

BENI PIGNORATI - DATI CATASTALI (cfr. allegato 02b):

- **contenuti nell'atto di Pignoramento:**

Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Teverola al foglio 6, particella 111, **subalterno 3**, categoria A/2, consistenza vani 5, via Roma 416, piano 1.

- **contenuti nella nota di Trascrizione del Pignoramento:**

Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Teverola al foglio 6, particella 111, **subalterno 3**, categoria A/2, consistenza vani 5, via Roma 416, piano 1.

- **contenuti nell'atto di acquisto:**

Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Teverola al foglio 6, particella 111, (ex) **subalterno 2**, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4,5, via Roma 418, piano 1.

- **attuali:**

Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Teverola al foglio 6, particella 111, **subalterno 3**, categoria A/2, consistenza vani 5, via Roma 416, piano 1.

Tutti i dati catastali **identificativi** dei beni sono stati riportati senza errori.

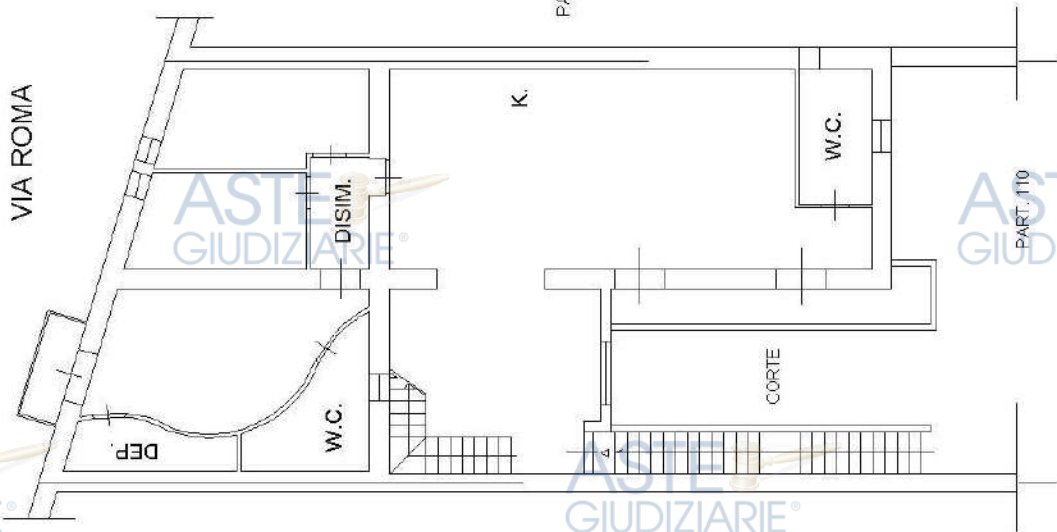
Non sono state rilevate Variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali.

DIFFORMITA' CATASTALI

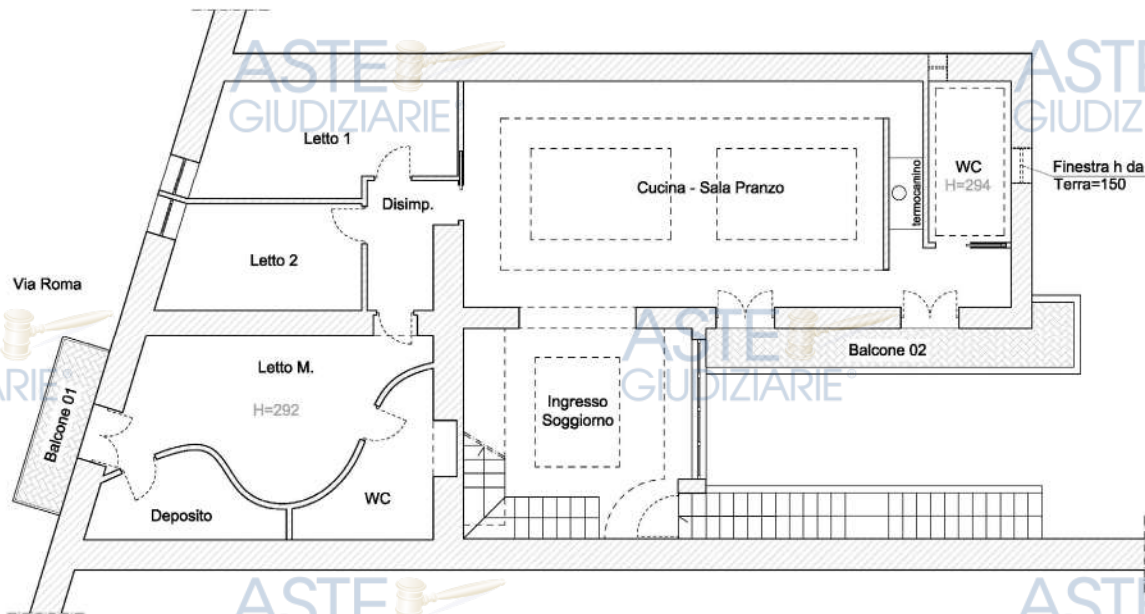
Dal confronto della planimetria catastale assunta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio con lo stato dei luoghi, non si evince alcuna difformità.

È doveroso precisare che, come più ampiamente descritto al paragrafo 5), l'attuale ingresso-soggiorno è assentito come "Terrazzo coperto", è che data l'impossibilità di verificarne la sanabilità, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi riportando l'ingresso alla sua destinazione d'uso NON residenziale.

Pertanto, andrà effettuata una variazione catastale tramite procedura DOC.FA. della planimetria, con un costo stimato di € 800,00 comprensivo di oneri e spese tecniche che sarà decurtato dal valore di stima finale.



Allegato 02b. Planimetria Catastale Sub.3



Allegato 05. Planimetria Stato di Fatto Sub.3

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di

trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all’inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

N.B. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento sia un atto di divisione, lo stesso sarà sufficiente data la sua natura di atto *inter vivos* a carattere traslativo (Cass., S.U., n. 25021/19).

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.

Passaggi di Proprietà

Il sottoscritto esperto, assumendo ulteriori visure ispettive dalla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, ha riassunto le trascrizioni presenti relative all'immobile in questione, ricostruendone i passaggi di proprietà dall'attualità all'indietro oltre il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (07.08.2025 - 07.08.2005) (cfr. allegato 06).

• TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA nn. 8030/6092 del 07.03.2013;

a favore di: OMISSIS;

contro: OMISSIS;

Oggetto: nuda proprietà dell'intero piccolo fabbricato sito in Teverola, identificato presso il N.C.E.U al foglio 6, p.lla 111, composto da:

- immobile Sub.2, catg. A/4, classe 2, vani 4,5, r.c. € 232,41, Via Roma 418, Piano 1;
- immobile Sub.1, catg. C/2, classe 3, mq 79, r.c. € 244,80, Via Roma 418, Piano T;

N.B. Il signor OMISSIS, riserva per sé stesso l'usufrutto generale vitalizio e dopo di sé a favore del proprio coniuge, signora OMISSIS che accetta sulla porzione immobiliare distinta in catasto al Foglio 6, mappale 110, subalterno 1.

Copia dell'atto di compravendita (cfr. allegato 07).

• TRASCRIZIONE ATTO DI DONAZIONE - CESSIONE E DIVISIONE nn. 10580/9623 del
27.04.1982;

DONAZIONE

a favore di: OMISSIS; OMISSIS; OMISSIS; OMISSIS; OMISSIS; OMISSIS;

contro: OMISSIS;

Oggetto: tra gli altri, nuda proprietà dell'intero piccolo fabbricato sito in Teverola, identificato presso il N.C.E.U al foglio 6, p.lla 111, via Roma 197 composto da:

- ex Sub.1 (ora Sub.4) immobile al piano Terra, catg. C/1, classe 4, mq 24, r.c. L. 348, per minore consistenza in quanto per il piano terra è stato effettuato un ampliamento come da scheda mod.97 n.745 del 29.03.1982
- ex Sub.2 (ora Sub.3) immobile al piano terra è stata effettuata una sopraelevazione come da scheda del mod.97 n.746 del 29.03.1982.

CESSIONE

a favore di: OMISSIS; OMISSIS;

contro: OMISSIS; OMISSIS; OMISSIS; OMISSIS per la quota di 1/6 ciascuno;

Oggetto: tra gli altri, diritti di comproprietà pari a 4/6 totali (nuda proprietà) sui seguenti immobili:

Quota A: intero piccolo fabbricato sito in Teverola alla via Roma 386, identificato presso il N.C.E.U al foglio 6, p.lla 111, composto da:

- ex Sub.1 (ora Sub.4) immobile al piano Terra, catg. C/1, classe 4, mq 24, r.c. L. 348, per minore consistenza in quanto per il piano terra è stato effettuato un ampliamento come da scheda mod.97 n.745 del 29.03.1982
- ex Sub.2 (ora Sub.3) immobile al piano terra è stata effettuata una sopraelevazione come da scheda del mod.97 n.746 del 29.03.1982.

Quota B: fabbricato sito in Teverola alla via Pecorario 8, accatastato con scheda n.747 del 29.03.1982 (non oggetto di pignoramento).

DIVISIONE

a favore di: OMISSIS, OMISSIS;

contro: OMISSIS, OMISSIS;

Oggetto: Al sig. OMISSIS viene assegnata l'intera quota (nuda proprietà) degli immobili riportati alla QUOTA A (ed oggetto di pignoramento):

Quota A: intero piccolo fabbricato sito in Teverola alla via Roma 386, identificato presso il N.C.E.U al foglio 6, p.lla 111, composto da:

- ex Sub.1 (ora Sub.4) immobile al piano Terra, catg. C/1, classe 4, mq 24, r.c. L. 348, per minore consistenza in quanto per il piano terra è stato effettuato un ampliamento come da scheda mod.97 n.745 del 29.03.1982
- ex Sub.2 (ora Sub.3) immobile al piano terra è stata effettuata una sopraelevazione come da scheda del mod.97 n.746 del 29.03.1982.

Copia dell'atto di Donazione, Cessione e Divisione (cfr. allegato 08).

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

- i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere 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.

ASTE 
di compravendita

12.12.2025, e success
ta via PEC all'uffici

ASTE GIUDIZIARIE®
copia dei se
1) - Concessi

- del 12.05.2009, r
piano terra ex Sub.

