

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE CIVILE EE.II.
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dr.ssa ANNAMARIA BUFFARDO

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA ESECUTIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA

XXX

e per essa XXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO

XXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G. 317/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono

Napoli, lì 22 maggio 2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE CIVILE EE.II.
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dr.ssa ANNAMARIA BUFFARDO



PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA



XXX

e per essa XXX



CONTRO



XXX



R.G. 317/2025



Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dr.ssa Annamaria Buffardo e prestato con giuramento di rito in data 12.2.2026, nel procedimento indicato in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli rassegna la presente;

PERIZIA IMMOBILIARE

PREMESSA

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:



ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 29.9.2025 Registro Particolare 36505 Registro Generale 47251 è il seguente compendio immobiliare, come da nota di trascrizione:

Immobile n.1

abitazione in Afragola (Na) in via San Giorgio n. 5 riportato al NCEU del detto Comune al Foglio 21 Part.lla 881 - Sub 12 - Categoria A/4 - Consistenza 4,5 - piano 2 - Int. 7

L'ausiliario ha verificato i dati contenuti nel pignoramento e la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti, mediante le dovute indagini presso i registri immobiliari e gli archivi catastali e l'analisi della certificazione notarile redatta in data 30.9.2025 dal Notaio Dott. XXX, nella quale si attestano la provenienza del compendio pignorato in capo agli esecutati, la provenienza al ventennio, le formalità pregiudizievoli e vengono indicati i dati catastali dell'immobile pignorato.

RISPOSTA AI QUESITI**❖ QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla 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.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
 - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).
- In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla 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 SOGEL.
- L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.
- Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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

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

Diritti reali pignorati

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di 1/1 del diritto di proprietà, corrispondente a quello in titolarità agli esecutati, per la quota di 99/100 appartenente a XXX nato ad XXX il XXX a C.F. XXX e per la quota di 1/100 appartenente a XXX nata ad XXX il XXX C.F. XXX ciascuno in regime di separazione dei beni (cfr. Allegato 6 – doc.1), in virtù di atto di compravendita per Notaio XXX del 28.1.2010 repertorio n. 99181/59546, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 5.2.2010 ai nn. 5255/3517 (cfr. Allegato 5 - doc. 1).

Dati catastali indicati nel pignoramento

Il compendio pignorato è identificato nel pignoramento e nella nota di trascrizione come di seguito:

❖ **1) ABITAZIONE** in Afragola (Na), alla via San Giorgio n. 5, identificato al N.C.E.U. del comune di Afragola:

- foglio 21 - p.lla 881 - sub 12 - Cat. A/4 - Consistenza 4,5 vani;

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione coincidono con quelli che individuavano il compendio all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione e con quelli che lo individuano tuttora. Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni catastali (quanto a foglio, p.lla e sub).

Si rappresenta che il civico che identifica il fabbricato in cui ricade l'immobile, come rinvenuto sui luoghi, è il n.7, in luogo del civico n.5 indicato in visura catastale. La discrasia evidenziata,

configurandosi esclusivamente come cambio della numerazione dei civici, non inficia la corretta individuazione dell'immobile.

Sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare

L'Esperto, al fine di individuare il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato, ha effettuato la sovrapposizione tra la mappa catastale e la ripresa satellitare (cfr. Allegato 3 – doc.5) e ha verificato che vi è piena corrispondenza tra quanto rappresentato in mappa e la ripresa satellitare.



Sovrapposizione tra la mappa terreni e la ripresa satellitare

Formazione di lotti

Esaminato lo stato dei luoghi, analizzata la tipologia immobiliare costituita da un immobile ad uso abitazione con accesso dalla scala condominiale, non comodamente divisibile in natura, si ritiene necessaria la formazione del seguente **LOTTO UNICO**:

APPARTAMENTO in Afragola (Na), alla via San Giorgio n.7 (catastalmente n.5), secondo piano, int. 7, con ingresso dalla prima porta a sinistra salendo le scale, composto da ingresso in corridoio, soggiorno, cucina, due camere ed un bagno, il tutto identificato al N.C.E.U. del comune di Afragola (Na) (cfr. Allegato 2 – doc.1):

- Foglio 21 - Particella 881 - Sub 12 - Categoria A/4 - Classe 3 - Consistenza 4,5 vani - Sup. catastale 118 mq (totale escluse aree scoperte 117 mq) - Rendita € 218,46 - Indirizzo catastale via San Giorgio n.5 - Piano 2 - int. 7.

Confini

Il compendio pignorato, nell'intera consistenza, confina a nord con via San Giorgio, a sud con ballatoio su cortile comune, ad est con immobile di proprietà aliena all'int. 8, ad ovest con vano scala.

❖ **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.

LOTTO UNICO – quota di 1/1 del diritto di proprietà

Il compendio pignorato è ubicato nel centro storico di Afragola, alla via San Giorgio n.7, nella zona centrale del comune, a ridosso di via Roma e di p.zza Castello, in una zona residenziale servita da attività commerciali e servizi essenziali.

L'immobile è parte di un fabbricato in muratura di remota costruzione, privo di ascensore ed in mediocre stato conservativo, sia per le finiture esterne che per quelle interne.



