



arch. Angelo Chifari

via Simone Martini 79
80128 NAPOLI
Cell. +393492325985

Tel./Fax +3908119331871
E-mail: arch.angelochifari@gmail.com
PEC: angelo.chifari@archiworldpec.it

via Cesina 4
80016 Marano di Napoli (NA)
P.IVA: 06542121212



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
III CANCELLERIA CIVILE

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

R.G.E. 494/2021/EI

Promossa da

████████████████████

contro

████████████████████

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Fabrizia Fiore

Custode Giudiziario: avv. Tobia Collà Ruvo

Esperto Stimatore: arch. Angelo Chifari

ANNO 2023
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Sommario

Premessa.....	2
Svolgimento dell'incarico.....	2
Risposta ai quesiti.....	3
SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE	3
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	6
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	10
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	17
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	20
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	21
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	24
QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	29
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	30
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	33
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	34
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	35
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	36
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	41
QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	42
Conclusioni.....	43
Scheda di riepilogo	44
Elenco allegati.....	45

Publicazione
 riproduzione o ripro

RELAZIONE DI STIMA

Illustrissimo G.E. Dott.ssa Fabrizia Fiore della III Sezione Cancelleria Civile.

Premessa

La S.V.I. con provvedimento del giorno 12 giugno 2023 nominava il sottoscritto arch. Angelo Chifari, con studio in Napoli alla via Simone Martini n. 79 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. 9959, Esperto Stimatore in virtù dell'iscrizione all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Napoli Nord n.709, nella procedura esecutiva R.G.E. 494/2021/EI promossa da [REDACTED] (creditore procedente) contro [REDACTED] (debitore esecutato), invitandolo ad accettare l'incarico entro e non oltre dieci giorni dalla comunicazione del decreto stesso da parte della Cancelleria, al fine di redigere la presente relazione di stima relativa al seguente bene oggetto di pignoramento:

- **Abitazione di tipo ultrapopolare ubicata in Afragola (NA) alla via Nunziatella 30 (già 25), al piano terra, riportato al N.C.E.U. del Comune di Afragola (NA) al foglio 21 particella 635 subalterno 1.**

Svolgimento dell'incarico

Dopo aver ricevuto l'incarico, lo scrivente accedeva alla piattaforma online giustizia.it per estrarre copia degli atti allegati al fascicolo d'Ufficio.

Successivamente il sottoscritto fissava congiuntamente con il Custode Giudiziario, avv. Tobia Collà Ruvolo, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 5 luglio 2023 alle ore 12:00.

Il giorno stabilito lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Afragola (NA) alla via Nunziatella n. 30 (già 25), alla presenza della sig.ra [REDACTED], attuale occupante del cespite.

Dopo aver brevemente illustrato i compiti dell'esperto stimatore alla conduttrice, lo scrivente eseguiva l'ispezione del cespite, dandone testimonianza attraverso rilievi metrici e fotografici. Le operazioni di rilievo si concludevano alle ore 13:15.

In separata sede il sottoscritto eseguiva accurate ricerche relative all'immobile oggetto di pignoramento, consistenti in:

- Acquisizione telematica della documentazione catastale del cespite pignorato;
- Acquisizione telematica delle visure ipotecarie dell'immobile pignorato;
- Acquisizione delle informazioni e dei documenti relativi alla regolarità urbanistica dell'immobile pignorato presso l'Ufficio Tecnico del Comune;
- Acquisizione del certificato di residenza storico, di stato libero e di stato di famiglia del debitore presso gli Uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune;
- Acquisizione dell'atto di compravendita;
- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari di zona.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Risposta ai quesiti

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

Controllo: 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 del RR.II. delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**. Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione delle iscrizioni** si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la **certificazione delle trascrizioni** (sia a favore, che contro) risalgano 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** risalgano 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 dovrà **immediatamente segnalare al G.E.** nel modulo di controllo della documentazione 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.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE", in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

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

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche ai coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

Lo scrivente ha eseguito preliminarmente il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c.!

Nel fascicolo d'Ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c. a firma del notaio dott. Sergio Cappelli, depositata nel fascicolo d'Ufficio in data 22/12/2021;
- Nota di trascrizione del pignoramento.

Nello specifico l'esame della documentazione notarile consente di affermare quanto segue:

- Il periodo esaminato riguarda il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e risale ad un titolo di provenienza trascritto nel ventennio;
- La certificazione, riguarda il bene pignorato, con riferimento alle trascrizioni ed alle iscrizioni relative al debitore ed ai suoi danti causa, complete di data, numeri di registro particolare e generale, nominativo dei soggetti esaminati, annotamenti;

Nella documentazione d'Ufficio non erano presenti il certificato di residenza storico, il certificato di stato di famiglia e l'estratto di matrimonio con le annotazioni a margine dell'esecutato che lo scrivente ha opportunamente richiesto e acquisito presso i rispettivi Uffici Pubblici.