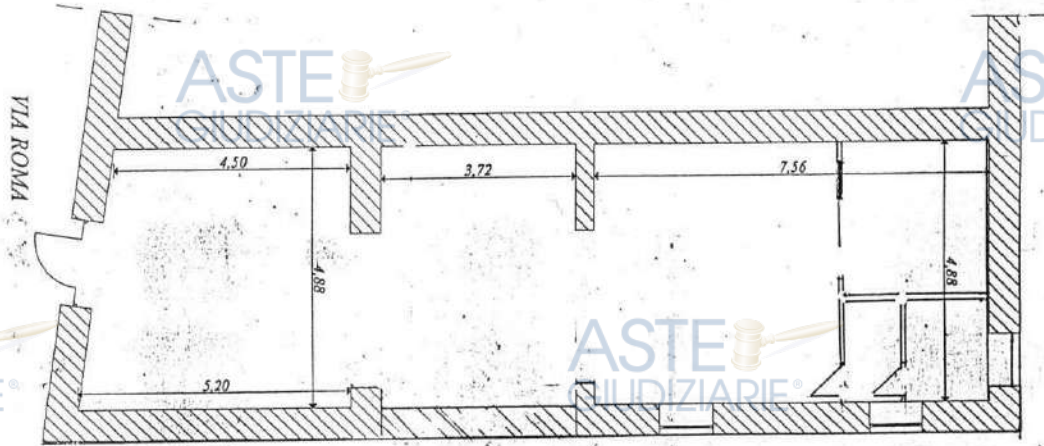
sottoscritto esperto
a dell'attestato c

Da un confronto
menzionati si è

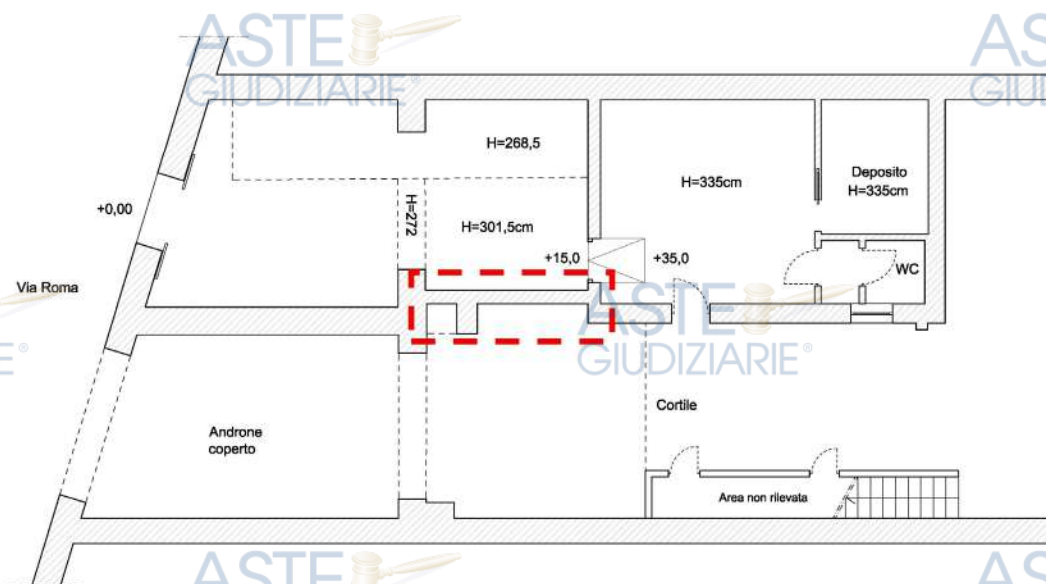
F.6 P.LLA 111 SUB.4

Dal confronto dei grafici allegati alla D.I.A. prot.5705 del 12.05.2009, ultima pratica relativa all'immobile in oggetto, con i rilievi effettuati dal sottoscritto, non si rilevano difformità.

N.B. nella planimetria della D.I.A. è riportato solo il locale, senza il cortile comune.



Allegato 09. Grafici D.I.A. prot. 5705 del 12.05.2009



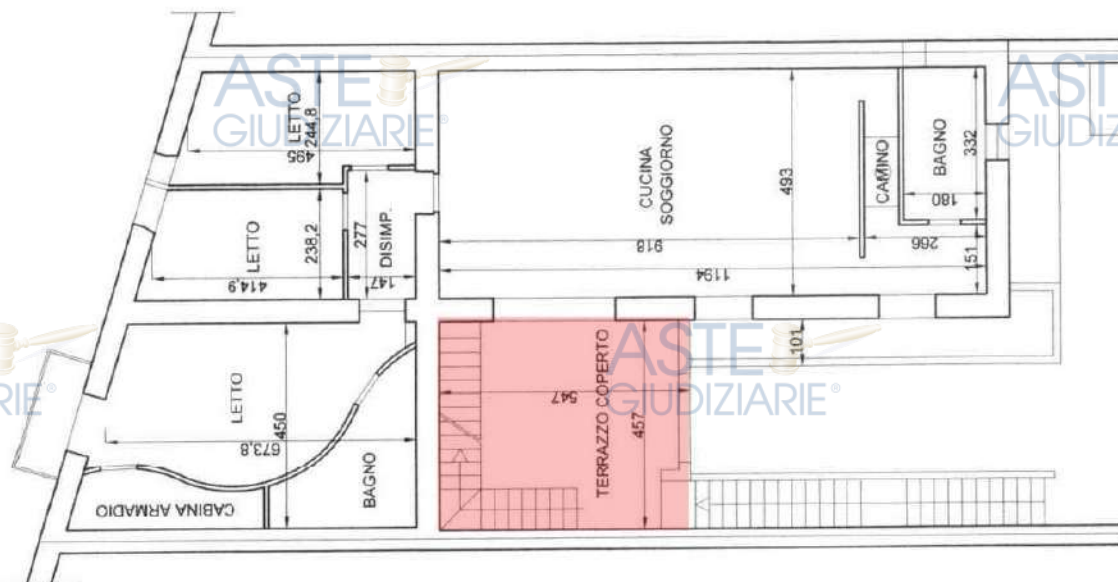
Allegato 04. Planimetria Stato di Fatto Sub.4

LOTTO N.2: APPARTAMENTO P.1

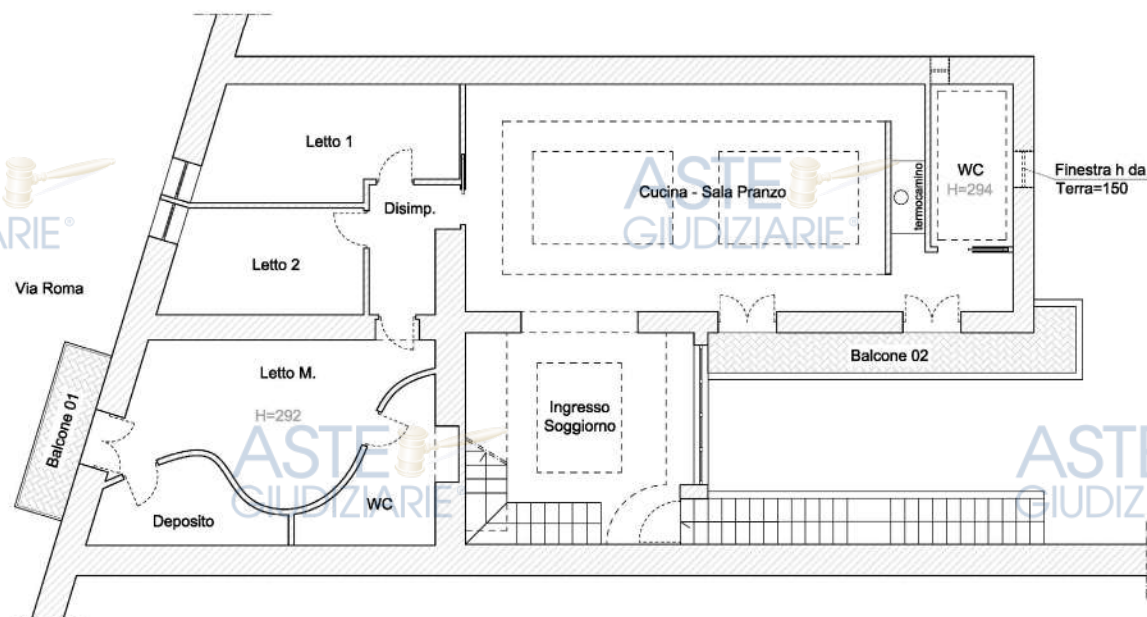
F.6 P.LLA 111 SUB.3

Dal confronto dei grafici allegati alla C.I.L.A. prot.1931 del 29.09.2017, ultima pratica relativa all'immobile in oggetto, con i rilievi effettuati dal sottoscritto, si rileva la seguente discrasia:

a) Il "terrazzo coperto" a cui si accede dalla scala posta nel cortile, è stato in realtà accorpato alla parte residenziale (area riportata in rosso sulla planimetria riportante lo stato assentito).