Foto n. 1 - Esterno del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 3 - Vano scale



Foto n. 5 - Interno cortile del fabbricato



Foto n. 7 - Ballatoio comune



Foto n. 2 - Androne del fabbricato



Foto n. 4 - Vano scala



Foto n. 6 - Ballatoio comune



Foto n. 8 - Ingresso all'immobile pignorato dal vano scala

Estratto del repertorio fotografico

L'ingresso all'immobile avviene al secondo piano, attraverso la prima porta a sinistra salendo le scale, direttamente in un lungo corridoio che disimpegna, sulla sinistra, il soggiorno di altezza pari a circa 3.20m, dotato di balcone con affaccio su via San Giorgio. Il soggiorno è servito da un camino d'angolo e si presenta in carenti condizioni di manutenzione, con vistose macchie d'acqua a soffitto ed a parete dovute ad un'infiltrazione di acqua piovana proveniente dal lastrico di copertura che ha comportato l'ammaloramento degli intonaci a soffitto ed a parete ed il distacco dei parati di remota fattura. In questo ambiente inoltre, sono visibili lesioni alle pareti ed al soffitto.



Foto n. 9 - Ingresso



Foto n. 11 - Ingresso/Corridoio



Foto n. 13 - Soggiorno



Foto n. 15 - Soggiorno



Foto n. 17 - Soggiorno



Foto n. 10 - Ingresso/Corridoio

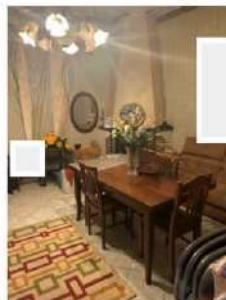


Foto n. 12 - Soggiorno



Foto n. 14 - Soggiorno



Foto n. 16 - Soggiorno



Foto n. 18 - Soggiorno

Estratto del repertorio fotografico



Foto n. 19 - Corridoio



Foto n. 21 - Disimpegno



Foto n. 20 - Corridoio



Foto n. 22 - Disimpegno

Estratto del repertorio fotografico

Proseguendo nel corridoio si rinviene la cucina, anch'essa dotata di balcone con affaccio su via San Giorgio e rivestita alle pareti, nella zona lavorazione, con vetuste mattonelle di colore bianco con riquadrature. Anche nella cucina, come nel soggiorno, si rinvencono macchie di infiltrazione d'acqua al soffitto e lesioni alle pareti ed al soffitto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 23 - Cucina



Foto n. 25 - Cucina

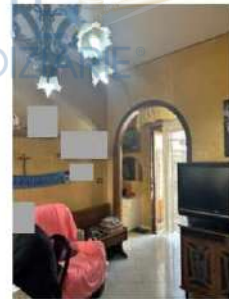


Foto n. 27 - Cucina



Foto n. 24 - Cucina



Foto n. 26 - Cucina



Foto n. 28 - Cucina - particolare delle macchie a soffitto

Estratto del repertorio fotografico

In adiacenza alla cucina si rinviene il bagno, servito da lavabo, bidet, vaso igienico, doccia, dotato di una finestra con affaccio su strada e di finiture di remota fattura. Il bagno è rivestito, a soffitto, da una controsoffittatura tipo polistirene che si presenta rigonfia, alle pareti è rivestito, per tutta l'altezza, con mattonelle di colore chiaro ed è pavimentato con mattonelle di colore nero.

In fondo al corridoio, attraverso un piccolo disimpegno, si rinviene la camera da letto padronale (camera n. 1), dotata di vecchi parati alle pareti ormai usurati dal tempo, di controsoffitto a motivi geometrici tipo polistirene e servita da un balcone con affaccio su strada.



Foto n. 29 - Bagno



Foto n. 31 - Bagno



Foto n. 33 - Bagno



Foto n. 35 - Camera n.1

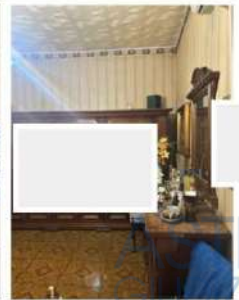


Foto n. 37 - Camera n.1



Foto n. 30 - Bagno



Foto n. 32 - Bagno



Foto n. 34 - Camera n.1



Foto n. 36 - Camera n.1



Foto n. 38 - Camera n.1

Estratto del repertorio fotografico

Completa l'immobile l'ultima camera (camera n.2) di piccole dimensioni, in adiacenza alla camera padronale, dotata di una finestra con affaccio sul ballatoio interno verso il cortile, rivestita alle pareti con parati vetusti ed usurati e rivestita a soffitto con controsoffitto a motivi geometrici tipo polistirene.



Foto n. 41 - Camera n.2



Foto n. 43 - Camera n.2



Foto n. 42 - Camera n.2



Foto n. 44 - Camera n.2

Estratto del repertorio fotografico

L'immobile ha una doppia esposizione: lungo il lato nord su strada, con balconi; lungo il lato sud, verso il cortile interno, in particolare sul ballatoio accessibile dal vano scala sul quale si aprono le porte finestre del corridoio.

