



# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Giudice dell'Esecuzione dott.ssa A. Buffardo



**N. 406/2024 R.G.E.**

Procedura di esecuzione immobiliare promosso da “ \_\_\_\_\_ ”  
(creditore procedente - avv. \_\_\_\_\_) contro \_\_\_\_\_ (debitore  
esecutato). Creditori intervenuti: \_\_\_\_\_ (proc.  
speciale \_\_\_\_\_).



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'Esperto  
arch. Luca Di Meglio



1

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.  
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;  
PEC: [luca.dimeglio@archiworldpec.it](mailto:luca.dimeglio@archiworldpec.it); Mail: [luca.dimeglio@alice.it](mailto:luca.dimeglio@alice.it)





INDICE

Premessa.....	3
Risposta ai quesiti.....	4
Controllo Preliminare.....	4
In merito al quesito 1).....	6
In merito al quesito 2).....	8
In merito al quesito 3).....	14
In merito al quesito 4).....	15
In merito al quesito 5).....	17
In merito al quesito 6).....	19
In merito al quesito 7).....	25
In merito al quesito 8).....	26
In merito al quesito 9).....	28
In merito al quesito 10).....	28
In merito al quesito 11).....	29
In merito al quesito 12).....	30
In merito al quesito 13).....	36
In merito al quesito 14).....	36



## TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### III SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### Premessa

Il sottoscritto Luca Di Meglio, architetto, con studio in Napoli, alla via Consalvo n. 99/H, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 9271, veniva nominato dal G.E., dott.ssa A. Buffardo, con provvedimento del 23/01/2025, comunicato con PEC del 24/01/2024, esperto, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 406/2024 del R.G.E., promossa dalla " \_\_\_\_\_ ", creditore procedente, rappresentata dall'avv. \_\_\_\_\_, contro il sig. \_\_\_\_\_, debitore esecutato.

In pari data l'Esperto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito presso la cancelleria della III Sez. Civile, con modalità telematica, come previsto nel provvedimento di nomina e fissazione dell'udienza di comparizione delle parti.

In seguito fu comunicata alle parti la data e l'ora del primo accesso, fissato per il giorno venerdì 21 febbraio 2025, alle ore 10:30 presso l'immobile pignorato, in accordo col Custode Giudiziario nominato dal G.E., avv. Raffaella Tonno (All. 1).

Come meglio descritto nel verbale di primo accesso del Custode (All. 2), lo scrivente si è recato presso l'immobile pignorato nel giorno stabilito (come da comunicazioni inviate alle parti), congiuntamente a quest'ultimo e, nel corso del sopralluogo, ha acquisito i dati necessari all'espletamento dell'incarico, effettuando i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi.

In tale accesso, altresì, il Custode Giudiziario ha effettuato l'immissione nel possesso giuridico dell'immobile pignorato (All. 2).

## Risposta ai quesiti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alla luce dell'esame della documentazione depositata, lo scrivente specifica che l'istante ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**.

Si precisa che tale certificazione, rilasciata dal Notaio Giulia Messina Vitrano, in data 29 ottobre 2024, riportante i dati catastali attuali e storici, risale per

l'immobile pignorato, ad un atto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli II, il 22/10/2024, ai nn. 50668 / 39841, ossia dell'atto di compravendita, rogato dal Notaio Lombardi Armida, del 27 giugno 2001, n. rep. / racc. 28424 / 6291, trascritto alla Conservatoria del R.R. I.I. di Napoli II, il 02 luglio 2001, ai nn. 24786 / 18340 (All. 3). Si rileva che il creditore procedente non ha depositato la visura catastale storica riguardante il cespite in oggetto, recuperata dallo scrivente insieme agli altri documenti catastali d'interesse (All. 4), né risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e/o, l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio con annotazioni. Dalle ricerche effettuate presso i Comuni di Serravalle Pistoiese (PT), Comune dove risulta registrata l'ultima residenza e, del Comune di Afragola, Comune di appartenenza dei beni oggetto di procedura, il debitore sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, risulta di stato civile celibe (All. 5), per cui, come riportato negli atti di provenienza a rogito, rispettivamente, del Notaio Leopoldo Chiari, del 27 giugno 1988, n. rep. / racc. 134295 / 13235, trascritto alla Conservatoria del R.R. I.I. di Napoli II, il 29 giugno 1988, ai nn. 19684 / 14488 (All. 6) e, del Notaio Armida Lombardi, del 27 giugno 2001, n. rep. / racc. 28424 / 6291, trascritto alla Conservatoria del R.R. I.I. di Napoli II, il 02 luglio 2001, ai nn. 24786 / 18340 (All. 3), lo stesso acquisiva la piena proprietà dell'immobile in oggetto, in stato civile libero. Si rileva, altresì, che dal certificato di Residenza Storica del Comune di Serravalle Pistoiese (PT), il debitore, risultava cancellato dai Registri Comunali dal 29-12-2022, per irreperibilità, tuttavia, in seguito al sopralluogo effettuato, lo stesso ha rinnovato la carta d'Identità e da Certificato contestuale di Stato di famiglia e di residenza, ricevuto dal Custode, risulta residente in via G. Di Vittorio isolato O (All. 5).

Sulla scorta della verifica della documentazione prodotta dalla parte pignorante, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., si può affermare, comunque, la completezza della stessa.

Non si è rilevata mancanza di continuità delle trascrizioni.

**In merito al quesito n. 1): identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.**

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 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 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 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), o 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), **ed 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 accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

Il diritto reale pignorato riportato in origine nell'atto di pignoramento, corrisponde alla piena proprietà dell'immobile sito in Afragola (NA), alla Via Giuseppe Di Vittorio n. 12, costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al piano rialzato (in catasto PT), edificio O, Scala 17, identificato dal n. d'interno 148, con annesso locale cantinato al piano S1, int. 148, intestato al sig.

\_\_\_\_\_, per la piena proprietà.

**INDIRIZZO DA PIGNORAMENTO:** *"... immobile sito in Afragola (NA), via Giuseppe Di Vittorio snc, scala 17, interno 148, piano rialzato, di cui alla seguente descrizione: alloggio composto di quattro vani utili oltre accessori ed una cantina di circa metri quadrati sette ..."*

**INDIRIZZO ATTUALE:** coincide con quello indicato in pignoramento.

**IDENTIFICATIVI CATASTALI DA PIGNORAMENTO:**

*"... il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Afragola (NA), sez. urbana, foglio 10 - particella 1839 - subalterno 4, categoria A/3, pi. S1-T, classe 1, vani 6,5, R.C. euro 335,70 ..."*

**IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI:** coincidono con quelli indicati in pignoramento.

CONFINI DA PIGNORAMENTO: “... *confinante, l'alloggio con int. 147, muri perimetrali, vano scala; la cantina con cantine 147 e 149 e con muro perimetrale ...*”.