Allegato 10. Grafici C.I.L.A. prot.1931 del 29.09.2017



Allegato 05. Planimetria Stato di Fatto Sub.3

Dallo studio della documentazione in possesso, è possibile affermare che la difformità sopra menzionata, si configura come un aumento di Volumetria e cambio di destinazione d'uso, realizzata in difformità all'ultimo titolo autorizzativo CILA prot.1931 del 29.09.2017, Fine Lavori prot. 4778 del 22.06.2018 e S.C.Ag. prot.4809 del 25/06/2018.

Si precisa che lo scrivente è impossibilitato ad effettuare la verifica di una eventuale possibilità di sanare la suddetta difformità in quanto all'interno del lotto di intervento rientrano anche altri immobili di proprietà di terzi (e già oggetto di ristrutturazioni edilizie), per cui è necessario accertarsi della presenza di eventuale volumetria residua.

Pertanto, al momento, lo scrivente prevede il ripristino dello stato dei luoghi. Per tale intervento si stimano a corpo circa € 10.000,00, comprensivi di trasposto a discarica autorizzata dei materiali di risulta, e di spese tecniche, che saranno detratti dal valore di stima finale.

Relativamente alla "Dichiarazione di Agibilità" si fa presente che è stata presentata una S.C.Ag. prot.4809 del 25/06/2018 che ha reso esplicitamente agibile quanto oggetto della precedente C.I.L.A., ma la modifica apportata fa sì che tale agibilità non abbia più valore. Pertanto, solo in seguito al ripristino dello stato dei luoghi così come da C.I.L.A. prot.1931 del 29.09.2017, sarà ripristinata nuovamente l'agibilità dell'immobile in oggetto.

Riassumendo:

LOTTO N.1: LOCALE COMMERCIALE P.T.

F.6 P.LLA 111 SUB.4

Non sono presenti difformità Urbanistiche.

LOTTO N.2: APPARTAMENTO P.1

F.6 P.LLA 111 SUB.3

Riassumendo, si stimano a corpo in complessivi € 10.000,00, i costi del ripristino dello stato dei luoghi, che saranno appunto, decurtati dal valore di stima finale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Da dichiarazione rese dal debitore al custode giudiziario in fase di accesso, gli immobili in oggetto, sono occupati ed utilizzati entrambi dallo stesso debitore.

LOTTO N.1: LOCALE COMMERCIALE P.T.

F.6 P.LLA 111 SUB.4

Il sig. OMISSIS dichiara di gestire l'attività di Bar per conto della madre.

LOTTO N.2: APPARTAMENTO P.1

F.6 P.LLA 111 SUB.3

L'immobile in oggetto è occupato dal debitore con la moglie ed i figli minori.

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

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

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

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

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

- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – 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. 5 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).

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

1. Domande giudiziali: ESITO NEGATIVO.

2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: ESITO NEGATIVO;

3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: ESITO NEGATIVO;

4. Altri pesi o limitazioni d'uso (per es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, diritti di servitù, uso, usufrutto, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: ESITO NEGATIVO;

5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: ESITO NEGATIVO;

Non risultano, altri vincoli o altri oneri da regolarizzare a carico dell'acquirente.

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

N.B. Valido per entrambi i lotti

1. Iscrizioni Ipotecarie:

- **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA nn. 35539/4690 del 03.11.2016**

a favore di:

contro: OMISSIS;

Oggetto: Diritti pari all'intera quota di proprietà sui seguenti immobili siti in Teverola, alla via Roma, identificati presso il N.C.E.U foglio 6, p.lla 111:

- Sub.4, catg. C/1, mq 102, Via Roma 418, Piano T;
- Sub.3, catg. A/2, vani 5, Via Roma 416, Piano 1.

2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

• TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO nn. 33420/26236 del 07.08.2025

a favore di:

contro: OMISSIS;

Oggetto: Diritti pari all'intera quota di proprietà sui seguenti immobili siti in Teverola, alla via Roma, identificati presso il N.C.E.U foglio 6, p.lla 111:

- Ex Sub.1 (ora sub.4), catg. C/2;
- Ex Sub.2 (ora sub.3), catg. A/4.

Pignoramento alla base della presente Procedura Esecutiva.

3. Difformità urbanistico-edilizie:

LOTTO N.1: Nessuna.

LOTTO N.2: Per sanare le difformità riportate al punto 5), il sottoscritto prevede una spesa complessiva, pari ad € 10.000,00, comprensivi di oneri e spese tecniche, da detrarre nella determinazione del prezzo base d'asta.

4. Difformità Catastali:

LOTTO N.1: Nessuna.

LOTTO N.2: Per sanare le difformità riportate al punto 3), il sottoscritto prevede una spesa complessiva, pari ad € 800,00, comprensivi di oneri e spese tecniche, da detrarre nella determinazione del prezzo base d'asta.

Non risultano, altri vincoli o altri oneri da regolarizzare a carico della Procedura.

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

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

I cespiti in oggetto non rientrano nel caso di specie.

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

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

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

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

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

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

I cespiti in oggetto non rientrano nel caso di specie.

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

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

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

I cespiti in oggetto non rientrano nel caso di specie.

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

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

La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi due lustri, una notevole evoluzione sulla base dall'affermazione delle best practices internazionali e, in particolare, sull'affermazione degli International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard (IVS), a cui si allinea il Codice delle Valutazioni Immobiliari di

Tecnoborsa, il quale costituisce lo standard di riferimento per l'attività professionale-estimativa a livello nazionale per l'intero mondo economico-finanziario. Tali codici di valutazione utilizzano metodologie incentrate sulla possibilità di optare, in base al caso di studio, per uno dei procedimenti di stima riconosciuti: "Market Comparison Approach" o metodo del confronto di mercato, "Income Capitalization Approach" o metodo di capitalizzazione dei redditi e il "Cost Approach" o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

È noto che dalla teoria estimativa, ciascun bene può essere preso in considerazione e valutato sotto vari profili economici, in funzione della ragion pratica per la quale si richiede la valutazione. La scelta del criterio di stima dipende poi, soprattutto dalle caratteristiche del bene da valutare.

In realtà, considerata l'età del fabbricato, i tempi e le modalità di costruzione, le caratteristiche del manufatto rispetto alla sua posizione geografica, ne consegue che il più indicato metodo di stima, in questo caso, è quello che individua il più probabile valore di mercato. In particolare, si individuerà il valore unitario di mercato, scaturito dal confronto di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona, che, moltiplicato per la sola superficie dei locali oggetto di stima, darà il VALORE stimato della proprietà oggetto del presente incarico (procedimento di *stima sintetico per comparazione dei beni* o Market Comparison Approach).

Anche il metodo di stima analitica, basato sulla capitalizzazione dei redditi (Income Capitalization Approach) potrebbe offrire degli indicatori utili per la valutazione.

Comunque, avere la possibilità di confrontare i valori stimati con almeno due diversi approcci, permette in conseguenza di qualificare anche la bontà della strada presa, soprattutto in caso di risultati numericamente vicini.

Contemporaneamente alla fase di raccolta delle informazioni sul valore di beni simili, vanno considerate tutte le numerose caratteristiche che possono influenzare il valore di mercato di un immobile e che poi servono a specificare lo stesso in un medesimo ambito.

In particolare:

a) Caratteristiche di localizzazione: Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a distanza pedonale, di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, disponibilità di verde pubblico, salubrità dell'area;

b) **Caratteristiche di posizione:** esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale;

c) **Caratteristiche tipologiche:** età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture, dimensione e forma delle aperture nei vani, distribuzione e destinazione dei vani, funzionalità, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, conformità rispetto alle norme urbanistiche in materia di regolarità, abitabilità;

d) **Caratteristiche di tipo produttivo:** situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù (attiva o passive), diritti oneri e pesi di qualsivoglia natura, stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali quali successioni, fallimenti, liti.

Definite tali caratteristiche, evincibili chiaramente dalle descrizioni fatte nei precedenti paragrafi ed ampliate rispetto all'esigenza, è necessario quantificare la loro influenza sulla formazione del prezzo di mercato: ciò viene fatto, individuando opportuni coefficienti correttivi di tipo declassante, i quali in alcuni casi, e più nello specifico quando non si riferiscono al fabbricato di cui fanno parte, ma ai singoli immobili, saranno espressi singolarmente.

a) **Caratteristiche di localizzazione:**

LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE
Migliore	1.00
Intermedia	0.95
Peggior	0.90

L'edificio di cui fa parte il bene staggito è ubicato nel comune di Teverola paese a nord di del più ampio e noto comune di Aversa con una densità urbana medio-alta. Il fabbricato si trova su via Roma, al numero civico 416 e 418, arteria principale che collega appunto Teverola ed Aversa, identificata come strada ad alto scorrimento veicolare, sulla quale vi sono tutti i negozi e servizi necessari.

L'area è connotata da edilizia continua di carattere prevalentemente mista residenziale/commerciale, di modesta qualità architettonica, realizzati tra gli anni 50-90.

Nel caso specifico si ritiene opportuno prendere in considerazione il coefficiente di **0.95**.

b) **Caratteristiche di posizione:** si prendono in considerazione, perché più significativi, il coefficiente di orientamento ed il coefficiente di quota.

Coefficiente di orientamento: è espresso analiticamente in funzione del numero di ore/anno di sole su facciate con diverso orientamento:

ORIENTAMENTO DEI VANI	COEFFICIENTE
SUD	1.00
SUD-EST	1.00
SUD-OVEST	1.00
EST	0.98
OVEST	0.98
NORD-EST	0.94
NORD-OVEST	0.94
NORD	0.90

- Il cespite **Lotto n.1 Sub.4** è disposto lungo l'asse ovest/est con gli ambienti principali che prendono luce da ovest (via Roma), per cui si considera valido il coefficiente **0.98**.
- Il cespite **Lotto n.2 Sub.3** ha gli ambienti principali che prendono luce da ovest e da est per cui si considera valido il coefficiente medio di **0.98**.

Tali coefficienti tengono conto che la buona esposizione beneficia anche dell'assenza e della buona distanza dalle costruzioni limitrofe che possono schermare l'azione dei raggi solari in alcune ore della giornata.

Coefficiente di quota: prende in considerazione tutti gli aspetti di un'unità immobiliare che derivano dalla sua altezza rispetto al suolo:

EDIFICIO SENZA ASCENSORE	
PIANO	COEFFICIENTE
Rialzato - Terra	0.90
Primo	0.95
Dal Secondo in poi	1.00

- Per il **Lotto n. 1 Sub. 4**, essendo collocato al piano terra si considera valido un coefficiente pari a **0.90**.
- Per il **Lotto n. 2 Sub. 3**, essendo collocato al piano primo si considera valido un coefficiente pari a **0.95**.

c) **Caratteristiche tipologiche**, sono numerosi i parametri analizzabili:

Coefficiente di vetustà:

ANNI	COEFFICIENTE
1-10	1.00
10-30	0.95
30-60	0.90
60-100	0.85

Da dichiarazioni rinvenute su molti documenti urbanistici, il fabbricato di cui i cespiti fanno parte è stato realizzato nel 1930, mentre parte del primo piano è stato realizzato con una sopraelevazione condonata nel 1998 in seguito ad una istanza del 1986.

Pertanto, il coefficiente da prendere in esame per il **Lotto n. 1 Sub. 4**, essendo collocato al piano terra è **0.85**.

Mentre per il **Lotto n. 2 Sub. 3**, si considera valido un coefficiente pari a **0.90**.

Coefficiente legato alla tecnica costruttiva:

TIPOLOGIA DI TECNICA	COEFFICIENTE
Tecnica costruttiva moderna e finiture presenti	1.00
Tecnica costruttiva moderna e finiture assenti	0.90
Tecnica costruttiva superata e finiture presenti	0.85
Tecnica costruttiva superata e finiture assenti	0.70

- Il fabbricato di cui entrambi i cespiti fanno parte è caratterizzato da una tecnica costruttiva superata (in muratura di tufo) e finiture presenti, per cui si considera un coefficiente pari a **0.85**.

Coefficiente di manutenzione:

STATO DI MANUTENZIONE	COEFFICIENTE
Ottimo	1.00
Discreto	0.95
Buono	0.90
Sufficiente	0.80
Insufficiente	0.70

- Per il **Lotto n.1 Sub.4**, dato lo stato di manutenzione attuale e meglio descritto in risposta al quesito 2, si considera valido un coefficiente pari a **0.90 - Buono**.
- Per il **Lotto n.2 Sub.3**, dato lo stato di manutenzione attuale e meglio descritto in risposta al quesito 2, si considera valido un coefficiente pari a **0.80 - Sufficiente**.

Coefficiente di forma dei vani: questo coefficiente si introduce per tenere conto della conformazione più o meno regolare dei vani, dalla quale dipende lo sfruttamento ottimale degli stessi. Nel caso di forme regolari (quadrata o rettangolare) si assume il valore unitario, mentre in caso di forme irregolari si attribuisce un valore inferiore all'unità fino ad un minimo di 0.70.

FORMA DEI VANI	COEFFICIENTE
Regolare	1.00
Irregolare	0.70

- Per il **Lotto n.1 Sub.4**, si ritiene opportuno attribuire un coefficiente pari ad **1.00**, in quanto tutti gli ambienti hanno forma alquanto regolare.
- Per il **Lotto n.2 Sub.3**, si ritiene opportuno attribuire un coefficiente pari ad **1.00**, in quanto tutti gli ambienti hanno forma alquanto regolare, nonostante le pareti curve della cabina armadio e del bagno en suite creino ambienti irregolari, sono comunque ben razionalizzati e sfruttati.

Coefficiente di funzionalità: tale coefficiente indica la maggiore o peggiore disposizione degli ambienti in ciascuna unità immobiliare.

SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI	COEFFICIENTE
Funzionale	1.00
Poco razionale	0.80

- Per il Lotto n.1 Sub.4, si ritiene opportuno attribuire un coefficiente pari ad **1.00**.
- Per il Lotto n.2 Sub.3, si ritiene opportuno attribuire un coefficiente pari ad **1.00**.

Coefficiente legato alla presenza di impianti: il coefficiente in oggetto serve a quantificare l'influenza della dotazione degli impianti.

DOTAZIONE	COEFFICIENTE
Sufficiente	1.00
Insufficiente	0.80

- In riferimento all'immobile del **Lotto n.1 Sub.4**, il sottoscritto considerando la destinazione d'uso (Bar) intende attribuire un coefficiente di **1.00**, in quanto, sembra essere dotato di tutti gli impianti necessari per lo svolgimento dell'attività, ma se ne consiglia in ogni caso una verifica.
- In riferimento al **Lotto n.2 Sub.3**, il sottoscritto intende attribuire un coefficiente di **1.00**, in quanto, sembra essere dotato di tutti gli impianti, i quali, da una indagine prettamente visiva, sembrerebbero essere realizzati in maniera conforme, ma si necessita in ogni caso di una verifica effettuata da personale qualificato.

Coefficiente di destinazione: prende in considerazione il deprezzamento del bene in funzione dell'uso che dello stesso viene fatto:

UTILIZZO DELL'IMMOBILE IN FUNZIONE DEL SUO USO	COEFFICIENTE
Adeguito	1.00
Buono	0.95
Parziale	0.90
Insufficiente	0.80
Inadeguato	0.70

- In riferimento alla caratteristica di specie si ritiene opportuno assumere, il coefficiente di **1.00**, in quanto l'immobile Lotto n.1 Sub.4 è utilizzato in maniera conforme alla destinazione d'uso (locale commerciale).
- Anche per quanto riguarda l'appartamento al piano primo Lotto n.1 Sub.4 si ritiene opportuno assumere, il coefficiente di **1.00**, in quanto utilizzato in conformità alla propria destinazione d'uso (residenziale).

Complessivamente si ha:

COEFFICIENTE	LOTTO N.1 - Sub.4	LOTTO N.2 - Sub.3
Localizzazione	0.95	0.95
Orientamento	0.98	0.98
Quota	0.90	0.95
Vetustà	0.85	0.90
Tecnica costruttiva	0.85	0.85
Manutenzione	0.90	0.80
Forma dei vani	1.00	1.00
Funzionalità	1.00	1.00
Impianti	1.00	1.00
Destinazione	1.00	1.00
TOTALE	9.43	9.43

Coefficiente di deprezzamento totale LOTTO N.1 - Sub.4 = $(9.43/10) = 0.943$

Coefficiente di deprezzamento totale LOTTO N.2 - Sub.3 = $(9.43/10) = 0.943$

PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICA - " INCOME CAPITALIZATION APPROACH "

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare redditi futuri e scontarli al momento della stima. Esso si articola in tre fasi principali:

- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazione aritmetica della capitalizzazione dei redditi.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuale lordo, a tale elemento verrà aggiunto:

- l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto di una periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- le spese di manutenzione, a carico del proprietario.

È stata effettuata una accurata indagine di mercato e si sono acquisite informazioni presso una Agenzia immobiliare sita nel comune di Teverola; la quale, dall'analisi di qualche contrattazione effettuata di recente nella stessa zona dei beni in esame, e di altre soluzioni in corso, hanno fornito alcuni prezzi di mercato relativi ai **canoni di affitto mensile**, dichiarando che:

- **per il locale commerciale**, il valore di una soluzione tipo (di circa 80/90 mq), oscilla tra i €/mese 1.000,00 ÷ 1.200,00, (valore medio 1.100,00 €/mese).
- **per l'appartamento** al piano primo, il valore di una soluzione tipo (di circa 140 mq), oscilla tra i €/mese 500,00 ÷ 600,00, (valore medio di 550,00 €/mese).

Si sono assunti poi, anche i parametri di riferimento rilasciati dall'Osservatorio Immobiliare - Quotazioni OMI, in riferimento alla zona ed alla tipologia degli immobili in questione, che moltiplicati per la superficie commerciale degli stessi, riferiscono i seguenti valori (*cfr. allegato 12*):

- **per il locale commerciale**, il valore medio è € 6,00 €/mq che moltiplicati per la superficie commerciale di 91,30 mq è pari ad un canone mensile di € 547,80;
- **per l'appartamento** al piano primo, il valore medio è € 3,25 €/mq che moltiplicati per la superficie commerciale di 143,20 mq è pari ad un canone mensile di € 465,40.

Di seguito si elencano i prezzi di mercato assunti dalle diverse fonti:

PREZZO RILEVATO DELLE LOCAZIONI €/mq Commerciale		
	Agenzia Immobiliare: OMISSIS	Quotazioni OMI
Locale commerciale	€/mese 1.000,00/1.200,00	€/mq Lordo 4,0/8,0
Appartamento	€/mese 500,00/600,00	€/mq Lordo 2,6/3,9

Pertanto, per il locale commerciale (Lotto n.1 - sub.4), si ritiene opportuno, assumere come riferimento, il canone di locazione mensile pari al **valore MEDIO di MERCATO** di € 1.100,00, in quanto il valore (medio) delle Quotazioni OMI di 547,80 €/mese, rivela, a parere dello scrivente, un parametro fuori mercato e troppo basso.

Anche per quanto concerne l'appartamento al piano primo (Lotto n.2 - sub.3) si ritiene opportuno assumere come riferimento, il canone di locazione mensile pari al **valore MEDIO**

di MERCATO di € 550,00, poiché il valore medio delle Quotazioni OMI di 465,40 €/mese mostrerebbe, anche in questo caso, un valore esiguo per il cespite in oggetto.

Per cui avremmo:

LOTTO N.1 - Sub.4 (S.C. mq 91,30) Valore Medio di Mercato €/mese 1.100,00
per cui il reddito annuo lordo sarà pari a: € 1.100,00 x 12 mesi = € 13.200,00

LOTTO N.2 - Sub.3 (S.C. mq 234,75) Valore Medio di Mercato €/mese 550,00
per cui il reddito annuo lordo sarà pari a: € 550,00 x 12 mesi = € 6.600,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: TEVEROLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO ED ESPANSIONE

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.10

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	850	1700	L	4	8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Allegato 11a. Estratto delle Quotazioni OMI - DESTINAZIONE COMMERCIALE (LOTTO n.1)

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente del 2,5% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno pari a quello sopra riportato, si ottiene con la seguente formula estimativa:

$r \times (K+1)/2K$ dove r = interesse annuo K = numero di rate anticipate
quindi $2,5 \% \times (12+1)/2 \times 12 = 1,95\%$

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, detrazioni ordinarie per sfitto e inesigibilità e per imposte e tasse), tenuto conto dello stato generale di manutenzione dell'immobile e dell'età, si aggirano intorno al 20% del reddito lordo. Quindi il reddito netto annuo da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta a:

LOTTO N.1 - Locale Commerciale **sub.4** =

$$(\text{€ } 13.200,00 \times 0,80) + (\text{€ } 13.200,00 \times 0,0195) = \text{€ } 10.817,40$$

LOTTO N.2 - Appartamento **sub.3** =

$$(\text{€ } 6.600,00 \times 0,80) + (\text{€ } 6.600,00 \times 0,0195) = \text{€ } 5.408,70$$

A questo punto bisogna tenere conto che il tasso di Capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo, oltre che essere funzione dell'entità del valore capitale preventivabile dell'immobile, dei rischi non assicurabili, della sicurezza del beneficio fondiario o reddito, e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, sulla scorta dei tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti immobili dello stesso tipo, si può stimare un tasso di capitalizzazione del 3,2%, per cui si può determinare il più probabile valore di mercato nel modo seguente:

$$\text{LOTTO n.1 Locale Commerciale sub.4} = \quad \text{€ } 10.817,40 / 0,032 = \quad \underline{\text{€ } 338.043,75 \text{ in c.t.}}$$

$$\text{LOTTO n.2 Appartamento sub.3} = \quad \text{€ } 5.408,70 / 0,032 = \quad \underline{\text{€ } 169.021,87 \text{ in c.t.}}$$

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO PER COMPARAZIONE DEI BENI

“ MARKET COMPARISON APPROACH ”

Una fase di fondamentale importanza è rappresentata dalla ricerca di dati storici obiettivi, nei cui confronti operare la comparazione. Elementi di riferimento essenziali vengono forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari o dagli intermediari del settore, che appaiono sempre in più rapida espansione e che vanno occupando uno spazio sempre crescente anche sulle pagine dei quotidiani e dei periodici.

In questo caso, trattandosi di beni, ben individuati, in un territorio alquanto vasto e con diversi parametri di riferimento, sono stati contattati sia intermediari immobiliari, sia alcune agenzie immobiliari di Teverola, che di fatto raccolgono le informazioni e le procedure operative di tutto il territorio.

Note le caratteristiche degli immobili, e sulla scorta di alcune compravendite di immobili analoghi, è scaturito che il prezzo di vendita di un locale commerciale sito in via Roma oscilla tra 1.300,00 ÷ 1.700,00 €/mq di superficie commerciale (valore medio di 1.500,00 €/mq).

Analogamente il costo al mq di un appartamento di circa 140 mq nella stessa zona in esame oscilla tra 1.000,00 ÷ 1.400,00 €/mq di superficie commerciale (valore medio 1.200,00 €/mq).

Si sono inoltre assunti, anche i parametri di riferimento rilasciati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Quotazioni OMI, in riferimento alla zona ed alla tipologia dei cespiti in questione: per il locale commerciale i valori oscillano tra 850,00 ÷ 1.700,00 €/mq di superficie Lorda (cfr. allegato 12a), (valore medio di 1.275,00 €/mq); mentre per l'appartamento oscillano tra 840,00 ÷ 1.200,00 €/mq di superficie Lorda (cfr. allegato 12b), (valore medio di 1.020,00 €/mq).

Di seguito si elencano i prezzi di mercato assunti dalle diverse fonti:

PREZZO RILEVATO DELLE COMPRAVENDITE €/mq Commerciale		
	Agenzia Immobiliare: OMISSIS	Quotazioni OMI
Locale commerciale/Negozi	€ 1.300,00 / 1.700,00	€ 850,00 / 1.700,00
Appartamento	€ 1.000,00 / 1.400,00	€ 840,00 / 1.200,00

per cui, anche in questo caso, e per entrambe le tipologie di immobili si ritiene opportuno assumere come riferimento il valore MEDIO di MERCATO, pari ad € 1.500,00 per il locale commerciale (Lotto n.1), di poco superiore al valore medio delle Quotazioni OMI (€ 1.275,00), ed € 1.200,00 per l'appartamento (Lotto n.2), anch'esso superiore di poco rispetto alle Quotazioni OMI (€/mq 1.020,00).

Si adotta come parametro tecnico di riferimento il mq di superficie commerciale (cfr. paragrafo 2), ottenendo così:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: TEVEROLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO ED ESPANSIONE

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	840	1200	L	2,6	3,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	900	1300	L	2,7	4	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1300	L	2,7	4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Allegato 11b. Estratto delle Quotazioni OMI - DESTINAZIONE RESIDENZIALE (LOTTO n.2)

LOTTO N.1: Locale Commerciale P.T.

Foglio 6 Particella 111 sub.4

Locale Commerciale Piano Terra - Sub.4 (S.C. mq 91,30)

Mq 91,30 x 1.500,00 €/mq = € 136.950,00

Moltiplicando l'importo ottenuto per il coefficiente di deprezzamento relativo si ottiene

€ 136.950,00 x 0.943 = € 129.143,85 in c.t.

LOTTO N.2: Appartamento P.1

Foglio 6 Particella 111 sub.3

Appartamento Piano primo - Sub.3 (S.C. mq 143,20)

Mq 143,20 x 1.200,00 €/mq = € 171.840,00

Moltiplicando l'importo ottenuto per il coefficiente di deprezzamento relativo si ottiene

€ 171.840,00 x 0.943 = € 162.045,12 in c.t.

CONCLUSIONI

Dai due procedimenti di stima (analitico e sintetico), sono risultati due valori, che si ritiene opportuno, al fine di ricercare il più probabile valore di mercato dei beni, confrontare e ricercare la media aritmetica, per cui:

$$\text{Valore di mercato dei beni} = \frac{\text{Valore stima analitica} + \text{valore stima sintetica}}{2}$$

LOTTO N.1: Locale Commerciale al P.T.

Foglio 6 Particella 111 sub.4

$$V_m = \frac{€ 338.043,75 + € 129.143,85}{2} = € 233.593,80$$

LOTTO N.2: Appartamento al P.1

Foglio 6 Particella 111 sub.3

$$V_m = \frac{€ 169.021,87 + € 162.045,12}{2} = € 165.533,49$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore ottenuto si ritiene opportuno applicare una decurtazione pari a:

• LOTTO N.1 - SUB.4	€ 233.593,80
a) Decurtazione per situazione urbanistica	€ -,00;
b) Regularizzazione catastale	€ -,00;
c) Redazione Attestato di Prestazione Energetica	€ 250,00;
d) Decurtazione del 10% per mancanza di box/posto auto	€ -,00;
e) Decurtazione del 15% per vendita in sede di espropriazione forzata	€ 35.039,07;

Si otterrà, quindi:

$$€ 233.593,80 - € 250,00 - € 35.039,07 = € 198.304,73.$$

Che si ritiene opportuno arrotondare per difetto ad € 198.000,00

• LOTTO N.2 - SUB.3

a) Decurtazione per situazione urbanistica	€ 10.000,00;
b) Regolarizzazione catastale	€ 800,00;
c) Redazione Attestato di Prestazione Energetica	€ -,00;
d) Decurtazione del 10% per mancanza di box/posto auto	€ -,00;
e) Decurtazione del 15% per vendita in sede di espropriazione forzata	€ 24.830,02;

Si otterrà, quindi:

€ 165.533,49 - € 10.000,00 - € 800,00 - € 24.830,02 = € 129.903,46.

Che si ritiene opportuno arrotondare per difetto ad € 129.500,00

LOTTO N.1 - Locale Commerciale al P.T Sub.4

€ 198.000,00 in c.t.

LOTTO N.2 - Appartamento al P.1

Sub.3

€ 129.500,00 in c.t.

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

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

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

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

I cespiti non rientrano nel caso di specie.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Certificato di Residenza Storico del debitore:

Il sottoscritto in data 27.11.2025 ha acquisito il Certificato di Residenza Storico del debitore presso l'ufficio Anagrafe del comune di Teverola, dal quale si evince che alla data del pignoramento (notificato il 23.07.2025) risiedeva in via Roma n.418 del Comune di Teverola (cfr. allegato 12).

2. Certificato di stato civile/Estratto di Matrimonio del debitore:

Il sottoscritto sempre in data 27.11.2025 ha altresì acquisito l'estratto di matrimonio del debitore da cui si rileva la seguente situazione:

OMISSIS risulta essere coniugato con OMISSIS a Teverola (Ce) il 30.09.2017, a margine del quale estratto è riportata la seguente Annotazione: *con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni* (cfr. allegato 13).

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

LOTTO n. 1: – piena ed intera proprietà di **locale commerciale** ubicato in Teverola alla via Roma n. 416, piano Terra; è composto da due ampi locali con deposito e bagno, confina con p.lle 12 168 e 922 a sud, con p.lla 110 a nord, con via Roma ad ovest, con p.lla 107 ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Teverola** al **foglio 6**, **p.lla 111**, **sub 4**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è D.I.A. prot.5705 del 12.0502009, cui è conforme lo stato dei luoghi;
PREZZO BASE euro 198.000,00;

LOTTO n. 2: – piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Teverola alla via Roma n. 418 , piano 1 ; è composto da Ingresso, cucina-soggiorno, tre camere, due bagni balconi e terrazzo di copertura, confina con p.lle 12 168 e 922 a sud, con p.lla 110 a nord, con via Roma ad ovest, con p.lla 107 ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Teverola al foglio 6 , p.lla 111 , sub 3**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla presenza di un terrazzo coperto che allo stato attuale è stato inglobato all'immobile; vi è C.I.L.A. prot n.1931 del 29.09.2017, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a ad un aumento di volumetria dovuto all'accorpamento del terrazzo coperto (attuale ingresso); data la l'impossibilità di verificare l'eventualità di una sanatoria, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi; non risulta ordine di demolizione del bene;

PREZZO BASE euro 129.500,00 ;

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 Consulenza Tecnica d'Ufficio, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

Casapulla, lì 20.03.2026

L'Esperto

arch. Michele ALTERIO

ELENCO ALLEGATI