L'immobile si presenta in cattive condizioni di manutenzione, con estese macchie di infiltrazione d'acqua a parete ed a soffitto, lesioni su pareti e soffitti di vari ambienti, un vistoso distacco di intonaco al soffitto soggiorno e parati ormai vetusti, usurati ed in gran parte distaccati.

Le finiture e gli impianti sono ormai vetusti, l'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente, le porte interne sono in legno con specchiature in vetro di vecchia fattura e gli infissi esterni sono in parte in legno ed in parte in alluminio di vecchia fattura con vetro singolo. Il cespite è privo di impianto di riscaldamento e di impianto gas, la cui fornitura per la cucina è assicurata mediante l'utilizzo di bombole, mentre la fornitura di acqua calda sanitaria avviene mediante un boiler elettrico.

Gli impianti elettrici ed idrici sono di remota fattura, non sono rispondenti alle normative di sicurezza vigenti, vanno sostituiti e sono privi di certificazione di conformità aggiornati ex art. DM 37/08 e s.m.i.

La redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente, può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, previo completo rifacimento dell'impianto elettrico.

L'immobile è inoltre privo di attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente, che può essere redatto ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente

ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

Le consistenze rilevate, relative alle superfici nette sono le seguenti.

DESCRIZIONE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiuagliata
ABITAZIONE SECONDO PIANO					
Corridoio	2	Residenziale	14.90 mq	1	14.90 mq
Soggiorno	2	Residenziale	23.50 mq	1	23.50 mq
Cucina	2	Residenziale	16.60 mq	1	16.60 mq
Camera n. 1	2	Residenziale	19.40 mq	1	19.40 mq
Camera n. 2	2	Residenziale	8.80 mq	1	8.80 mq
Disimpegno	2	Residenziale	3.80 mq	1	3.80 mq
Bagno	2	Residenziale	6.00 mq	1	6.00 mq
Tot. Sup. netta			93.00mq		
Balcone n.1	2		1.50 mq	0.25	0.40 mq
Balcone n.2	2		1.50 mq	0.25	0.40 mq
Balcone n.3	2		1.50 mq	0.25	0.40 mq

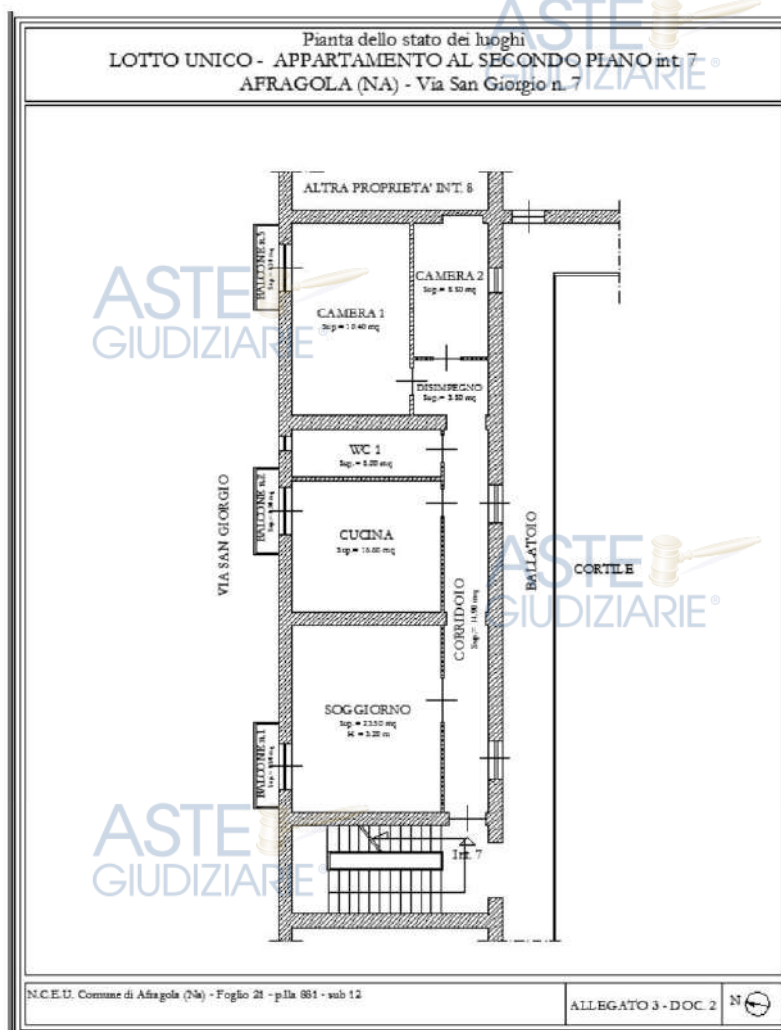
La superficie interna netta calpestabile dell'abitazione al secondo piano è pari, arrotondata, a 93.00 mq, la superficie complessiva calpestabile dei balconi è pari a 4.50 mq. La superficie lorda commerciale dell'intero compendio pignorato è pari a 116.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari, arrotondata, a **116.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- ✓ superficie lorda dell'abitazione al secondo piano pari a **115.00 mq** comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- ✓ superficie dei balconi (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) raggiuagliate con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a $4.50 \text{ mq} \times 0.25 = 1.10 \text{ mq}$.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.