¹ Art. 567, comma 2, c.p.c. - Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro ottanta (80) giorni dalla sua nomina a ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al bene pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze di una visita di stato del bene pignorato.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lila 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.lila del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lila; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto **carattere meramente nominale** (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto **carattere sostanziale** (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E.

per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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

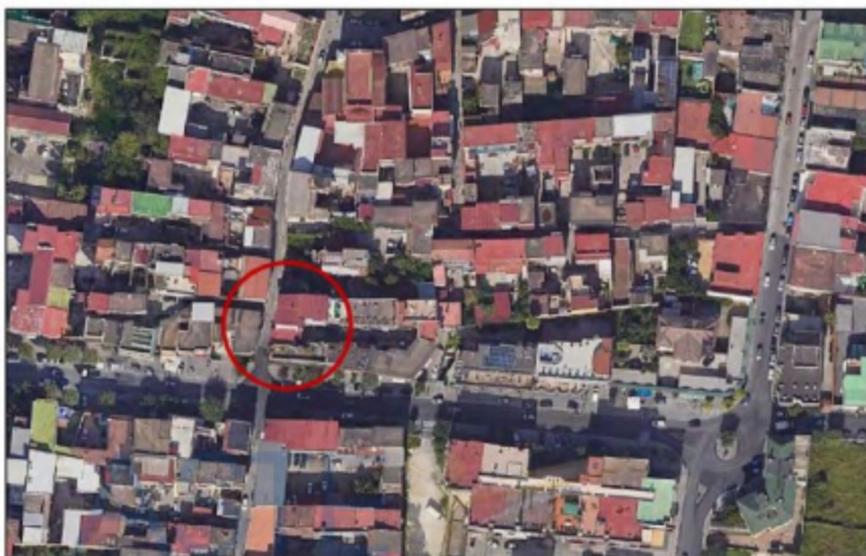
I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.l.a, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile 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'accatastramento**, 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 bene pignorato consiste nella piena ed intera proprietà di una abitazione ultrapopolare ubicata al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Afragola (NA) alla via Nunziatella n. 30 (già 25), identificato al NCEU del Comune di Afragola (NA) al Foglio 21 particella 635, sub. 1.

Ai fini dell'esatta individuazione del fabbricato che contiene l'immobile oggetto di pignoramento, si riporta l'immagine satellitare estrapolata da Google Maps



Ortofoto da Google Maps



Estratto di mappa catastale Foglio 21, particella 635

Dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con le immagini satellitari, si verifica la perfetta rispondenza dell'ubicazione del fabbricato che contiene il cespite pignorato.



Sovrapposizione mappa catastale-ortofoto

L'atto esecutivo ha correttamente pignorato il diritto di piena proprietà dell'esecutato sull'immobile pignorato derivante da atto di compravendita del 21/10/2011.

Ai fini della definizione dei lotti di vendita, si costituisce un unico lotto così definito:

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare, sita in Afragola (NA), alla via Nunziatella n. 30 (già 25), piano terra censito al NCEU del Afragola (NA) al foglio 21, particella 635, sub. 1.

L'abitazione, a cui si accede sia dalla pubblica via sia dal cortile interno del fabbricato, è composta da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e un piccolo ripostiglio.

Il cespite confina a Nord con androne comune, ad Ovest con via Nunziatella, a EST con cortile comune e a Sud con altra U.I.U. (sub. 18).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

• Cenni storici e caratteristiche dell'area di ubicazione

Afragola è un comune italiano di circa 62.000 abitanti ed è parte integrante della città metropolitana di Napoli. Storicamente rappresenta uno dei maggiori centri dell'entroterra napoletano, con una forte vocazione rurale ma anche con un centro fortemente urbanizzato sin dal XVI secolo, quando divenne la città di riferimento per il territorio circostante.

confina, senza soluzione di continuità, con i comuni di Casoria, Acerra, Cardito, Caivano e Casalnuovo di Napoli; in particolare il suo agglomerato costituisce un unicum urbano con Casoria e Cardito.

Dal punto di vista infrastrutturale la città è servita dallo svincolo Afragola-Acerra e dallo svincolo Casoria-Avellino (Casoria-Afragola proveniente dalla tangenziale di Napoli), entrambi senza casello, dell'autostrada A1 Milano-Napoli. È inoltre interessata dal percorso dell'Asse Mediano, con tre uscite: Afragola ovest - Cardito, Afragola parco commerciale e Afragola est - Casalnuovo. Anche l'uscita Acerra centro corso Italia - PIP loc. Marchesa è situata in territorio di Afragola, così come lo svincolo per l'asse di supporto ivi adiacente.

La città è servita da tre stazioni ferroviarie: la stazione Casoria-Afragola sulle linee Roma-Formia-Napoli e Napoli-Foggia, la stazione di Salice sulla linea Napoli-Baiano della ex Circumvesuviana, oggi EAV e la Stazione di Napoli Afragola, realizzata su progetto di Zaha Hadid sulla linea AV/AC Roma-Napoli nonché terminale della costruenda ferrovia AV/AC Napoli-Bari.