CONFINI ATTUALI: più precisamente l'appartamento confina - **ad Ovest con androne d'ingresso e corpo scala fabbricato, a Nord con appartamento di aliena proprietà, int. 147 (in Catasto al Foglio 10; P.IIa 1839, Sub 3, cat. A/3), ad Est e a Sud con area scoperta a giardino condominiale.** La cantinola confina - **a Nord con cantinola di aliena proprietà, int. 147 (in Catasto al Foglio 10; P.IIa 1839, Sub 3, Cat. A/3), ad Est con corridoio comune e, a Sud con cantinola di aliena proprietà, int. 149 (in Catasto al Foglio 10; P.IIa 1839, Sub 5, Cat. A/3).**

INTESTAZ. IMMOBILI DA PIGNORAMENTO: “... *piena proprietà dell'immobile, per la quota di 1/1, di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_ ...*”.

INTESTAZ. IMMOBILI ATTUALE: coincide con quella indicata in pignoramento.

Il C.T.U ha verificato che la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, corrispondesse a quella attuale; non si sono riscontrate divergenze con i dati riportati in catasto (All. 4), nei titoli di provenienza (All. 3, 6 e 7) e, nella documentazione ipocatastale (All. 8).

Inoltre, al fine di individuare esattamente i fabbricati e i terreni oggetto di pignoramento, l'Esperto ha effettuato una sovrapposizione delle foto satellitari, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (All. 9 - Tav. 1 e 2).

In merito all'individuazione e alla formazione dei lotti, nel caso specifico, non vi sono dubbi sul considerare l'immobile in oggetto un **lotto unico costituito da un appartamento per civile abitazione.**

**In merito al quesito 2): elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

*L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno),*

degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

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

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

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

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

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

### **Descrizione del bene: lotto unico composto da appartamento per civile**

#### **abitazione**

Come detto l'immobile pignorato, è sito in **Afragola (NA)**, alla **“Via Giuseppe Di Vittorio n. 12”**, ed è costituito da un **appartamento per civile abitazione, posto al piano rialzato, dell'isolato O, scala 17, contraddistinto dal numero d'interno 148, con annesso locale cantinato al piano S1, int. 148**, identificato al **N.C.E.U. del Comune di Afragola (NA)**, con i seguenti dati catastali: **Foglio 10, P.Illa 1839; Sub. 4, Cat. A/3**; che appartiene ad un fabbricato residenziale costruito a partire dalla prima metà degli anni sessanta del secolo scorso, con struttura portante intelaiata composta da pilastri travi e orizzontamenti in calcestruzzo armato. Al fabbricato, denominato isolato O, che insieme all'isolato N, ha accesso dal civico 12 di via G. Di Vittorio, entrambi parte del più ampio rione INA Casa (località Arcopinto), si accede dal portoncino d'ingresso all'area scoperta comune, da cui sua volta, entrando a destra, si raggiunge l'androne d'ingresso dello stabile. Il fabbricato, si presenta in buono stato di conservazione ed è costituito da un piano seminterrato,

destinato a deposito / cantinola, da un piano rialzato e, da due ulteriori piani in elevazione destinati ad abitazione, serviti da un unico corpo scala, dotato di ascensore (All. 10 - Foto da 12 a 20).

Entrando dall'androne del fabbricato, all'appartamento in oggetto, si accede dalla seconda porta a sinistra del portone d'ingresso (All. 10 - Foto da 9 a 20).



La planimetria dello stato reale dei luoghi e la planimetria catastale, acquisita dallo scrivente, risalente al 22/11/1962 (unica planimetria in atti - coincidente con la planimetria d'impianto - All. 4), non coincidono per modifiche interne, riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi, oltre ad un ampliamento volumetrico, effettuato senza titolo edilizio, realizzando una veranda sulla prima balconata (balcone 1), come rappresentato negli elaborati grafici di rilievo (cfr. risposta al quesito 6 - All. 9 - Tav 3 e 4).

L'immobile pignorato è costituito da:

- un (1) ingresso (All. 10 - Foto da 21 a 25);
- un (1) disimpegno (All. 10 - Foto da 26 a 31);
- un (1) soggiorno (All. 10 - Foto da 32 a 37);
- tre (3) balconi (balcone 1, All. 10 - Foto da 38 a 43, balcone 2, All. 8 - Foto 72 a 77 e balcone 3, All. 10 - Foto da 84 a 89);
- due (2) bagni (W.C. 1, All. 10 - Foto da 44 a 48 e W.C. 2, All. 9 - Foto da 49 a 54);
- un (1) ripostiglio-dispensa (All. 10 - Foto da 55 a 60);
- due (2) camere da letto (st. letto 1, All. 10 - Foto da 61 a 66, St. letto 2, All. 9 - Foto da 67 a 71);
- una (1) cucina-living (All. 10 - Foto 78 a 83);
- una (1) cantinola pertinenziale al piano S1 (All. 10 - Foto da 90 a 94);

L'appartamento è dotato tripla esposizione Nord-Est/Sud-Est/Sud, su area scoperta comune al complesso edilizio, con una finestra e una porta-finestra a Nord-Est, su cui affaccia la cucina-living; con una finestra e una porta-finestra a Sud-Est, su cui affacciano le due camere da letto e, con una finestra e una porta-finestra a Sud, su cui affacciano il W.C. 1 e il soggiorno. Entrando dal portoncino d'ingresso, ci si trova nel primo ambiente ingresso, privo di finestre (All. 10 - Foto da 21 a 25), da cui, da un passaggio aperto ad arco posto di fronte all'ingresso, si accede al disimpegno, anch'esso privo di finestre (All. 10 - Foto



da 26 a 31), da cui, a sua volta, è possibile accedere a tutti i restanti ambienti dell'immobile. Procedendo in senso antiorario, dalla prima porta a destra dell'ingresso, si accede al soggiorno, dotato di un affaccio con porta finestra, orientata a Sud, su balconata prospiciente l'area scoperta comune del fabbricato (balcone 1, All. 10 - Foto da 32 a 37). Successivamente, dalla seconda porta a destra del disimpegno, si accede al primo bagno (W.C. 1, All. 10 - Foto da 44 a 48), dotato di un affaccio con finestra sul balcone 1, doppi servizi con lavabo e vasca da bagno. Procedendo ancora in senso antiorario, dalla terza porta a destra del disimpegno, si accede al secondo bagno (W.C. 2, All. 10 - Foto da 44 a 48), privo di finestra, dotato di un solo servizio igienico con lavabo, da cui, da un passaggio aperto si accede alla dispensa (All. 10 - Foto da 55 a 60), posta all'interno di una veranda realizzata sul primo balcone. Ancora, dalla quarta



porta a destra del disimpegno, si accede alla prima camera da letto (stanzetta, All. 10 - Foto da 61 a 66), dotata di un affaccio con finestra a Nord-Ovest, sull'area scoperta comune. Dalla quinta porta a destra del disimpegno poi, si accede alla seconda camera da letto (All. 10 - Foto da 67 a 71), anch'essa dotata di un affaccio con porta-finestra a Nord-Ovest, sulla seconda balconata, prospiciente l'area scoperta comune (balcone 2, All. 10 - Foto 72 a 77).



Infine, dalla sesta porta a destra del disimpegno, si accede alla cucina-living (All. 10 - Foto 78 a 83), dotata di un doppio affaccio con finestra e porta-finestra a Nord-Est, sulla terza balconata, anch'essa prospiciente l'area scoperta comune (balcone 3, All. 10 - Foto da 84 a 89).

**Tutti gli ambienti interni non controsoffittati hanno altezza netta utile pari a 3,00 m (misurata da pavimento a soffitto).**

L'appartamento come detto è dotato di un locale deposito-cantinola pertinenziale, posto al piano S1 dello stabile, anch'esso identificato dal numero d'interno 148. L'accesso al piano S1 avviene dal corpo scala del fabbricato (Scala 17; All. 10 - Foto da 90 a 94).

L'immobile è dotato delle seguenti finiture: i pavimenti di tutti gli ambienti sono in sono in piastrelle segato di marmo, di varie dimensioni e colori, con prevalente tonalità beige chiaro nella zona giorno e nero nelle due camere da letto, formato 40x40 cm, montate a 90° rispetto alle pareti, ad eccezione dei bagni che sono rivestiti con piastrelle di ceramica formato 15x30, montate a 90°. Le pareti di tutti gli ambienti esclusi bagni e cucina-living, rivestiti con piastrelle di ceramica a tutta altezza, sono tinteggiate. Le porte interne, tutte prive dell'originaria anta a battente, sostituita da un'anta a soffietto in pvc, sono in

legno, mentre gli infissi esterni, sono in alluminio, con vetrocamera, con tapparelle in pvc.



L'appartamento è allacciato alle reti di distribuzione idrica, del gas-metano ed elettrica ed è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, igienico-sanitario ed elettrico, è privo di impianto di riscaldamento, ma è dotato di uno scaldino a gas per il riscaldamento idrico-sanitario, posto fuori al balcone della cucina (balcone 3, All. 10 - Foto da 86 e 87). L'appartamento appare da ristrutturare, per la vetustà delle finiture e degli impianti, risalenti prevalentemente all'epoca di costruzione del fabbricato, di conseguenza non è dotato delle certificazioni di conformità degli impianti, né di Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. ai sensi del D.L. n. 192/2005; tuttavia, tale certificazione può essere effettuata da un tecnico in possesso dei requisiti di cui all'art 2, commi 3 e 4 del D.P.R. n. 75 del 16.04.2013, attuazione dell'art. 4 comma 1 lettera c del D.L. n. 192 del 19.08.2005, per un costo forfettario medio di circa € 250,00.

Dalla documentazione recuperata, planimetria catastale (All. 4) e atti di provenienza (All.ti 3 e 6), l'immobile non ha particolari pertinenze oltre a quelle su descritte, non avendo ricevuto risposta dall'amministratrice p.t. del Condominio di Via G. Di Vittorio n. 12, allo stato, non è dato sapere se sussistono sullo stesso particolari dotazioni condominiali (Cfr. risposta al quesito n. 11).

**La superficie calpestabile (SNU) dell'immobile è pari a 91 mq.**

**La superficie lorda (SL) dell'immobile è pari a 115 mq;**

**La superficie Commerciale (SC) dell'immobile è pari a 122 mq.**

(Cfr. risposta quesito 12).

L'appartamento confina - **ad Ovest con androne d'ingresso e corpo scala fabbricato, a Nord con appartamento di aliena proprietà, int. 147 (in Catasto al Foglio 10; P.Illa 1839, Sub 3, cat. A/3), ad Est e a Sud con area scoperta a giardino condominiale.** La cantinola confina - **a Nord con cantinola di aliena proprietà, int. 147 (in Catasto al Foglio 10; P.Illa 1839, Sub 3, Cat. A/3), ad Est con corridoio comune e, a Sud con cantinola di aliena proprietà, int. 149 (in Catasto al Foglio 10; P.Illa 1839, Sub 5, Cat. A/3).**

**In merito al quesito 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.Illa 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.Illa del C.T. alla p.Illa 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.Illa e subalterno);*

*- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.Illa 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.*

La scrivente ha acquisito l'estratto catastale storico e la planimetria corrispondente per il bene in questione, appartamento per civile abitazione al

piano rialzato, con annesso locale cantinato al piano seminterrato, dotato di identificativi catastali univoci, aggiornati all'attualità (All. 4), inoltre, ha acquisito i documenti necessari all'individuazione del bene; mappe censuarie, visure e planimetrie catastali attuali e storiche (All. 4).

Non si segnalano sul bene *de quo* variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno, successivi alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento; si rileva, altresì, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di acquisto, con le risultanze catastali.

Come riportato anche nella risposta al quesito n. 2), lo scrivente ha riscontrato una difformità tra la planimetria catastale dell'immobile acquisita, risalente al 22/11/1962 (planimetria originaria d'impianto - All. 4) e lo stato reale dei luoghi, così come verificato in fase di sopralluogo e rappresentato negli elaborati grafici e fotografici di rilievo (All.to 9 - Tav. 3 e 4), per una diversa distribuzione degli spazi, ottenuta attraverso la rimozione e lo spostamento di alcune tramezzature interne, oltre ad un ampliamento volumetrico, ottenuto attraverso la realizzazione di una veranda sulla balconata Sud, entrambi effettuati senza titolo edilizio (Cfr. risposta al quesito 6). Per regolarizzare le suddette difformità catastali, sarà sufficiente effettuare una variazione planimetrica dell'immobile con pratica DOCFA, per un costo forfettario di € 500,00, in ogni caso, non prima di aver regolarizzato l'immobile con una pratica per "Mancata S.C.I.A." (ex Accertamento di Conformità, art. 37 del D.P.R. 380/2001 s.m.e i.), previo ripristino dello stato dei luoghi per l'ampliamento volumetrico, non consentito dall'attuale normativa Urbanistico-Edilizia.

**In merito al quesito 4): procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

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

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure,

non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);  
PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2** : ecc.

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

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

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Afragola (NA), alla "Via Giuseppe Di Vittorio n. 12", costituito da: **Appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato (in catasto PT), isolato O, scala 17, int. 148**, con annesso **locale cantinato al piano S1, int. 148**, composto da: un (1) ingresso; un (1) disimpegno; un (1) soggiorno; tre (3) balconi; due (2) bagni; un (1) ripostiglio-dispensa; due (2) camere da letto; una (1) cucina-living; una (1) cantinola pertinenziale al piano S1. L'appartamento confina - ad Ovest con androne d'ingresso e corpo scala fabbricato, a Nord con appartamento di aliena proprietà, int. 147 (in Catasto al Foglio 10; P.Illa 1839, Sub 3, cat. A/3), ad Est e a Sud con area scoperta a giardino condominiale. La cantinola confina - a Nord con cantinola di aliena proprietà, int. 147 (in Catasto al Foglio 10; P.Illa 1839, Sub 3, Cat. A/3), ad Est con corridoio comune e, a Sud con cantinola di aliena proprietà, int. 149 (in Catasto al Foglio 10; P.Illa 1839, Sub 5, Cat. A/3). L'immobile è indentificato al C.F. del Comune di Afragola (NA), con i seguenti dati: Fogl. 10; P.Illa 1839; Sub 4; Cat. A/3; Classe 1; Consistenza 6,5 vani; Sup Cat. Totale 122 mq; Rendita € 335,70. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; la costruzione del fabbricato cui appartiene il suddetto immobile, si presume legittima perché realizzata in data antecedente al 1967 dall'ente pubblico GESCAL ex INA-CASA (Rione GESCAL n. Cantiere 13205), in seguito al rilascio dal Comune di Afragola (NA), delle Licenze Edilizie n. 142/bis del 14/02/1950 e n. 759 del 23/12/1954, tuttavia, l'immobile andrebbe regolarizzato previa richiesta di Accertamento di Conformità art. 37, per interventi effettuati in assenza di S.C.I.A., con relativo ripristino dello stato dei luoghi per la realizzazione senza titolo edilizio, di una veranda sul balcone

Sud, con modifica di alcune bucatore in facciata, di cui sono stati sottratti i relativi costi dal valore stimato (Cfr. risposta al quesito 6).

**PREZZO BASE D'ASTA:**

**€ 125.000,00** (centoventicinquemila/00).

**In merito al quesito 5): procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

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

*A questo riguardo, l'esperto:*

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

*Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo.*

*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.).

2) 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).

3) 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.

4) 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.

5) 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.

- In data **27 giugno 2001**, con atto di compravendita rogato dal notaio **Lombardi Armida, n. rep. 28424 / racc. 6291**, trascritto nei registri immobiliari il di Napoli II, il **02 luglio 2001**, ai **nn. 24786 / 18340** (All. 3), perveniva al sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, per acquisto dalla sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, la quota di 2/3 di proprietà dell'unità immobiliare pignorata, appartamento sito in Afragola (NA), via Giuseppe Di Vittorio snc, isolato O, scala 17, piano rialzato (in catasto PT), int. 148, con annesso locale cantinato al piano S1, int. 148, il tutto identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio 10; P.lla 1839, Sub 4, Cat. A/3, per cui lo stesso, già proprietario della quota di 1/3, diveniva attraverso il suddetto atto pieno proprietario del bene *de quo*.

- In data **27 giugno 1988**, con atto di compravendita rogato dal notaio **Leopoldo Chiari, n. rep. 16753 / racc. 8834**, trascritto nei registri immobiliari il di Napoli II il **18 marzo 2014** ai **nn. 18826 / 8389** (All.6), perveniva al predetto \_\_\_\_\_, per acquisto dal sig. \_\_\_\_\_, nato ad \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), il \_\_\_\_\_, la quota di 1/3 di proprietà dell'unità immobiliare pignorata.

Si rileva che i suddetti titoli hanno data anteriore alla trascrizione del pignoramento trascritto alla Conservatoria dei R.R. I.I. di Napoli II, il 22 ottobre 2024, ai nn. 50668 / 39841.

Non si segnalano frazionamenti o variazioni significative sull'immobile pignorato (All. 4).

Tutti i beni oggetto di pignoramento insistono sulla particella individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Afragola (NA), allineato al catasto Terreni, con i seguenti dati: **Foglio 10, p.lla 1839.**

Lo scrivente precisa di aver recuperato, ai fini della ricerca della Licenza Edilizia del fabbricato, anche l'atto di provenienza originario del bene, del **07 aprile 1971**, scrittura privata autenticata (contratto di compravendita) a rogito del Notaio **Mario Linares, n. rep. / racc. 80164 / 5554**, trascritto nei registri immobiliari di Napoli II, il **06 maggio 1971, ai nn. 22275 / 22276** (All. 7), perveniva al sig. \_\_\_\_\_, nato ad \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), il \_\_\_\_\_, la piena proprietà dell'immobile in oggetto per acquisto dalla "**G.E.S.C.A.L. (Gestione Case per Lavoratori)**", con sede in Roma (RM) alla via Bissolati n. 23.

**In merito al quesito 6): verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico.**

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

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

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

*Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.*

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

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi di **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 ogni altro caso, verificherà – 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**.*

### Inquadramento Urbanistico

La particella di terreno su cui è stato realizzato il fabbricato cui appartiene l'immobile in questione, riportato al N.C.E.U. del Comune di Afragola (NA), Catasto Terreni e Fabbricati al **Foglio 10; p.lla 1839**, ricade nel perimetro della zona territoriale omogenea **“B3 - Complessi di edilizia Pubblica esistenti”** (art. 42), del vigente **Piano Urbanistico Comunale della Città di Afragola**, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 46, del 25 luglio, di cui è allegato uno stralcio della zonizzazione e delle Norme Tecniche di Attuazione (All. 11). All'interno della suddetta zona territoriale omogenea, secondo il suddetto articolo, sono consentiti i seguenti interventi: *“... manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, nonché interventi di ristrutturazione urbanistica, finalizzati: a) al miglioramento o all'adeguamento sismico; b) all'efficientamento energetico; c) alla razionalizzazione degli spazi, ivi compresi gli interventi di frazionamento e ridimensionamento degli alloggi, se eseguiti congiuntamente a uno degli interventi di cui alle lettere a) e b); d) interventi di riqualificazione degli spazi pubblici, ivi compresi progetti di miglioramento e valorizzazione delle aree verdi, dell'ambito urbano di pertinenza degli immobili oggetto di intervento.* L'area suindicata, non rientra nel perimetro delle “aree sottoposte a Vincolo Ambientale Paesaggistico - Archeologico”, di cui all'art. 142, comma 1, del D.lgs n. 42/2004, Parte Terza, come confermato dal certificato rilasciato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Area Metropolitana di Napoli (All. 12). La destinazione d'uso del fabbricato, di cui fanno parte gli immobili in oggetto, è di tipo residenziale, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968.

**Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia del fabbricato**

Come verificato presso lo S.U.E. del Comune di Afragola, la costruzione del fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento è stata realizzata dall'INA-CASA (I.A.C.P.), successivamente denominata GESCAL, a seguito del rilascio delle Licenze Edilizie n. 142/bis, del 14 febbraio 1950 e n. 759 del 23 dicembre 1954 ed identificata dall' I.A.C.P. stesso con il numero di cantiere n. 13205, come documentato dai grafici allegati all'atto notarile di compravendita a nome del Notaio Mario Linares (All. 7), tuttavia, non è stato possibile reperire presso lo S.U.E., copia delle suddette Licenze Edilizie, né dell'eventuale Certificato di Abitabilità/Agibilità, come da certificazione allegata (All. 13). In ogni caso, pur non essendo stato possibile recuperare materialmente le suddette licenze e completare la verifica della conformità Urbanistico-Edilizia ai grafici di progetto allegati alle stesse, il fabbricato in oggetto si presume legittimo perché costruito da enti pubblici statali, in seguito all'emanazione di leggi specifiche per l'edilizia residenziale pubblica. Ai sensi della L. 28.2.1949, n. 43, difatti, la Gestione INA CASA, ente statale (dotato di personalità giuridica autonoma) esecutivo delle deliberazioni (inclusa l'espropriazione delle aree edificabili per pubblica utilità) del Comitato statale istituito per la costruzione delle case per i lavoratori, poi diventata GESCAL (Gestione Case per Lavoratori), non aveva la necessità di richiedere all'Ente comunale, per questioni di urgenza e indifferibilità, l'approvazione della licenza edilizia volta alla costruzione delle predette case (L. n. 43/1949, artt. 1, 2 e 23).

**Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia dell'immobile**

Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto, lo scrivente ha rilevato una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto all'ultima planimetria catastale (risalente al 22.11.1962 che, nel caso specifico, coincide anche con quella storica d'impianto), non dichiarata presso le competenti autorità comunali, come da certificazione rilasciata al sottoscritto dal S.U.E. (All. 13), ottenuta attraverso l'eliminazione di un tramezzo interno, al fine di ampliare la cucina, eliminando la terza camera da letto, oltre alla realizzazione di un abuso parziale,

costituito dalla realizzazione di una veranda sulla prima balconata, esposta a Sud sulla sull'area comune esterna, al fine di creare un ripostiglio-dispensa, accessibile dal secondo bagno. Dalle indagini effettuate, si precisa che con riguardo all'immobile in oggetto e ai suddetti interventi, non sono state rinvenute richieste di Condono Edilizio presso l'Ufficio Condono edilizio del Comune di Afragola né, altresì, sono state rinvenute ordinanze di demolizione o altri provvedimenti repressivi, da parte dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Afragola (All. 13).

Mentre le opere interne, sono sicuramente sanabili attraverso un Accertamento di Conformità, come previsto dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 per interventi realizzati in assenza di S.C.I.A. perché conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente; lo stesso non può dirsi per la realizzazione della veranda, che rappresenta, oltre ad un aumento della volumetria interna dell'immobile, anche una modifica del prospetto principale e dell'organizzazione distributiva della facciata. Inoltre, l'intervento non rientra nella casistica delle opere sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, de D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, nei termini previsti dalle norme sulla esecuzione immobiliare. Tuttavia, pur ritenendo tale abuso non sanabile, la presenza dello stesso non costituisce, a parere dello scrivente, una ragione valida ai fini della non commerciabilità del bene perché, essendo riconducibile ad un intervento di ristrutturazione edilizia su una costruzione legittima dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, lo stesso può essere considerato un *abuso parziale*. Secondo l'art. 33 del D.P.R. 380/2001, difatti, *"1) Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi o demoliti e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi, entro il congruo termine stabilito dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso. ... Qualora, sulla base di motivato accertamento, il*

*ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere ... .". Sarà sufficiente, dunque, considerare, in via teorica, la rimozione dell'abuso rilevato, al fine di rendere trasferibili gli immobili *de quo*, detraendo le relative spese dal valore di mercato stimato (cfr. risposta al quesito 12).*

Dovendo richiedere Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, per gli interventi interni, con la stessa pratica, può essere segnalato ed effettuato il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la rimozione della veranda e, alla ricostruzione delle originarie tompagnature e bucatore sui prospetti esterni del fabbricato, modificate in seguito alla realizzazione dei suddetti interventi.

#### **Quantificazione dei costi per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia**

I costi relativi alla procedura di Accertamento di Conformità, ammontano a € 1032,00, per la sanzione amministrativa, più le spese per i diritti di istruttoria e di segreteria pari a circa € 300,00, più le spese tecniche, comprendenti l'accatastamento finale della planimetria con pratica DOCFA, che possiamo considerare pari alla cifra forfettaria di € 3.500,00 (€ 2.500 per direzione lavori di demolizione, istruttoria pratica + € 500,00 per accatastamento) per una spesa complessiva di circa € **4.300,00** (quattromilatrecento/00). A tali costi, vanno poi aggiunti quelli relativi al ripristino dello stato dei luoghi, per calcolare i quali, lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo, riferito al Tariffario dei L.L.P.P. della Regione Campania del 2023 (All. 14). Da cui deriva che costo totale delle opere, così come riportato nel suddetto computo metrico, è pari ad € 4.406,39, cui va aggiunta l'IVA (considerata al 10% per lavori edili), per una cifra totale di circa € **4.800,00**, che sommati agli oneri tecnici e amministrativi raggiungono la cifra complessiva stimata di circa € **9.000,00** (novemila/00).

La scrivente precisa, infine, di non aver ritenuto opportuno acquisire il certificato di destinazione urbanistica, nell'intento di non gravare di ulteriori spese la procedura, poiché secondo l'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001

l'obbligo di allegare lo stesso agli atti tra vivi sia in forma pubblica che privata, di trasferimento, costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, è riferito esclusivamente ai terreni.

**In merito al quesito 7): indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

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

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

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

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

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

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.*

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

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

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

Nel corso del sopralluogo, effettuato il giorno venerdì 21 febbraio 2025, alle ore 10:30, congiuntamente al custode giudiziario nominato dal G.E. avv. Raffaella Tonno, lo scrivente ha appreso, secondo quanto dichiarato dallo stesso debitore, sig. \_\_\_\_\_, che l'immobile pignorato fosse occupato dallo stesso, insieme al padre e al fratello gemello, così come riportato nel verbale di accesso (All. 2). In ogni caso, tuttavia, lo scrivente precisa di aver inoltrato richiesta di certificazione sull'eventuale esistenza di Contratti di Locazione riguardanti l'immobile in oggetto a nome del proprietario, all'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 (All. 1), non riscontrando, dalle risultanze dell'ispezione ricevute in risposta, l'esistenza di alcun contratto di locazione con riferimento all'immobile in oggetto (All. 15).

Alla luce di quanto suddetto, dunque, l'immobile risulta occupato dal debitore e non da soggetti terzi, per cui non sussistono le ulteriori ipotesi del quesito.

**In merito al quesito 8): specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

*L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.*

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

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

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

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

*La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;*

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

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

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

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

g) **nel caso di terreni**, verifichi se gli stessi siano stati **percorsi dal fuoco** e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i **vincoli** di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

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

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

*In particolare, l'esperto indicherà:*

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

*Tra questi si segnalano in linea di principio:*

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

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

*Tra questi si segnalano:*

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

4) *Differmità 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).*

Il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, archeologici, storici, alberghieri, d'inalienabilità o d'indivisibilità (All. 12). Secondo quanto riportato negli atti di provenienza dell'immobile, sullo stesso non gravano particolari vincoli o servitù condominiali; inoltre, secondo risposta fornita dall'amministratrice p.t. del condominio di Via G. Di Vittorio n. 12 (isolato O), cui il cespite appartiene, sig.ra \_\_\_\_\_, il bene non è gravato da oneri condominiali insoluti (All. 16 - cfr. risposta al quesito 11). Non si segnalano vincoli incidenti sull'attività edificatoria che resteranno a carico del futuro acquirente. Per quanto riguarda gli oneri e i vincoli che saranno regolarizzati o cancellati dalla procedura, dalla verifica documentazione di cui all'art. 567, risultano, allo stato, pregiudizievoli alla debitrice, le seguenti iscrizioni e trascrizioni sull'immobile pignorato, appartamento per civile abitazione sito in Afragola (NA), alla via G. Di Vittorio n. 12, isolato O, Scala 17, int. 148, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune, al Foglio 10; P.lla 1839, Sub. 4; Cat. A/3, che saranno cancellate e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente (All. 8):

- a) **iscrizione di ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria del 15 giugno 2021 nn. 29758 / 3697 (formalità di riferimento Iscrizione n. 3995 del 2001)**, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli II, per la complessiva somma di € 137.278,79 (centotrentasettemiladuecentosettantotto/79), a garanzia di un mutuo fondiario di € 67.139,39 (sessantasettemilacentotrentanove/39), del 27/06/2001, a rogito del Notaio Armida Lombardi, rep./racc. 28425/6292, da restituire in 15 anni, a favore del \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_ e contro il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

b) **iscrizione di ipoteca legale del 25 giugno 2013 nn. 26163 / 2601**, presso l'agenzia del Territorio di Napoli II, nascente da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973), del 24/06/2013 Numero di repertorio 1644/7113, emesso da \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, e contro il suddetto \_\_\_\_\_, per un capitale di € 408.154,11 (quattrocento-ottomilacentocinquantaquattro/11) ed un totale di € 816.308,22 (ottocentosedicimilatrecento-otto/22), gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

c) **trascrizione di pignoramento immobiliare del 22 ottobre 2024 nn. 50668 / 39841**, derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili del 09/10/2024, rep. 3417, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Napoli Nord con sede in Aversa (CE), a favore di \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, e contro il suddetto \_\_\_\_\_, gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

Inoltre si segnalano gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (oneri tecnico-amministrativi), stimati per una cifra forfettaria complessiva pari a circa € **9.000,00** (novemila/00), che sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta (Cfr. risposta al quesito 6).

**In merito al quesito 9): verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

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

I beni pignorati, non ricadono su suolo Demaniale, come verificato dalla scrivente presso l'Agenzia del Demanio.

**In merito al quesito 10): verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

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

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

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

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

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

Dalle indagini effettuate non si sono rilevati censi, livelli (All.ti 3, 4, 6 e 7), o usi civici, sulla particella di terreno su cui insistono gli immobili pignorati. Con riferimento a questi ultimi, si allega la copia del documento ufficiale Usi Civici del Comune di Afragola (All. 17).

**In merito al quesito 11): fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

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

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

Secondo la risposta ricevuta in seguito alla richiesta di certificazione condominiale e relativa documentazione, inoltrata alla sig.ra \_\_\_\_\_, amministratrice p.t. del condominio di via G. Di Vittorio n. 12, isolato O, cui appartiene l'immobile in oggetto, effettuata in data 26 febbraio 2025 (All. 17):

- Il sig. \_\_\_\_\_ padre del sig. \_\_\_\_\_ non ha quote condominiali ordinarie e straordinarie arretrate. Paga regolarmente le quote. Al momento non ci sono lavori straordinari da effettuare o altre spese previste.

Secondo tale risposta, non è dato sapere se sull'immobile pignorato gravino particolari vincoli di destinazione, servitù condominiali, si precisa, tuttavia che, dall'esame degli atti di provenienza dell'immobile in oggetto (All.ti 3, 6 e 7) e,

della documentazione catastale e ipotecaria (All.ti 4 e 8), non si rilevano particolari vincoli di destinazione, né di servitù condominiali, ovvero limitazione all'utilizzo dell'immobile pignorato.

### **In merito al quesito 12): procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e, in aggiunta, determinerà anche il valore d'uso del bene per dieci/quindici anni.

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;

L'immobile pignorato, costituito da un appartamento ad uso abitativo, come detto, sito in Afragola (NA), alla "Via Giuseppe Di Vittorio n. 12", ricade in una zona semi-centrale della città e fa parte di un fabbricato di costruito all'inizio degli anni 60 del secolo scorso, nell'ambito della imponente realizzazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica costruiti in quel periodo. In particolare il complesso edilizio cui appartiene l'immobile è stato realizzato dalla GESCAL (gestione Case per Lavoratori ex INA CASA). Lo stabile, denominato isolato O, realizzato con struttura portante intelaiata composta da pilastri e travi in calcestruzzo armato, corrisponde alla tipologia costruttiva dell'edificio *a Blocco*, ed è composto da un piano seminterrato S1, adibito a deposito-cantinola, da un piano rialzato e, da due ulteriori piani fuori terra destinati ad abitazione, con lastrico solare di copertura non praticabile. Lo stabile ha accesso diretto da Via G. Di Vittorio n. 12, da cui si accede all'area scoperta comune e, successivamente al fabbricato servito un unico corpo scala, privo di ascensore, dall'androne d'ingresso. Allo stato attuale il fabbricato versa in condizioni di discreto stato di manutenzione; nell'ambito del comune di Afragola, gode di ottima accessibilità, essendo ubicato in una zona semi-centrale della città, posta ed Ovest del centro cittadino.

Dal momento che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di determinare il più probabile valore di mercato, si è ritenuto più efficace ed appropriato, effettuare una **stima sintetica**, ossia ottenuta per comparazione al valore di mercato di beni simili oggetto di recenti compravendite nella zona. I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio economico di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato, la sua ubicazione e l'accessibilità, ci consentono di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più probabile valore di mercato.

Per formulare il valore di mercato relativo all'immobile pignorato, sono state condotte indagini presso le agenzie immobiliari della zona, inoltre sono stati consultati i valori immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), del sito specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), oltre che della rivista specializzata QUOTAZIONI METROQUADRO (All. 18). Nello specifico i valori puntuali e medi di zona sono stati reperiti personalmente dalla scrivente presso le agenzie immobiliari: Affiliato TECNOCASA, Studio Afragola S.r.l., Piazza Emanuele Gianturco n. 3, 80021 Afragola (NA); Affiliato Tecnorete, Immobiliare Afragola S.r.l., Via Giovanni Amendola n. 103, TRADE IMMOBILIARE, Via Giovanni Pascoli n. 26, 80021 Afragola (NA); PROSPETTIVA CASA, Nord, Corso Enrico De Nicola n. 123, 80021 Afragola (NA).

In particolare, le informazioni necessarie a formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione sono state reperite al fine di:

- conoscere i prezzi di mercato di beni aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima;
- attribuire il giusto prezzo al bene da stimare in riferimento alla serie di prezzi noti.

I valori rilevati sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciabile. Per il calcolo delle superfici commerciali, saranno applicate le indicazioni fornite dalla norma UNI 10750/2005, riportata nei principali borsini immobiliari e di riferimento per tutti gli operatori del settore, nonché dal D.P.R. n. 138/98 allegato C, a cui si attengono le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio), "Istruzioni per la determinazione della Consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Dalle suddette indagini è emerso che il valore di mercato per beni con caratteristiche analoghe, abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione, venduti nella zona omogenea di appartenenza, Comune di Afragola - Zona C3: Semicentro Ovest / Corso Garibaldi / Corso V. Emanuele

/ Via Amendola / Corso Meridionale / Corso Italia, con riferimento al I° Sem. 2024, rientra in un intervallo compreso tra 1.000 €/mq e 1.550 €/mq. Appare opportuno, pertanto, considerare un valore medio pari a **1.300 €/mq**. A tale valore vanno, tuttavia, applicati degli appropriati coefficienti, che tengono conto delle caratteristiche qualitative intrinseche ed estrinseche sia del singolo immobile, che del fabbricato di cui fa parte. In particolare, l'appartamento in questione: appartiene ad un fabbricato costruito all'inizio degli anni 60 del secolo scorso (età superiore a 60 anni), che allo stato verte in buono stato di manutenzione. L'immobile si considera da ristrutturare per la vetustà delle finiture e degli impianti, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato ed è posto ad un piano rialzato. Al contrario, l'immobile può considerarsi libero per l'assenza di contratti di locazione regolari registrati in data anteriore al pignoramento. Pertanto i coefficienti scelti sono:

- assenza di garanzia per vizi dell'immobile venduto [dipendente dall'età del fabbricato (maggiore di 60 anni) e, dall'incidenza dello stato delle parti comuni (buono)] = 0,95;
- stato d'uso e manutenzione (immobile da ristrutturare) = 0,90;
- piano rialzato = 0,95;
- stato di possesso (libero) = 1,00;

Applicando tali coefficienti al valore di mercato medio, otteniamo:

$$V_m = 1.300 \text{ €/mq} \times 0,95 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00 = \mathbf{1.100,00 \text{ €/mq}}$$

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$S_c = S_l + xA_1 + yA_2 + zA_3 \dots$$

dove:  $S_l$  è la superficie lorda dell'appartamento, data dalla superficie netta utile sommata alla superficie dei muri divisorii interni più quella dei muri perimetrali (misurati fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e della metà dei muri di confine (misurati fino ad uno spessore massimo di 25 cm);

$$SNU = \text{Sup. Netta Utile} = 91,00 \text{ mq}$$

$A_1, A_2$  e  $A_3$  etc. sono le superfici degli accessori (balconi, terrazze, soffitte, cantinole, etc.)

x, y e z sono i coefficienti da applicare alle superfici accessorie per calcolare la superficie commerciale;

$$SL = 115,00 \text{ mq}$$

$$A1 = \text{superficie balcone 1} = 3,90 \text{ mq}$$

$$A2 = \text{superficie balcone 2} = 4,55 \text{ mq}$$

$$A3 = \text{superficie balcone 3} = 7,35 \text{ mq}$$

$$A4 = \text{Superficie locale cantinato} = 7,35 \text{ mq.}$$

x = 0,30 (per balconi scoperti fino a 25 mq, comunicanti con i vani principali);

y = 0,25 (per pertinenze esclusive accessorie, non comunicanti con i vani principali)

La superficie commerciabile totale è quindi:

$$SC = \{ 115,00 + [0,30 \times 3,90] + [0,30 \times 4,55] + [0,30 \times 7,15] + [0,25 \times 7,35] \} = 122,00$$

mq

Moltiplicando il valore di mercato medio decurtato o incrementato dagli opportuni coefficienti, per la superficie commerciale, otteniamo il valore di mercato dell'immobile.

$$V_m = 1.100,00 \text{ €/mq} \times 122,00 \text{ mq} = \text{€ } 134.000,00$$

(centotrentaquattromila/00).

### **Decurtazioni al valore di mercato dell'immobile**

Dal valore di mercato così calcolato, tuttavia, come specificato dalla ultima normativa (L. n. 132/2015 – modifica art. 568 c.p.c. e art. 173-bis disp. att. c.p.c.), bisogna sottrarre il costo per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso, per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene, per i vincoli giuridici non eliminabili e per gli eventuali oneri condominiali insoluti.

Per quanto riguarda l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la vetustà del fabbricato e lo stato delle parti comuni, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente riduttivo, pari a 0,95 (riduzione del 5 %). Sullo stato d'uso e manutenzione, considerato l'immobile da ristrutturare, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente qualitativo, pari a 0,90 (riduzione del 10 %). Sullo stato di possesso non va

considerata nessuna detrazione, non essendo in essere nessun contratto di locazione sull'immobile (coeff. = 1,00). Per quanto riguarda gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico edilizia, gli stessi ammontano ad € **9.000,00** (quattromila/00), cifra complessiva dei e degli oneri amministrativi e tecnici per l'eventuale regolarizzazione del bene (Cfr. risposta al quesito 6). Non esistendo vincoli giuridici non eliminabili (All. 7), non si è considerata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile (coeff. rid. = 1,00). Infine, non esistendo oneri condominiali insoluti relativi agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (cfr. risposta ai quesiti 8 e 11), lo scrivente, non ha applicato alcuna riduzione al valore di mercato.

Il minimo valore di mercato più probabile, pertanto, a seguito di tali decurtazioni, apportando gli opportuni arrotondamenti è di:

$$V_m = 134.000,00 - 9.000,00 = \text{€ } 125.000,00$$

(centoventicinquemila/00 euro).

<b>Tabella riepilogativa dei dati catastali e dei dati significativi per il calcolo del valore di mercato dell'immobile</b>	
<b>Dati catastali attuali</b>	N.C.E.U. del Comune di Afragola (NA): Fogl. 10; P.III 1839; Sub 4; Cat. A/3; Classe 1; Vani 6,5; Sup Cat. Totale 122 mq; Rendita € 335,70.
Sup. Netta Utile immobile = SNU	<b>mq 91,00</b>
Sup. Lorda immobile = SL	<b>mq 115,00</b>
Sup. Commerciabile immobile = SC	<b>mq 122,00</b>
Valore di mercato medio per la zona omogenea considerata €/mq	<b>1.300,00</b>
Valore di mercato stimato riferito all'immobile €/mq	<b>1.100,00</b>
Valore di mercato complessivo dell'immobile	<b>€ 134.000,00</b>
<b>Decurtazioni al valore complessivo calcolato</b>	
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	<b>Coeff. di riduzione = 0,95</b> Applicato al valore di mercato medio della zona omogenea (considerando la vetustà del fabbricato e lo stato parti comuni)
Totale oneri e costi per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (costi di demolizione e ricostruzione + oneri amm. e tecnici)	<b>- € 9.000,00</b>

Stato d'uso e manutenzione	Coeff. = 0,90 Immobile da ristrutturare
Stato di possesso	Coeff. = 1,00 assenza contratti locazione/immobile libero
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Coeff. = 1,00 assenza vincoli giuridici non eliminabili
Oneri Condominiali insoluti	Coeff. = 1,00 assenza oneri condominiali insoluti
<b>Minimo valore di mercato dell'immobile</b>	
<b>€ 125.000,00</b>	

**In merito al quesito 13): procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota.*

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

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

Poiché nel caso specifico, l'immobile in questione, risulta pignorato per la piena proprietà, non sussistono le ipotesi del quesito.

Lo scrivente precisa altresì, che l'immobile *de quo* costituente un unico lotto, non è divisibili in natura, trattandosi di un appartamento destinato ad unica abitazione, dotato di un unico ingresso, non comodamente divisibile.

**In merito al quesito 14): acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

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

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

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

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

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

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

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.*

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

Lo scrivente ha acquisito, presso gli uffici del Serravalle Pistoiese (PT) e, presso il Comune di Afragola (NA), i certificati di Residenza Storica e il certificato di Stato di Famiglia dell'esecutato \_\_\_\_\_, che risulta di stato civile celibe (All. 5), per cui, come riportato negli atti di provenienza a rogito, rispettivamente, del Notaio Armida Lombardi, del 27 giugno 2001, n. rep. / racc. 28424 / 6291, trascritto alla Conservatoria del R.R. I.I. di Napoli II, il 02 luglio 2001, ai nn. 24786 / 18340 (All. 3) e, del Notaio Leopoldo Chiari, del 27 giugno 1988, n. rep. / racc. 134295 / 13235, trascritto alla Conservatoria del R.R. I.I. di Napoli II, il 29 giugno 1988, ai nn. 19684 / 14488 (All. 6), lo stesso acquisiva la piena proprietà dell'immobile in oggetto, in stato civile libero. Si rileva, altresì, che dal certificato di Residenza Storica del Comune di Serravalle Pistoiese (PT), il debitore, risultava cancellato dai Registri Comunali dal 29-12-2022, per irreperibilità, tuttavia, in seguito al sopralluogo effettuato, lo stesso ha rinnovato la carta d'Identità e da Certificato contestuale di Stato di famiglia e di residenza, ricevuto dal Custode, risulta residente in via G. Di Vittorio isolato O (All. 5).

L'Esperto conclude attestando:

- a) di aver consegnato alle parti convenute nel processo copia dell'elaborato peritale completo dei relativi allegati, di cui di seguito si allegano le prove di spedizione, trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita; assegnando un termine non inferiore a 15 giorni prima della predetta udienza per inviare allo stesso eventuali note;

b) di aver personalmente verificato tutte le formalità rilevanti ex art. 567 c.p.c.

c) di aver svolto personalmente tutte le verifiche relative ad eventuali “omissioni o inesattezze nelle note (art. 2665 c.c.)” ed eventuali “omissioni o inesattezze nei titoli e nelle note (art. 2841 c.c.)” alla luce del confronto sincronico e diacronico dei dati catastali.

Ritenendo di aver adempiuto completamente e fedelmente, in piena scienza e coscienza, ai disposti dell’incarico conferito, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziandoLa per la fiducia accordata e restando a disposizione della S.V.I.ma per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 12 maggio 2025

l’Esperto  
arch. Luca Di Meglio



A circular professional stamp of the Architetto Luca Di Meglio. The stamp contains the text: "ARCHITETTO LUCA DI MEGLIO N. 9271", "PUBBLICA DI NAPOLI", and "PROF. CONSULENTE". The stamp is partially obscured by a handwritten signature in black ink.



*Prove di spedizione alle parti dell'Elaborato Peritale*