Rilievo dello stato dei luoghi

❖ **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.

Dati catastali attuali

Il compendio pignorato corrispondente al LOTTO UNICO, è identificato al N.C.E.U. del comune del comune di Afragola (Na) (cfr. Allegato 2 – doc.1, doc.2):

- Foglio 21 - Particella 881 - Sub 12 - Categoria A/4 – Classe 3 - Consistenza 4,5 vani – Sup. catastale 118 mq (totale escluse aree scoperte 117 mq) – Rendita € 218,46 – Indirizzo catastale via San giorgio n.5 (in luogo del corretto n.7) - Piano 2 – int. 7.

Cronistoria Catastale

Gli identificativi catastali attuali derivano dalle seguenti variazioni catastali (cfr. Allegato 2 – doc. 1):

- a seguito di FUSIONE del 13/10/1986 in atti dal 07/08/1987 (n. X5896/1986), gli originari sub 7 – sub 8 e sub 9 si fondono per generare il sub 12 pignorato della consistenza di 4,5 vani.

Dati del terreno

Il suolo su cui sorge il cespite pignorato è attualmente identificato in NCT del comune di Afragola al foglio 21 p.lla 881.

❖ TERRENO SUL QUALE E' STATO EDIFICATO IL COMPENDIO PIGNORATO P.LLA 881 DEL FOGLIO 21

La p.lla 881 sulla quale è stato edificato il fabbricato, è identificata con la medesima consistenza a partire dall'impianto meccanografico del 2.1.1980 e si rinviene sin dalla mappa di impianto.

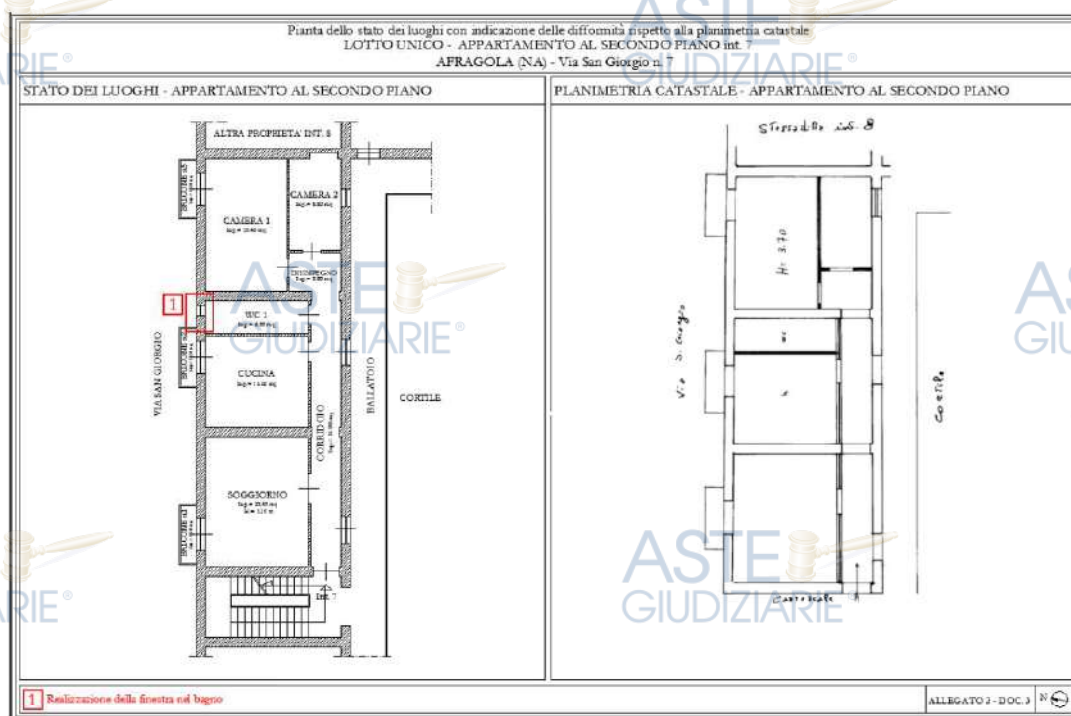
Rispondenza dei dati del pignoramento e dei titoli di acquisto con le risultanze catastali

- I dati catastali attuali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni catastali (quanto a foglio, p.lla e subalterno).
- Nell'atto di compravendita del 28.1.2010 rep. 99181, i dati catastali del cespite pignorato corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento ed a quelli derivanti dalle risultanze catastali.
- Nell'atto di compravendita del 27.10.2004 rep. 3100, i dati catastali dei cespiti pignorati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento ed a quelli derivanti dalle risultanze catastali.

Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale

Lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso, non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

- 1) Realizzazione della finestra nel bagno.



Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

Non si deve procedere all'aggiornamento della planimetria catastale per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), in quanto le opere sono state realizzate senza titolo. Sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi come indicato in risposta al quesito 5) – conformità urbanistica.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di

pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre 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 fino al titolo ultraventennale

A partire dal 29.9.2025, data di trascrizione del pignoramento, il compendio pignorato risulta di **piena proprietà**, in regime di separazione dei beni (cfr. Allegato 6 – doc.1), degli esecutati XXX nato ad XXX il XXX a C.F. XXX per la quota di 99/100 e XXX nata ad XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/100, in virtù dei seguenti titoli di provenienza:

atto di compravendita per Notaio XXX del XXX repertorio n. 99181 raccolta 59546, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 5.2.2010 ai nn. 5255/3517 (cfr. Allegato 5 - doc. 1), da potere XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con XXX e XXX nata a XXX il XXX C.F. VXXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con XXX. Con tale atto viene attribuito agli esecutari:

APPARTAMENTO in Afragola (Na), alla via San Giorgio n.7, secondo piano int. 7, con ingresso dalla prima porta a sinistra salendo le scale, composto da due camere, cameretta, cucina, bagno e disimpegno, identificato al N.C.E.U. del comune di Afragola (Na) al Foglio 21 - Particella 881 - Sub 12 - Categoria A/4.

I dati catastali indicati nel titolo corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento ed a quelli derivanti dalle risultanze catastali.

Quanto alla più remota provenienza, ai signori XXX e XXX sopra detti, gli immobili pignorati, erano pervenuti, per i diritti pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale, in virtù di atto di compravendita per Notaio XXX del 27.10.2004 repertorio n.3100 raccolta 2269 (cfr. Allegato 5 - doc. 2) e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 10.11.2004 ai numeri 52660/35704 da XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

❖ 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.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'UTC del comune di Afragola (cfr. Allegato 7 - doc.2), il compendio pignorato, secondo il PUC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 25.7.2024, ricade in zona "A - Zona di interesse storico, artistico e ambientale", all'interno del "Centro abitato" (DGC n. 36 del 23.2.199) ed all'interno del perimetro del centro storico e nelle aree interessate dalla presenza di cavità nel sottosuolo.

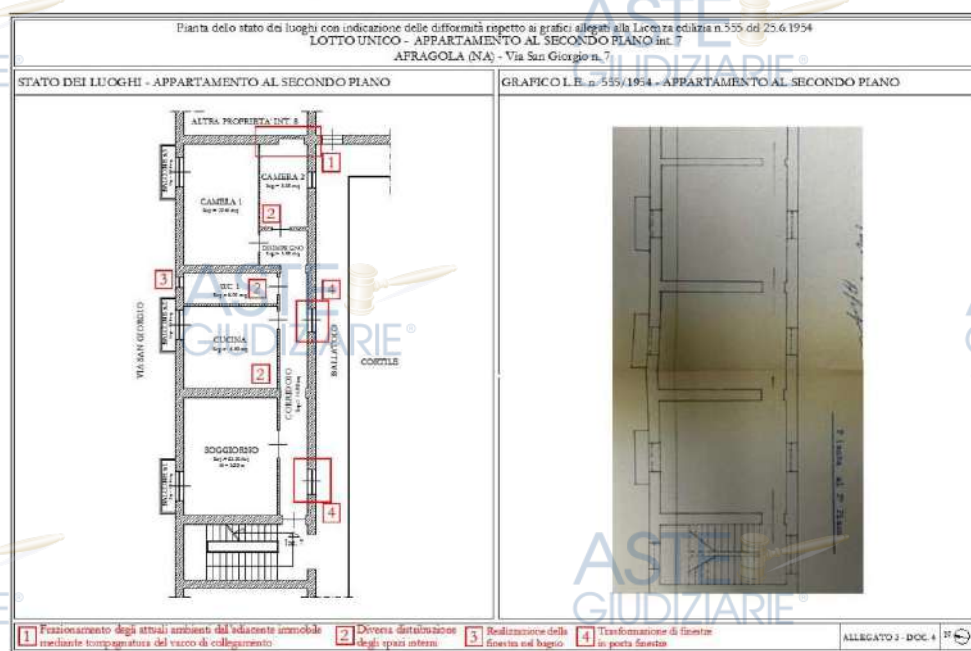
Regolarità edilizia/urbanistica

In seguito ad accesso agli atti presso il Comune di Afragola, si è ricevuta attestazione (cfr. Allegato 1 - doc.1) con la quale si certifica che l'immobile pignorato è stato edificato, in sopraelevazione, su un antico fabbricato di remota costruzione, in virtù di Licenza edilizia n.555 del 25.6.1954 (cfr. Allegato 7 - doc.1) e che per l'immobile in oggetto non sono state rilasciati ulteriori titoli edilizi.

Confronto stato dei luoghi ed i grafici della Licenza edilizia n. 555/1954

Lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso, non corrisponde a quello rappresentato nei grafici della Licenza edilizia per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 - doc.4):

- 1) Frazionamento degli attuali ambienti dall'adiacente immobile mediante tompagnatura del varco di collegamento;
- 2) Diversa distribuzione delle tramezzature interne;
- 3) Realizzazione di finestra nel bagno;
- 4) Trasformazione di due finestre in porta finestre.