La palazzina di cui l'immobile staggito è parte integrante, è ubicata nel centro storico. La zona, a destinazione prevalentemente residenziale, gode della stretta vicinanza dei servizi essenziali, quali attività commerciali, scuole, farmacie, Municipio, Chiese, ufficio postale etc.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è stato realizzato con struttura verticale in muratura e struttura orizzontale mista.

Lo stato di conservazione e manutenzione complessivamente è da ritenersi mediocre.



Via Nuova Italia n. 40 - Afragola (NA)

Prima di descrivere la consistenza del bene staggito, è opportuno specificare le seguenti definizioni:

- **Superficie utile:** la superficie di pavimento degli alloggi è misurata al netto di muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porta e finestre, di eventuali scale interne, di logge o di balconi;
- **Superficie dei balconi:** la superficie dei balconi è quella misurata per l'effettivo sviluppo, al netto di muratura e pilastri;
- **Superficie catastale e/o commerciale:** essa è calcolata così come indicato nei criteri generali del DPR 138/1998 "Norme Tecniche per la determinazione delle superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". In particolare si è proceduto calcolando per intero la superficie circoscritta dai muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comune nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm muri di confine. Per quanto riguarda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle parti di superficie non residenziale, si è fatto riferimento all'allegato C del suddetto DPR.

GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIE ATTUALI	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R <i>Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari</i>	<ul style="list-style-type: none"> • A/1 - Abitazioni di tipo signorile • A/2 - Abitazioni di tipo civile • A/3 - Abitazioni di tipo economico • A/4 - Abitazioni di tipo popolare • A/5 - Abitazioni di tipo ultrappopolare • A/6 - Abitazioni di tipo rurale • A/7 - Abitazioni in villini • A/8 - Abitazioni in ville • A/9 - Castelli, palazzi di pregio artistico e storico • A/11 - Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi • C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse 	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);</p> <p>b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);</p> <p>d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;</p> <p>e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.</p>
P <i>Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo</i>	<ul style="list-style-type: none"> • B/1 - Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, caserme, conventi, seminari • B/2 - Case di cura e ospedali • B/3 - Prigioni e riformatori • B/4 - Uffici pubblici • B/5 - Scuole e laboratori scientifici • B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie • B/7 - Cappelle ed oratori 	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);</p> <p>b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 10%;</p> <p>d) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.</p>
T <i>Unità immobiliari a destinazione terziaria</i>	<ul style="list-style-type: none"> • A/10 - Uffici e studi privati • B/8 - Magazzini sotterranei per deposito di derrate • C/1 - Negozi e botteghe • C/2 - Magazzini e locali di deposito • C/3 - Laboratori per arti e mestieri • C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi • C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative • C/7 - Tettoie chiuse e aperte 	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi;</p> <p>b) locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili in misura pari al 10%;</p> <p>d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare in misura pari al 10%.</p>

Descrizione del lotto:

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un **appartamento ultrapolare**, sito al piano terra di uno stabile ubicato nel Comune di Afragola (NA), alla via Nunziatella n. 30.

Per una migliore descrizione della consistenza metrica attuale si riporta la planimetria dello stato dei luoghi.

Planimetria dello stato dei luoghi**Descrizione tipologia e natura del bene, calcolo superfici**

- L'appartamento ha una consistenza catastale di 1,5 vani (mq 37,00);
- La categoria catastale attribuita è conforme all'attuale destinazione (civile abitazione);
- La superficie utile interna complessiva è di circa 28,23 mq e altezza utile di circa 2,92 m;

DESTINAZIONE D'USO	Superficie utile	Superficie non residenziale
	[m ²]	[m ²]
Ingresso		2,00
Soggiorno-cucina	10,94	
Lavanderia	3,45	
WC	3,51	
Camera	10,43	
Totale [m²]	28,23	2,00

- La superficie commerciale complessiva è stata determinata con l'ausilio dei criteri generali del DPR 138/1998 ed è pari a circa 39,20 mq.

N.B.

L'ampliamento relativo all'ingresso posteriore (cfr. quesito 6 - volume non liceo da rimuovere) nel calcolo delle superfici è stato calcolato come area non residenziale.

• Descrizione e caratteristiche del bene

- Il cespite è composto da un locale soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera da letto ed una piccola lavanderia.
- Il locale soggiorno-cucina prende luce sia dalla porta di ingresso del cortile interno sia dalla porta-finestra presente su via Nunziatella. La lavanderia è dotata di una piccola finestra così come la camera da letto, invece il bagno risulta privo di aperture. Il rapporto aero-illuminato pertanto si può considerare insufficiente, così come l'esposizione complessiva dei locali interni.
- Gli infissi esterni sono costituiti da struttura in alluminio con vetrocamera e oscuranti tipo napoletane in legno;
- Gli infissi interni sono in legno tamburato;
- La pavimentazione dell'appartamento è composta da piastrelle in ceramica tipo gres;
- Le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono ricoperte da piastrelle in ceramica tipo gres;
- Le pareti interne dei vani sono prevalentemente tinteggiate di colore chiaro.