Confronto tra stato dei luoghi e grafico allegato alla Licenza edilizia n.555 del 25.6.1954

Le difformità di cui al punto 1) e 2), sono sanabili mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 516,00 e previa verifica sismica in sanatoria delle opere che hanno determinato la chiusura del varco di collegamento con l'adiacente proprietà, mediante deposito/verifica di progetto strutturale relativo alla muratura ed alla piattabanda, presso il competente Ufficio Regionale del Genio Civile, con un costo per spese tecniche pari almeno ad € 3.500,00, oltre eventuali opere di consolidamento che dovessero rendersi necessarie in sede di verifica strutturale ed indagini invasive, oggi non eseguibili.

Le difformità di cui ai punti 3) e 4), realizzate in assenza di titolo edilizio in centro storico, hanno comportato la modifica del prospetto e dell'aspetto esteriore dell'edificio, in contrasto con la normativa edilizia, pertanto non possono essere sanate. Non può che prospettarsi dunque, la regolarizzazione mediante il ripristino dello stato dei luoghi, come da autorizzazione assentita. Al fine di ripristinare lo stato dei luoghi, sarà necessario presentare istanza presso l'ufficio antiabusivismo del comune di Afragola unitamente al progetto strutturale in sanatoria presso il competente Ufficio Regionale del Genio Civile relativo alla verifica/progetto della muratura e della piattabanda, con un costo complessivo pari almeno ad € 8.500,00.

Si rappresenta inoltre, che la presentazione delle istanze sopra descritte avviene sotto l'esclusiva responsabilità del dichiarante e che l'eventuale pagamento degli oneri e la conseguente istruttoria della pratica edilizia citata, non vincolano gli enti preposti al rilascio del titolo, né preclude alle amministrazioni competenti, la facoltà di rideterminare in fase definitiva di istruttoria, le somme a darsi e/o di emettere motivato diniego. Ad oggi, in assenza di un'adeguata e specifica indagine tecnica che renda riconoscibile la tecnologia utilizzata per la realizzazione dell'opere sopra descritte ed in mancanza di un progetto strutturale esecutivo di intervento, non ci si può pronunciare, in maniera dettagliata, sul costo analitico dell'incidenza dei lavori di ripristino. Pertanto, ai soli fini della determinazione del valore di stima del lotto pignorato, al fine di rendere edotto l'eventuale aggiudicatario dell'esistenza dei costi di regolarizzazione amministrativa, si sono valutati i costi minimi di intervento e si valuterà, inoltre, un coefficiente riduttivo a garanzia di vizi occulti che dovessero emergere in sede di esecuzione delle opere e che sarà decurtato dal valore di stima finale.

Va ancora evidenziato che non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003. Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti, e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti ai quali è rinviata ogni determinazione riguardo al rilascio o al diniego delle istanze.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, e la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

❖ **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.).

Come appreso in sede di accesso, unitamente al custode giudiziario, il compendio pignorato è occupato dall'esecutato XXX. Lo scrivente ha provveduto a reperire certificato di residenza storico (cfr. Allegato 6 – doc.2) dal quale risulta che a far dal 15.4.1972 al 29.11.2004 e dal 2.3.2012 (antecedentemente al pignoramento) ad oggi, l'esecutato XXX ha avuto residenza presso l'immobile pignorato in via San Giorgio n. 7, con una residenza in via Sicilia n. 72 dal 30.11.2004 al 1.3.2012, mentre l'esecutata XXX, alla data del pignoramento ed a tutt'oggi risiede in via Sicilia n. 72.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZ. 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.

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

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) **Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).**

Non si sono rinvenute, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, trascrizioni di precedenti pignoramenti. Come appreso in sede di accesso, unitamente al custode giudiziario, non è costituito Condominio.

Elenco degli oneri regolarizzati nel contesto della procedura

Iscrizioni

Ipoteca volontaria nascente da atto per Notaio XXX del 28.1.2010 rep. 99182/59547 iscritta il presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 5.2.2010 Registro Particolare 1122 Registro Generale 5256

somma capitale € 175.000,00

somma iscritta € 350.000,00

durata 40 anni

a favore XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 99/100 della proprietà

XXX nata ad XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/100 della proprietà

grava su: abitazione in Afragola (Na) riportata al NCEU al Foglio 21 Part. 881 Sub 12 Categoria A/4

Consistenza 4,5 vani Indirizzo via San Giorgio n.7

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili in virtù di atto giudiziario dell'UNEP del Tribunale di Napoli Nord del 24.9.2025 rep. 7802 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 29.9.2025 Registro Particolare 36505 Registro Generale 47251

a favore XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 99/100 della proprietà

XXX nata ad XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/100 della proprietà

grava su: abitazione in Afragola (Na) riportata al NCEU al Foglio 21 Part. 881 Sub 12 Categoria A/4

Consistenza 4,5 vani Indirizzo via San Giorgio n.5 - piano 2 - Int. 7

➤ Per le difformità urbanistiche, si precisa che sono stati valutati alla risposta al quesito 6), i costi di regolarizzazione pari a € 17.000,00 che verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.

❖ 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.

Non si sono rinvenute, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, trascrizioni di vincoli demaniali. Dall'interrogazione della banca dati dell'Agenzia del Demanio e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

❖ 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.

In base al Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 5.3.1928, il terreno sito nel Comune di Afragola (Na) e distinto in catasto al Foglio 21, Particella 881, non risulta gravato da usi civici.

❖ 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.

Come appreso in sede di accesso, unitamente al custode giudiziario, non è costituito Condominio. L'immobile viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione, come posseduti e pervenuti al debitore e come riportato nei titoli di provenienza citati e nei più remoti titoli ai quali si rimanda integralmente.

❖ **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 ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

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

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

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 (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

LOTTO UNICO

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e

qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale, come sopra determinata è pari, arrotondata, a **116.00 mq.**

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 1.000,00 valore max € 1.550,00

Indagini dirette:

valore medio € 980,00 - € 1.000,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento Via Trieste e Trento - 87 mq	€ 72 000,00	€ 61 200,00	€ 703,45	€ 827,59
N.2- Appartamento Via Roma - 85 mq	€ 139 000,00	€ 118 150,00	€ 1 390,00	€ 1 635,29
N.3- Appartamento Via Roma - 129 mq	€ 155 000,00	€ 131 750,00	€ 1 021,32	€ 1 201,55
N.4- Appartamento Via V. Alfieri - 94 mq	€ 95 000,00	€ 80 750,00	€ 859,04	€ 1 010,64
N.5- Appartamento Via Toselli - 80 mq	€ 99 000,00	€ 84 150,00	€ 1 051,88	€ 1 237,50
N.6- Appartamento Via Rosario - 153 mq	€ 149 000,00	€ 126 650,00	€ 827,78	€ 973,86
Valori medi			€ 975,58	€ 1 147,74

La ricerca delle offerte di vendita di immobili residenziali evidenzia valori unitari medi di 980,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 1.150,00/mq (sul prezzo offerto).

ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO

Nell'effettuare l'indagine di mercato, si è fatto riferimento anche all'analisi dei prezzi sul "venduto", indicati dal Sistema dell'Agenzia del Territorio, che qui si riportano per facilità di lettura:

COMPARABILI	Prezzo Vendita	Valore unitario sul prezzo venduto
N.1- Appartamento Venduto - Marzo 2024 - Zona B2 - 97 mq	€ 65 000,00	€ 670,10
N.2- Appartamento Venduto - Maggio 2024 - Zona B2 - 129 mq	€ 180 000,00	€ 1 395,35
Valori medi unitari		€ 1 032,73

Tali indagini conducono a definire il prezzo unitario, mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 1.000,00/mq.

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	126.650	84.150	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	153	80	116
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Giardino (mq)			
Livello di piano	1	2	2
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	2	1	1
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	4	4	4

Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	126.650,00	84.150,00
Data (mesi)	316,63	210,38
Superficie principale (mq)	827,78	827,78
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	2.533	1.683
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	126.650,00	84.150,00
Data (mesi)	-3.799,50	-2.524,50
Superficie principale (mq)	-30.627,78	29.800,00
Superficie secondaria - Balcone (mq)	0,00	0,00
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	0,00	0,00
Superficie secondaria - Portico (mq)	0,00	0,00
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)	0,00	0,00
Superficie secondaria - Soffitta (mq)	0,00	0,00
Superficie secondaria - Cantina (mq)	0,00	0,00
Superficie secondaria - Garage (mq)	0,00	0,00
Superficie secondaria - Portico (mq)	0,00	0,00
Superficie secondaria - Giardino (mq)	0,00	0,00
Livello di piano	2.533	0
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)	0,00	0,00
Servizi (n)	-5.000,00	0,00
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)	0,00	0,00
Prezzo di mercato (euro)	€ 89.755,72	€ 111.425,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREZZO MEDIO UNITARIO

€ 870,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 100.000,00

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- ✓ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- ✓ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- ✓ costi per regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 17.000,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 100.000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 17.000,00 = € 81.900,00$$

Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- ✓ **la condizione urbanistica del compendio pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- ✓ presenza di difformità da ripristinare;
- ✓ **riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;**
- ✓ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti;**
- ✓ **eventuali** diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- ✓ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- ✓ mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **15%** e quindi pari a:

$$€ 81.900,00 \times 15 \% = € 12.285,00$$

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

$$V = € 81.900,00 - € 12.285,00 = € 69.615,00$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO**€ 70.000,00**

❖ 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 comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà in capo agli esecutati.

❖ 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.

Lo scrivente ha provveduto a reperire certificato di residenza storico (cfr. Allegato 6 – doc.2) dal quale risulta che a far dal 15.4.1972 al 29.11.2004 e dal 2.3.2012 (antecedentemente al pignoramento) ad oggi, l'esecutato XXX ha residenza presso l'immobile pignorato in via San Giorgio n. 7, con una residenza in via Sicilia n. 72 dal 30.11.2004 al 1.3.2012, mentre l'esecutata XXX, alla data del pignoramento ed a tutt'oggi, risiede in via Sicilia n. 72.

Dall'estratto di matrimonio con annotazioni acquisito dal custode giudiziario (cfr. Allegato 6 – doc.1), emerge che gli esecutati sono coniugati tra di loro, dal 02.09.2002 e che con atto in data 28.01.2010 rep.99180, a rogito del Notaio XXX del distretto notarile di XXX, gli sposi, antecedentemente

all'acquisto del compendio pignorato (avvenuto per atto Notaio XXX in data 28.01.2010 rep. 99181), hanno scelto il regime della separazione dei beni, annotata il 3.3.2010.