• Impianti

- L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento;
- L'ACS è assicurata dalla presenza di boiler elettrico;
- L'impianto idrico si ritiene nel suo complesso efficiente;
- L'impianto necessita di revisione per la conformità dello stesso alle normative vigenti.

Si ritiene necessario predisporre nuovo A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

• Stato di manutenzione

Il cespite si presenta in un mediocre stato manutentivo, dovuto principalmente a problemi di umidità di risalita e mancanza di manutenzione ordinaria.

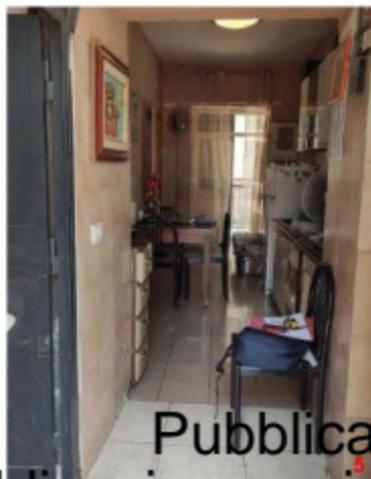
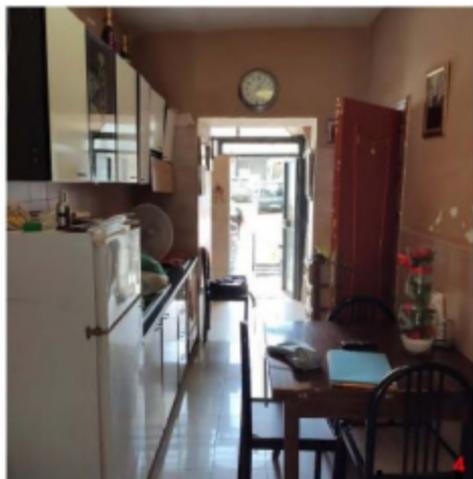
• Confini dell'immobile

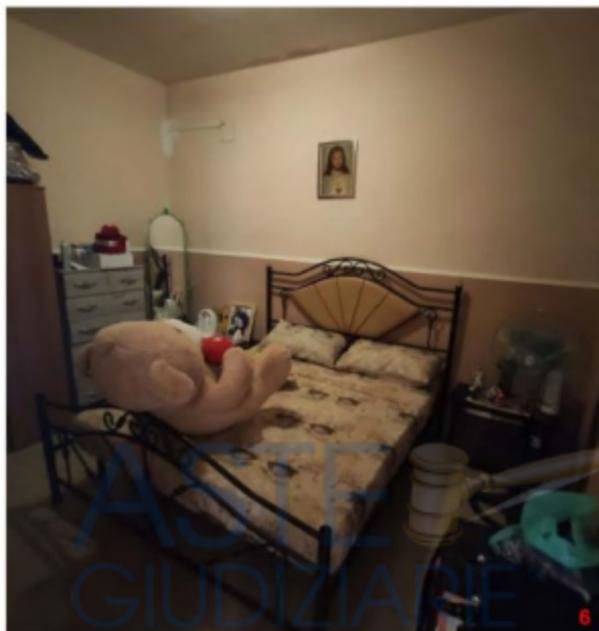
Il cespite confina a Nord con androne comune, ad Ovest con via Nunziatella, a EST con cortile comune e a Sud con altra U.I.U. (sub. 18).

• Stato di occupazione dell'immobile

In sede d'ispezione lo scrivente ha accertato che il bene attualmente risulta occupato da terzi.

• Documentazione fotografica dello stato dei luoghi



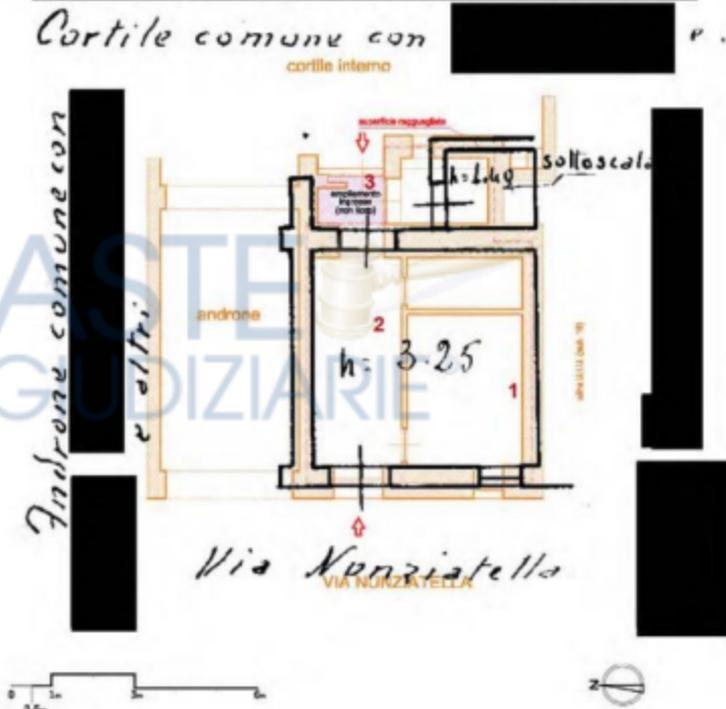


Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

DIFFERMITÀ TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

In sede di sopralluogo sono state riscontrate notevoli difformità tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale (planimetria di impianto - scheda n. 22520235 del 14-12-1939).

Di seguito vengono evidenziate tali difformità attraverso la sovrapposizione dei grafici.

Sovrapposizione planimetria catastale e rilievo dello stato dei luoghi (arancione)**Elenco difformità rilevate:**

- 1) disallineamento della muratura perimetrale;
- 2) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 3) Ampliamento ingresso posteriore (non liceo).

Per regolarizzare le difformità riscontrate occorre eseguire l'aggiornamento catastale ad opera di tecnico abilitato, previo ottenimento del titolo autorizzativo urbanistico edilizio descritto in risposta al quesito e per il quale l'urbanizzazione non è autorizzata.

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.)** del **Comune di _____** al foglio _____, **p.lia _____** (ex p.lia _____ 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 _____;

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'unità abitativa, ubicata nel Comune di Afragola (NA), alla via Nunziatella n. 30 (già 25) piano terra censita al NCEU del Afragola (NA) al foglio 21, particella 635, sub. 1.

Il cespite è composto da una sala soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera da letto ed una piccola lavanderia.

La superficie utile interna è di circa 28,23 mq mentre la superficie commerciale complessiva è di circa 39,20 mq.

L'immobile confina a Nord con androne comune, ad Ovest con via Nunziatella, a EST con cortile comune e a Sud con altra U.I.U. (sub. 18).

Secondo la zonizzazione del PRG vigente l'edificio ricade in zona B3 - Edificata da ristrutturare, secondo la zonizzazione del PUC del 2023 in fase di approvazione invece ricade in zona A - Zone di interesse storico, artistico e ambientale.

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria di impianto (scheda n. 22520235 del 14-12-1939) unica fonte iconografica disponibile in atti.

Le spese per la regolarizzazione urbanistica sono state detratte dal valore di stima.

L'immobile risulta sprovvisto di Certificato di Agibilità.

Non risultano ordini di demolizione gravanti sul bene.

Il cespite non è conforme alle disposizioni dell'art. 19 comma 14 della D.L. n. 78/2010.

Non sono presenti né le certificazioni degli impianti, ai sensi del D.M. 37/2008.

È presente attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.leg. 192/2005 che necessita di aggiornamento.

Il cespite attualmente risulta occupato da terzi.

PREZZO BASE euro 28.500,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **fatto 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.lia 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.lia di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziatura della p.lia 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 alla trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *mortis causa*** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo. In caso di ulteriore mancanza di atti traslativi, 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.).

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Dalla **documentazione ipocatastale**, presente in atti e dalle ulteriori verifiche effettuate dallo scrivente, si rileva che l'immobile staggito risulta di proprietà del debitore esecutato per l'intera quota.

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato in virtù di **Atto di compravendita** del 21/10/2011 rep. 42716/5178 Notaio De Luca Raffaele trascritto il 25/10/2011 nn. 43494/30585 da potere di [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED]; [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED];

Ai germani Firelli tale bene era pervenuto per **atto di successione** in morte del sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], presentata presso l'Ufficio del Registro di Casoria il 22/09/2004 al n. 510 volume 16, non trascritto. Di nuovo atto di accettazione tacita di eredità rogato dal notaio Raffaele De Luca il 21/10/2011 rep. 42716/5178, trascritto il 25/10/2011 al nn. 43494/30585 in favore di [REDACTED] nata ad [REDACTED]

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:

i) fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo; ii) fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

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

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

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

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

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

i.**artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii.**art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii.**art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro il termine fissato dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 2178 c.c.

Il fabbricato che contiene il cespite staggito ricade in zona B3, "Edificate da ristrutturare", come da PRG approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 3032 del 20/07/1977.

Legenda

●●●●● Confine comunale Afragola

— Confine comuni limitrofi

SISTEMA INSEDIATIVO

B0 - Insediamenti edificati saturi in territorio agricolo

B1 - Edificate da ristrutturare

B2 - Edificate da ristrutturare

B3 - Edificate da ristrutturare

B4 - Edificate e di completamento

B5 - Edificate e di completamento



Stralcio PRG del 1977

Il Comune di Afragola è dotato inoltre di Variante al PRG, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 426 del 02/09/2010, la quale riguarda le sole aree interessate dalla realizzazione della linea ferroviaria Alta Velocità e della stazione Napoli-Afragola, e, pertanto, non modifica le prescrizioni del PRG del '77 relativamente al centro abitato.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 78 del 20.07.2023 è stato adottato il nuovo PUC, nel quale il fabbricato in oggetto ricade in zona A, "Zone di interesse storico, artistico e ambientale".

Legenda

●●●●● Confine comunale Afragola

Zone territoriali omogenee*

A - Zone di interesse storico, artistico e ambientale

B1 - Insediamenti urbani saturi

B2 - Completamento da residui di Piano

B3 - Complessi di edilizia pubblica esistenti

C - Edilizia residenziale sociale

D - Insediamenti produttivi

E - Zone agricole

F - Aree per attrezzatura e servizi di interesse generale sovracommunale

G - Dotazioni territoriali

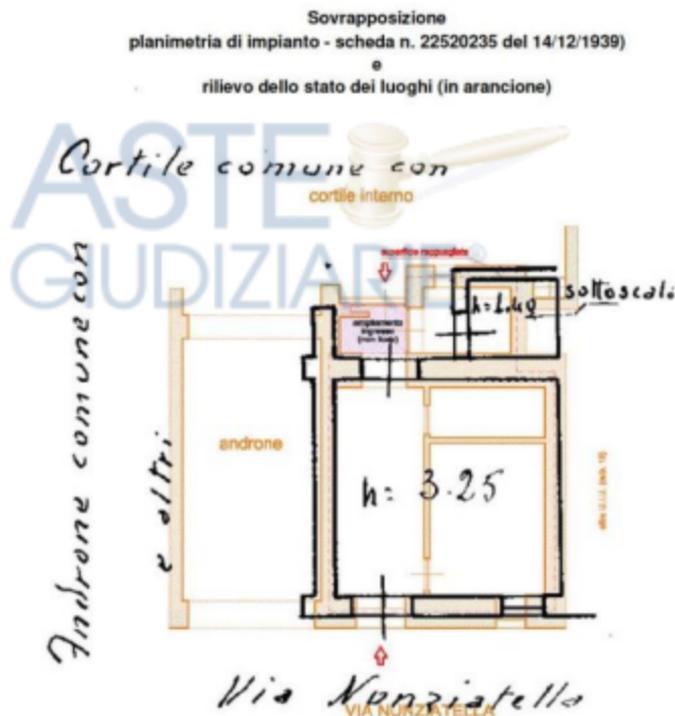


Stralcio PUC del 2023

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola, non è stato possibile risalire ad alcun titolo abilitativo edilizio relativo al cespite staggito.

Tuttavia, sapendo che per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, per il bene staggito si ritiene ragionevole assumere come consistenza originaria quella riportata nella planimetria catastale del 1939 (scheda n. 22520235 del 14-12-1939).

A seguito della sovrapposizione tra la planimetria di impianto e il rilievo dello stato dei luoghi si rilevano difformità di varia natura così come evidenziato nel seguente grafico:



Elenco difformità rilevate:

- 1. diversa distribuzione degli spazi interni;**
- 2. diversa consistenza metrica muratura perimetrale;**
- 3. Ampliamento ingresso posteriore (non sanabile);**

Per quanto riguarda la difformità relativa all'ampliamento del vano ingresso posteriore (3) si ritiene che tale difformità non sia suscettibile di sanatoria in quanto l'aumento di cubatura risulta in contrasto con le N.T.A. del PRG e del PUC in corso di approvazione. Le difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni (1) e alla diversa consistenza metrica della muratura perimetrale (2) possono invece essere sanate presentando idonea pratica edilizia previo pagamento delle relative sanzioni.

In definitiva per ripristinare lo stato liceo e sanare le difformità riscontrate è possibile presentare idonea pratica di accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/81.

Le spese da sostenere per la definizione della pratica di accertamento di conformità, compreso gli oneri per le sanzioni, i diritti di segreteria, il compenso spettante al Tecnico incaricato e i costi per eliminare la volumetria non autorizzata si stimano forfettariamente in complessivi euro 4.500,00.

Tali costi saranno detratti dal valore di stima.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dalle indagini condotte è emerso che l'immobile staggito è occupato da terzi sine titolo.

L'occupante versa al proprietario debitore esecutato, la somma di € 200,00 che viene pagata mensilmente.

Sulla scorta delle ricerche di mercato effettuate, si ritiene congruo quantificare un canone di locazione per l'immobile staggito di complessivi € 150,00 mensili.

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

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

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

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

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

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti 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.

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) Diffonità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione, come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo sarà riferito all'atto di

determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

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

• Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 non sono emersi:

- trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura;
- domande giudiziali;
- provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- provvedimenti di sequestro penale;
- vincolo archeologico;
- vincoli di servitù;
- vicoli pertinenziali di destinazione.



• Formalità pregiudizievoli

Dalla documentazione dei registri immobiliari riguardante l'immobile staggito, risultano indicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE** del 25/10/2011 al nn. 43495/6701
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, rogato dal notaio dott. Raffaele De Luca in data 21/10/2011 rep. 2717 racc. 5179 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro la signora [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di [REDACTED];
- **TRASCRIZIONE** del 20/12/2021 al nn. 62426/46273
Pignoramento immobiliare Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Napoli Nord sede Aversa (CE) del 30/11/2021 rep. n. 10335 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] è contro la signora [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

• Difformità Urbanistico-Edilizie

Lo stato dei luoghi è parzialmente difforme alla planimetria di impianto - scheda n. 22520235 del 14-12-1939 unica fonte iconografica disponibile.

Le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del ceppite, sono pari a complessivi euro 4.500,00.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- **Difformità catastali**

Dal raffronto tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato dei luoghi sono emerse alcune difformità che possono essere regolarizzate mediante aggiornamento catastale.

Le spese da sostenere per la regolarizzazione catastale del cespite sono pari a complessivi euro 500,00.

- **Certificazione energetica**

Il cespite necessita di aggiornamento **A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)**, che potrà essere rilasciato con un costo stimabile in complessivi € 300,00.



Publicazione
ripubblicazione o ripro



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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario ereditato 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 condotte è emerso che sull'immobile staggito non gravano oneri da censo, livello o uso civico sia a favore di soggetto privato che pubblico.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

L'immobile staggito non è soggetto ad amministrazione condominiale, inoltre non sono state rilevate cause in corso.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o ripro

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, 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.

esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetust  ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unit .

LA STIMA DEI VALORI IMMOBILIARI SAR  CONDOTTA ATTRAVERSO IL METODO INCOME APPROACH.

L'indagine di mercato   stata effettuata presso le seguenti agenzie immobiliari operanti nel territorio:

- **Agenzia Immobiliare RE/MAX Futuro Casa Afragola**
Corso Vittorio Emanuele III, 58/60, 80021 Afragola (NA)
- **Agenzia immobiliare Prospettiva Casa**
C.so E. de Nicola, 123, 80021 Afragola (NA)
- **Agenzia immobiliare Studio Afragola S.R.L. (Affiliato Tecnocasa)**
Piazza Emmanuele Gianturco, 3, 80021 Afragola (NA)

Inoltre, i valori ottenuti sono stati confrontati con quanto ricavabile dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**.



GEOPOI – Osservatorio del Mercato Immobiliare

I dati raccolti hanno permesso di sintetizzare i seguenti valori di zone omogenee (B1, B2 e B4) relativi al valore delle locazioni mensili per unit  di superficie, rispetto al lotto da stimare.

ZONE OMOGENEE OMI B1-B2-B4	VALORE		VALORE
	MIN	MAX	MEDIO
Arzano (NA) - B4	3,50	5,40	4,45
Cardito (NA) - B2	2,70	4,20	3,45
Casoria (NA) - B1	3,70	5,70	4,70
Afragola (NA) - B2	3,90	5,90	4,90
Frattamaggiore (NA) - B2	4,50	6,80	5,65

Sulla scorta delle ricerche di mercato condotte si ricava la seguente:

Capacità locativa del cespite:

4,00 €/mq

Determinata la capacità locativa del cespite, la determinazione del valore capitale sarà calcolata dalla nota espressione estimativa:

$$V_c = S_c \times R_n / r$$

dove:

S_c rappresenta la superficie commerciale da stimare;

R_n rappresenta il reddito di locazione annuo netto;

r rappresenta il saggio di capitalizzazione.

Al reddito di locazione annuo lordo si sottraggono le spese per la manutenzione, per le assicurazioni, per i tributi, per l'eventuale sfitto ed inesigibilità, etc. a cui il proprietario dell'immobile è tenuto a sopportare, in media ammontanti a circa il 30% del reddito lordo della locazione.

La scelta del saggio di capitalizzazione è suffragata dalla letteratura di settore ricavabile dal manuale di estimo immobiliare di G. Turola, edito da "IL SOLE 24 ORE", nonché desunta dai seguenti operatori del settore: Nomisma, uno dei principali istituti privati di ricerca economica a livello nazionale ed europeo, il cui Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, lo pone a suo fondamento per le proprie rilevazioni; SOLOAFFITTI.COM, leader nel settore del mercato locativo italiano; IMMOBILIARE.IT, portale leader in Italia degli annunci immobiliari online; Casa24, ilsole24ore.com, secondo i quali:

- i fondi agricoli hanno rendimenti compresi tra il 1,5% ed il 2,0%;
- i fabbricati hanno rendimenti compresi tra il 2,0% ed il 4,0%;
- i settori terziari (servizi alberghieri, ristorazione e di intrattenimento in genere) hanno rendimenti compresi tra il 6,0% ed il 9,0%.

Una volta individuato il range dei valori del saggio, che nel caso di fabbricati civili è variabile tra il 2,0% e il 4,0%, si è tenuto conto delle reali caratteristiche della zona, dell'immobile e del suo stato di manutenzione.

Nel nostro caso il saggio di capitalizzazione è stato posto pari a 3,5%, ottenuto partendo dal valore medio ed applicando i coefficienti di incremento e/o decremento che intervengono sulla determinazione dello specifico saggio (Prof. L. Orefice).

Sulla scorta di quanto indicato è possibile determinare per il cespite staggito i seguenti valori in libero mercato:

SUPERFICIE COMMERCIALE	mq		39,20
REDDITO LORDO	€		1.881,60
REDDITO NETTO	€		1.317,12
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE			3,5%
VALORE CAPITALE	€		37.632,00
VALORE AL MQ	€/mq		960,00

da cui si ricava:

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO: € 37.600,00

Agli effetti dell'art. 568 c.p.c. al valore capitale determinato vanno detratti i seguenti adeguamenti:

VALORE CAPITALE	€		37.600,00
RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI (-10% DEL VALORE CAPITALE)	€	-	3.760,00
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE, URBANISTICO-EDILIZIO E CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI	€	-	5.300,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	€		-
STATO DI POSSESSO	€		-
VINCOLI ED ONERI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA	€		-
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	€		-
VALORE CAPITALE ADEGUATO	€		28.540,00

che arrotondato stabilisce il

VALORE DI VENDITA DEL LOTTO UNICO: € 28.500,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

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

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

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

Il cespite pignorato è di natura personale del debitore esecutato.

Alla luce delle indagini effettuate si rileva che l'oggetto di pignoramento è l'intera e piena proprietà del bene staggito e pertanto, non risultano quote indivise.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o ripro



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

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

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

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

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

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

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

Dalle risultanze del **certificato di residenza storico** rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Afragola (NA), emerge che la debitrice esecutata risiede alla [REDACTED] dal 19/11/2018 a tutt'oggi. Pertanto, alla data della notifica del pignoramento, il debitore risiedeva nel suddetto domicilio.

Dalla lettura del **certificato di matrimonio** [REDACTED] rilasciato dal Comune di Afragola (NA) si evince che la debitrice esecutata in data [REDACTED] ha contratto in matrimonio il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], in regime di comunione dei beni.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Conclusioni

Nel riassumere i risultati a cui è giunto attraverso la scheda riepilogativa che segue, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la stima e la fiducia accordata.

Napoli, li 17 novembre 2023

L'ESPERTO STIMATORE



ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione
ripubblicazione o ripro

SCHEMA DI RIEPILOGO

LOTTO IN VENDITA	
Tipologia	Appartamento per civile abitazione.
Ubicazione	Via Nunziata n. 30 (già 25) piano terra.
Confini	Il cespite confina a Nord con androne comune, ad Ovest con via Nunziata, a EST con cortile comune e a Sud con altra U.I.U. (sub. 18).
Stato di possesso	Il cespite attualmente risulta occupato da terzi.
Regolarità urbanistica	<p>Secondo la zonizzazione del PRG vigente l'edificio che contiene l'immobile staggito ricade in zona B3 - Edificata da ristrutturare.</p> <p>Secondo la zonizzazione del PUC del 2023 in fase di approvazione, il fabbricato invece ricade in zona A - Zona di interesse storico, artistico e ambientale.</p> <p>Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria di impianto (scheda n. 22520235 del 14-12-1939).</p> <p>Le spese per la regolarizzazione urbanistica sono state detratte dal valore di stima.</p> <p>Non risultano ordini di demolizione gravanti sul bene.</p> <p>Non sono presenti le certificazioni degli impianti, ai sensi del D.M. 37/2008.</p> <p>È presente attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.leg. 192/2005 che necessita di aggiornamento.</p>
Agibilità	Il fabbricato non è dotato di licenza di agibilità.
Dati Catastali	NCEU del Comune Afragola (NA) al foglio 21, particella 635, sub. 1.
Regolarità catastale	Non è conforme alle disposizioni dell'art. 19 comma 14 della D.L. n. 78/2010.
Formalità pregiudizievoli	<p>ISCRIZIONE del 25/10/2011 ai nn. 43495/6701 Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, rogato dal notaio dott. Raffaele De Luca in data 21/10/2011 rep. 2717 racc. 5179 a favore di [redacted] con sede in [redacted] e contro la signora [redacted] nata ad [redacted].</p> <p>TRASCRIZIONE del 20/12/2021 ai nn. 62426/46273 Pignoramento Immobiliare Ufficiale Giudiziaro c/o Tribunale di Napoli Nord sede Aversa (CE) del 30/11/2021 rep. n. 10335 a favore di [redacted] con sede in [redacted] e contro la signora [redacted] nata ad [redacted].</p>
Quota indivisa	Non presente.
Titolo di provenienza	Atto di compravendita del 21/10/2011 rogato dal notaio Raffaele De Luca rep. 42716 racc. 5178, trascritto il 25/10/2011 presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 nn. 43494/30585.
Superficie commerciale	mq 39,20
Valore a mq commerciale	€ mq 960,00
Valore commerciale	€ 37632,00
VALORE D'ASTA	€ 28.500,00

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Elenco allegati

1. **Atto di compravendita**
2. **Certificato di residenza storico**
3. **Certificato di stato di famiglia**
4. **Certificato di matrimonio con annotazioni a margine**
5. **Planimetria stato dei luoghi**
6. **Documentazione catastale**
7. **Documentazione urbanistica ed edilizia**
8. **Documentazione ipotecaria**
9. **Indagini di mercato**
10. **Comunicazioni, istanze e richieste**



Publicazione
ripubblicazione o ripro