Con convenzione di negoziazione assistita conclusa in data 31.03.2023, trascritta nei registri dell'Ufficio dello Stato Civile del comune di Afragola al n.26 (Parte II, Serie C), anno 2023, è stato concluso l'accordo di separazione personale del matrimonio fra i coniugi cui all'atto controscritto.

❖ **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.

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di APPARTAMENTO in Afragola (Na), alla via San Giorgio n.7 (catastalmente n.5), secondo piano, int. 7, con ingresso dalla prima porta a sinistra salendo le scale, composto da ingresso in corridoio, soggiorno, cucina, due camere ed un bagno, il tutto identificato al N.C.E.U. del comune di Afragola (Na):

- Foglio 21 - Particella 881 - Sub 12 - Categoria A/4 - Classe 3 - Consistenza 4,5 vani – Sup. catastale 118 mq (totale escluse aree scoperte 117 mq) – Rendita € 218,46 – Indirizzo catastale via San giorgio n.5 - Piano 2 – int. 7.

Non vi è conformità dello stato dei luoghi con quanto rappresentato in planimetria catastale per la seguente modifica: realizzazione di finestra nel bagno.

Il compendio pignorato, nell'intera consistenza, confina a nord con via San Giorgio, a sud con ballatoio su cortile comune, ad est con immobile di proprietà aliena all'int. 8, ad ovest con vano scala.

La superficie interna netta calpestabile dell'abitazione al secondo piano è pari, arrotondata, a 93.00 mq, la superficie complessiva calpestabile dei balconi è pari a 4.50 mq. La superficie lorda commerciale dell'intero compendio pignorato è pari a 116.00 mq.

In seguito ad accesso agli atti presso il Comune di Afragola, si è ricevuta attestazione con la quale si certifica che l'immobile pignorato è stato edificato, in sopraelevazione, su un antico fabbricato di remota costruzione, in virtù di Licenza edilizia n.555 del 25.6.1954, e che sull'immobile in oggetto non sono state rilasciati ulteriori titoli edilizi.

Lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso, non corrisponde a quello rappresentato nei grafici della Licenza edilizia per le seguenti difformità: 1) Frazionamento degli attuali ambienti dall'adiacente immobile mediante compagnatura del varco di collegamento; 2) Diversa distribuzione delle tramezzature interne; 3) Realizzazione finestra nel bagno; Trasformazione di due finestre in porta finestre.

Le difformità di cui al punto 1) e 2), sono sanabili mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 516,00 e previa verifica sismica in sanatoria delle opere che hanno determinato la chiusura del varco di collegamento con l'adiacente proprietà, mediante deposito/verifica di progetto strutturale relativo alla muratura ed alla piattabanda, presso il competente Ufficio Regionale del Genio Civile, con un costo per spese tecniche pari almeno ad € 3.500,00, oltre eventuali opere di consolidamento che dovessero rendersi necessarie in sede di verifica strutturale ed indagini invasive, oggi non eseguibili.

Le difformità di cui ai punti 3) e 4), realizzate in assenza di titolo edilizio in centro storico, hanno comportato la modifica del prospetto e dell'aspetto esteriore dell'edificio, in contrasto con la normativa edilizia, pertanto non possono essere sanate. Non può che prospettarsi dunque, la regolarizzazione mediante il ripristino dello stato dei luoghi, come da autorizzazione assentita. Al fine di ripristinare lo stato dei luoghi, sarà necessario presentare istanza presso l'ufficio antiabusivismo del comune di Afragola unitamente al progetto strutturale in sanatoria presso il competente Ufficio Regionale del Genio Civile relativo alla verifica/progetto della muratura e della piattabanda, con un costo complessivo pari almeno ad € 8.500,00.

PREZZO BASE: € 70.000,00

Lo scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

Allegato 1 – Corrispondenza ed attestazioni

doc.1 – Attestazione Ufficio UTC Comune di Afragola

Allegato 2 – Visure catastali ed ipotecarie

doc.1 – Visure catastali

doc.2 – Planimetrie catastali

doc.3 – Estratto di mappa attuale

doc.4 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

doc.1 – Inquadramento urbano

doc.2 – Pianta di rilievo

doc.3 – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

doc.4 – Confronto tra stato dei luoghi e grafico allegato alla Licenza edilizia n.555 del 25.6.1954

doc.5 – Sovrapposizione estratto di mappa-ripresa satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 - Titoli di acquisto

doc.1 – Atto di compravendita Notaio XXX del 28.1.2010 repertorio n. 99181/59546

doc.2 – Atto di compravendita Notaio XXX del 27.10.2004 repertorio n.3100/2269

Allegato 6 – Certificati di residenza e stato civile

doc.1 – Estratto di matrimonio con annotazioni

doc.2 – Certificato di residenza storico

Allegato 7 – Documentazione urbanistica

doc. 1 –Licenza edilizia n.555 del 25.6.1954

doc. 2 – Certificato di destinazione urbanistica

Con osservanza

Napoli, lì 22 maggio 2026

L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono