

TRIBUNALE

DI

NAPOLI NORD

Architetto Barbara Apa

via A. Garofano n. 4 - 81031 Aversa (CE)

cell. 3293545657

mail: info@studioapa.net

Pec: barbara.apa@pec.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 61/2022 PROMOSSA DA AMCO-ASSET
MANAGEMENT COMPANY S.P.A. CONTRO OMISSIS**

DATA: Gennaio 2024

L'Esperto
arch. Barbara Apa

Dott.ssa Paola CASERTA
Esperto Stimatore: Arch. BARBARA APA
Procedura N. RGE 61/2022

1

INDICE

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
3. RISPOSTE AI QUESITI
4. CONCLUSIONI
5. ALLEGATI

Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Paola Caserta

1. PREMESSA

Con ordinanza del 15.05.2023, il G.E. dott.ssa Paola Caserta nominava la sottoscritta arch. Barbara Apa, con studio in Aversa alla via A. Garofalo n° 4, ed iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1916, Esperto Stimatore nella causa di Esecuzione Immobiliare promossa da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro OMISSIS, procedimento N° 61/2022 R.G.E.

(Cfr. All. "A" – Nomina Esperto)

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo un attento studio dei fascicoli scaricati telematicamente per l'espletamento dell'incarico affidato, la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario dott. Giovanni Rosselli, fissò il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo, siti in Afragola (NA), alla Piazza Emanuele Gianturco, n. 39, per il giorno 07 Giugno 2023.

Alle ore 9:30, sui luoghi di causa erano presenti, oltre la scrivente ed il custode giudiziario, il sig. *Omissis*, debitore esecutato, assistito dall'Avv. Filippo Albanese.

Per il creditore procedente nessuno era presente.

Con i presenti si procedette ad effettuare una prima ricognizione dei luoghi di causa, successivamente, la scrivente esperì rilievi metrico-grafici e fotografici degli immobili staggit. Essi consistono in un locale cantina posto al piano seminterrato e di un locale deposito soppalcato al piano terra; di tre abitazioni, di cui una posta al piano terra e due al piano secondo e di tre lastrici solari, di cui uno al piano secondo e due al piano terzo. Detti immobili ricadevano tutti all'interno di un fabbricato a corte, all'intero del quale insistevano altri immobili, non oggetto di pignoramento e di proprietà di terzi.

Al momento del sopralluogo tutti gli immobili risultavano nelle disponibilità del debitore esecutato, in particolare uno dei due appartamenti posti al secondo piano risultava essere la sua abitazione principale.

Alle ore 12:00 si conclusero le operazioni peritali.

(Cfr. All. "B" – Verbale di sopralluogo)

3. RISPOSTE AI QUESITI

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 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 $\frac{1}{2}$; 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.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
 - nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

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

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

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

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

Diritti reali

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, consistono nella **piena proprietà** di: **1- locale deposito** al piano terra, della consistenza catastale di mq 32; **2- locale cantina** al piano seminterrato, della consistenza catastale di mq 31; **3- appartamento** al piano terra, di complessivi vani catastali uno; **4- appartamento** al secondo piano, di complessivi vani catastali 4,5; **5- appartamento** al secondo piano, di complessivi vani catastali sei; **6- lastrico solare** al piano secondo, della superficie catastale di mq 34; **7- lastrico solare** al terzo piano, della superficie catastale di mq 123; **8- lastrico solare** al terzo piano, della superficie catastale di mq 82. Il tutto intestato al sig. Michele Liguori, nato a Napoli il 22.18.1964. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in virtù dell' Atto di Compravendita a rogito del Notaio Luigi Castaldo **del 20.12.2005**, rep. n. 11396, trascritto in data 17.01.20006 ai nn. 2386/1458 e 2387/1459, con il quale, tra l'altro, il sig. *Omissis* acquistava dai sig.ri *Omissis* e *Omissis*, gli immobili *de quibus*.

(Cfr. All. "C" – Copia atto di compravendita del 20.12.2005)

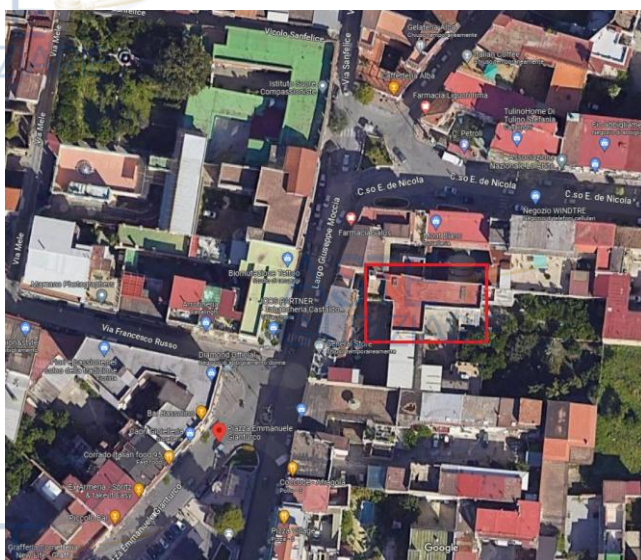
Beni pignorati

Gli immobili oggetto del presente pignoramento sono distinti al N.C.E.U. del Comune di Afragola (NA) con i seguenti identificativi catastali:

- 1- **Locale deposito, foglio 20, p.lla 1240, sub 12**, piano T, cat. C/2, classe 3, mq 32, R.C. € 104,12;
- 2- **Locale cantina, foglio 20, p.lla 1240, sub 17**, piano S1, cat. C/2, classe 1, mq 31, R.C. € 73,65;
- 3- **Appartamento, foglio 20, p.lla 826, sub 1**, piano T, cat. A/4, classe 5, vani 1, R.C. € 37,18;
- 4- **Appartamento, foglio 20, p.lla 826, sub 13**, piano 2, cat. A/4, classe 4, vani 4,5, R.C. € 255,65;
- 5- **Appartamento, foglio 20, p.lla 826, sub 14**, piano 2, cat. A/4, classe 4, vani 6, R.C. € 325,37;
- 6- **Lastrico solare, foglio 20, p.lla 1240, sub 16**, piano 2, cat. F/5, mq 34;
- 7- **Lastrico solare, foglio 20, p.lla 826, sub 15**, piano 3, cat. F/5, mq 123;
- 8- **Lastrico solare, foglio 20, p.lla 826, sub 16**, piano 3, cat. F/5, mq 82.

Non sono state rilevate “difformità formali” tra i dati catastali identificativi indicati nell’atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Al fine dell’esatta individuazione del bene, la scrivente ha provveduto a reperire foto satellitare da Google Maps, nella quale ha evidenziato il fabbricato all’interno del quale ricadono i cespiti pignorati e a confrontarla con l’estratto di mappa del fabbricato stesso.



Confronto tra la foto satellitare e l’estratto di mappa catastale

Suddivisione in lotti:

Per i beni oggetto di pignoramento, la scrivente ha provveduto alla formazione di **TRE LOTTI di vendita.**

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

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

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

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

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

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

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

LOTTO UNO: piena proprietà di un appartamento di sei vani catastali posto al secondo piano, con annesso lastrico solare posto al terzo piano e sovrastante l'appartamento; lastrico solare posto al piano secondo; locale cantina al piano interrato e locale deposito al piano terra, il tutto sito nel Comune di Afragola (NA), alla Piazza Emanuele Gianturco, n. 39, e ricadente all'interno di un fabbricato a corte adibito a civile abitazione.

L'appartamento è riportato in catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 20, p.lla**

826, sub 13, cat. A/4, piano 2, classe 4, vani 6, rendita € 325,37. Esso confina a sud con proprietà aliena, a nord con cortile comune ed appartamento riportato alla p.lla 826, sub 14 (anch'esso oggetto di pignoramento), ad est con vano scala comune e ad ovest con proprietà aliena.

Il lastrico solare posto al secondo piano è riportato in catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 20, p.lla 1240, sub 16, cat. F/5, mq 34**. Esso confina a sud con proprietà *Omissis*, ad ovest con vano scala comune e a nord ed est con cortile comune.

Il lastrico solare posto al terzo piano, copre l'intera superficie dell'appartamento oggetto del presente lotto di vendita, esso è riportato in catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 20, p.lla 826, sub 15, cat. F/5, mq 123**. Esso confina a sud ed ovest con proprietà aliena, ad est con vano ascensore e pianerottolo comune e a nord con lastrico solare riportato alla p.lla 826, sub 16 (anch'esso oggetto di pignoramento).

Il locale cantina posto al piano interrato è riportato in catasto fabbricati di detto Comune **foglio 20, p.lla 1240, sub 17, cat. C/2**, piano S1, classe 1, mq 31, rendita € 73,65. Esso confina a sud con proprietà *Omissis*, a nord con cortile comune, ad est con proprietà *Omissis* e ad ovest con vano scala di accesso.

Infine, **il locale deposito** posto al piano terra è riportato in catasto fabbricati di detto Comune **foglio 20, p.lla 1240, sub 12, cat. C/2**, piano T, classe 3, mq 32, rendita € 104,12. Esso confina a sud con proprietà *Omissis*, a nord con cortile comune, ad est con proprietà *Omissis* e ad ovest con vano scala di accesso.

Al fabbricato all'interno del quale ricadono gli immobili *de quibus*, si accede direttamente da Piazza E. Gianturco, mediante un cancello carrabile in ferro, il quale immette in una corte comune, dalla quale si accede anche ad altre unità immobiliari, non oggetto di pignoramento e di proprietà di terzi.

L'intero fabbricato presenta una struttura portante composta da muratura portante in tufo e solai in latero cemento. Alcune partizioni interne sono realizzate in blocchi in laterizio dello spessore di 10 cm, mentre altre in muratura di tufo.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica).

All'appartamento posto al piano secondo è possibile accedere dal vano scala comune posto subito a sinistra da chi entra nella corte, altresì, è possibile accedervi tramite il vano ascensore che a partire dal piano cantina, collega il piano terra e secondo.

L'appartamento *de quo* occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni ed al lordo dei tramezzi interni) di circa 144,00 mq, con un'altezza utile

interna di mt 3,03, ed è diviso in living, cucina, corridoio/disimpegno, studio, due camere da letto, due locali wc, corridoio verandato, ripostiglio e terrazzo prospiciente il lato ovest. Inoltre, su parte del corridoio/disimpegno ed in uno dei due locali wc risultano realizzati due mezzanini, utilizzati come ripostigli.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro camera e sistema di oscuramento composto da napoletane in alluminio preverniciato, inoltre, tutti gli infissi posti a sud risultano dotati di grate di protezione in ferro.

Le bussole interne sono in legno tamburato effetto noce con maniglieria in ottone lucido, di cui alcune con inserti in vetro.

La pavimentazione dell'intero appartamento è realizzata con mattonelle in maiolica di dimensioni 40x40 cm di colore bianco, ad eccezione del locale wc 1, il quale presenta a pavimento mattonelle in maiolica smaltata di dimensioni 10x20 cm di colore blu, ed a rivestimento, mattonelle in maiolica smaltata di dimensioni 10x10 cm, di colore bianco e greca decorativa posta all'altezza di circa un metro, mentre, il locale wc 2 presenta a pavimento mattonelle in maiolica smaltata di dimensioni 20x40 cm di colore verde acqua, ed a rivestimento mattonelle in maiolica smaltata di dimensioni 10x10 cm, di colore bianco e greca decorativa posta all'altezza di circa un metro, infine, la cabina doccia risulta rivestita con cementine decorate di dimensioni 20x20 cm.

La pavimentazione del terrazzo è realizzata con mattonelle in gres porcellanato di dimensione 20x20 cm di colore terra di Siena.

Infine, il rivestimento della cucina è realizzato con mattonelle in gres porcellanato di dim. 10x10 cm di colore bianco.

Tutte le pareti interne ed i soffitti presentano intonaco liscio e pittura del tipo lavabile di colore bianco.

Impianti: L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento composto da caldaia murale a gas esterna, alimentata a gas metano e collegata a radiatori interni in alluminio, detta caldaia è impiegata anche per la produzione di acqua calda sanitaria. Altresì, nella zona living, studio e nelle due camere da letto è stata rilevata la presenza di climatizzatori, composti da macchina interna e motore esterno. Infine, nella zona living, sulla parete prospiciente il terrazzo, vi è un camino a legna. L'impianto elettrico esistente è del tipo sottotraccia, dotato di quadro (salvavita).

Stato manutentivo: al momento del sopralluogo l'appartamento versava in discreto stato manutentivo, tuttavia la scrivente fa osservare che, nella zona living, sia in prossimità del corridoio verandato che del lucernaio a soffitto, ha rilevato la presenza di macchie di infiltrazioni di acque meteoriche, con conseguente rigonfiamento dello strato di pittura superficiale e dello strato d'intonaco sottostante,

con comparsa di macchie e muffe.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "E" - Grafici di rilievo)

Annesso all'appartamento vi è il **lastrico solare** di copertura, il quale occupa l'intera superficie in proiezione dell'appartamento e del balcone verandato sottostante, esso occupa una superficie di circa 178 mq. A detto lastrico si accede mediante il vano ascensore posto sul lastrico/terrazzo del al secondo piano.

Detto lastrico sui lati sud, ovest e parte del lato nord è delimitato da parapetto in muratura avente altezza di circa un metro, mentre a confine con il lastrico che copre il vano scala ed il lastrico sub 16, non presente alcuna delimitazione e/o separazione fisica. Esso, inoltre risulta rivestito con guaina bituminosa e sovrastante tinteggiatura di protezione di colore rosso.

Impianti: il lastrico non è dotato di impianti propri, ma al momento del sopralluogo, la scrivente ha rilevato il passaggio di alcuni fili/corrugati provenienti dall'appartamento sottostante.

Stato manutentivo: al momento del sopralluogo il lastrico versava in mediocre stato manutentivo, di fatti, la vernice protettiva risultava in più punti scrostata e bollata.

E' parte del presente lotto di vendita anche il **lastrico solare** posto al secondo piano, esso corrisponde al terrazzo pavimentato di circa 43 mq, posto subito a destra da chi esce dal vano scala comune.

Detto lastrico sui lati est e nord è delimitato da parapetto in muratura avente un'altezza di circa un metro, mentre, sul lato ovest confina con il muro del vano scala, infine a sud è delimitato da un muro di confine e da un cancelletto in ferro di collegamento con la proprietà attigua, non oggetto di pignoramento.

Al momento del sopralluogo detto lastrico era diviso in due aree poste a due quote differenti. La prima area, posta alla stessa quota del pianerottolo di smonto della scala comune, è pavimentata con mattonelle in gres porcellanato di dimensioni 20x20 cm di color terra di Siena, ed ospita alcuni vasi contenenti diverse specie arboree, inoltre, su di essa risulta installata una pensilina caratterizzata da una struttura leggera in ferro con sovrastante manto in midollino.

La secondo area, posta a quota (+0,80 mt) rispetto alla prima, anch'essa pavimentata con mattonelle in gres porcellanato di dimensioni 20x20 cm di color terra di Siena, da accesso al vano ascensore di collegamento con il lastrico solare posto al terzo piano ed i piani sottostanti.

Impianti: il lastrico presenta un impianto elettrico, realizzato sottotraccia, per l'alimentazione di alcuni punti luce e prese elettriche. Altresì, è stata rilevata la presenza di un punto di carico acqua.

Stato manutentivo: al momento del sopralluogo il lastrico versava in buono stato manutentivo.

Al **locale cantina** è possibile accedere dal vano scala comune, la cui rampa di accesso al piano seminterrato conduce esclusivamente al locale in oggetto, inoltre, esso è servito anche dal vano ascensore di collegamento con i piani superiori.

La cantina occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni) di circa 34,00 mq, con un'altezza utile interna di mt 2,38, e si compone di un unico ambiente con una pavimentazione realizzata in ciottoli di pietra. L'ambiente presenta sulla parete posta a nord due bocche di lupo per l'aerazione naturale, dotate di grate di protezione in ferro.

Le pareti ed i soffitti risultano intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate.

Impianti: L'immobile presenta un impianto elettrico del tipo sottotraccia con quadro salvavita, altresì, all'interno di detto locale sono collocati un serbatoio di accumulo acqua a servizio dei piani superiori, nonché il quadro di controllo dell'impianto ascensore

Stato manutentivo: al momento del sopralluogo l'appartamento versava in mediocre stato manutentivo, di fatti, su quasi l'intera superficie delle pareti perimetrali del locale si rilevano macchie di umidità di risalita, con conseguente bollatura e screpolatura dello strato di tinteggiatura e di intonaco, con comparsa di macchie e sali cristallini.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "E" - Grafici di rilievo)

Infine, fa parte del presente lotto di vendita il **locale deposito** posto al piano terra, al quale si accede direttamente dal cortile comune, esso corrisponde al vano posto subito a destra del vano scala comune.

Il succitato locale, risulta composto da un unico ambiente di circa 29 mq, servito dal vano ascensore, all'interno del quale è stato realizzato un soppalco in assenza di titoli edilizi autorizzativi.

Il piano terra viene utilizzato come box auto, mentre, il piano soppalcato è utilizzato dal debitore esecutato come ufficio, con annesso locale wc. Entrambi i piani, collegati da una scala interna in legno, hanno un'altezza netta di circa 2,00 mt.

Al piano terra l'immobile presenta una porta a battenti in ferro e vetro, senza sistema di oscuramento, ed una porta caratterizzata da serranda metallica del tipo avvolgibile per l'accesso delle auto, mentre, al piano soppalcato vi sono due infissi in alluminio anodizzato e doppio vetro camera, con sistema di oscuramento composto da napoletane in ferro preverniciato. La porta che separa il locale wc dall'ufficio è del tipo a soffietto in pvc di colore bianco.

La pavimentazione del piano terra è caratterizzata da mattonelle in gres porcellanato di dimensioni 20x20 cm di colore terra di Siena, mentre, la pavimentazione del piano soppalcato è realizzata con mattonelle in gres porcellanato di dim. 33x33 cm di colore bianco. Il rivestimento del locale wc è realizzato con mattonelle in gres porcellanato di dim. 10x10 cm, di colore bianco con inserimento di greca decorativa di colore blu all'altezza di circa un metro.

Tutte le pareti interne ed i soffitti presentano intonaco liscio e pittura del tipo lavabile di colore bianco, ad eccezione di un angolo adiacente il locale wc del piano soppalcato, il quale risulta rivestito con mattonelle in gres porcellanato di dimensioni 10x10 cm di colore bianco.

Impianti: L'immobile non è dotato di un impianto di riscaldamento, tuttavia vi è un boiler elettrico nel locale wc per la produzione di acqua calda sanitaria, altresì, vi è un climatizzatore, composto da split interno e macchina esterna, al piano soppalcato. L'impianto elettrico esistente è del tipo sottotraccia, dotato di quadro (salvavita).

Stato manutentivo: al momento del sopralluogo l'immobile versava in discreto stato manutentivo.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "E" - Grafici di rilievo)

LOTTO DUE: piena proprietà di un appartamento di quattro vani catastali posto al piano secondo, con annesso lastrico solare posto al terzo piano e sovrastante l'appartamento, sito nel Comune di Afragola (NA), alla Piazza Emanuele Gianturco, n. 39, e ricadente all'interno di un fabbricato a corte adibito a civile abitazione.

L'appartamento è riportato in catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 20, p.lla 826, sub 14, cat. A/4**, piano 2, classe 4, vani 4, rendita € 227,24. Esso confina a sud con pianerottolo e cassa scale comune, nonché, con l'appartamento oggetto di pignoramento p.lla 826, sub 13, a nord con proprietà aliena e ad ovest ed est cortile comune.

Il lastrico solare posto al terzo piano, copre l'intera superficie dell'appartamento oggetto del presente lotto di vendita, esso è riportato in catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 20, p.lla 826, sub 16, cat. F/5, mq 82**. Esso confina a sud con lastrico solare riportato alla p.lla 826, sub 15 (anch'esso oggetto di pignoramento), e per i restanti lati con cortile comune. (Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica).

All'appartamento *de quo* è possibile accedere dal vano scala comune, esso corrisponde all'unità immobiliare posta di fronte a chi smonta dalle scale. La scrivente precisa che, al momento è possibile accedere a detto immobile anche tramite il vano ascensore, collocato sul lastrico/terrazzo riportato alla p.lla 1240, sub 16 (LOTTO UNO).

Detto ascensore, al momento, è utilizzato esclusivamente dal debitore esecutato per poter accedere agli immobili di sua proprietà e collocati ai diversi piani.

La scrivente precisa che, nella formazione dei lotti di vendita, con l'obiettivo di evitare, o quanto meno limitare, la costituzione di servitù di qualunque genere a carico di immobili inseriti in altri lotti, ha formato tre lotti di vendita in modo tale da rendere il vano ascensore ad uso esclusivo del LOTTO UNO.

Per tanto, per il LOTTO DUE si dovrà prevedere un accesso al lastrico solare ad esso annesso, mediante la realizzazione di una botola. Le caratteristiche di detta botola, ed i costi da sostenersi per la realizzazione, saranno meglio descritti nei paragrafi che seguono.

L'appartamento *de quo* occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni ed al lordo dei tramezzi interni) di circa 58,00 mq, con un'altezza utile interna di mt 3,20, ed è diviso in due camere, disimpegno, cucina, lavanderia, due locali wc, un disimpegno verandato, oltre a due balconi prospicienti lati est ed ovest. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e scuri in legno.

Le bussole interne sono in legno laccato bianco.

La pavimentazione dell'intero appartamento è realizzata con quadrotti in graniglia di marmo con fasce decorative.

Il locale lavanderia presenta un rivestimento composto da mattonelle in maiolica smaltata di dimensioni 10x10 cm, di colore bianco, mentre la zona cucina presenta due tipi di rivestimento, uno caratterizzato da mattonelle in maiolica smaltata di dimensioni 10x20 cm, di colore beige con disegni floreali ed un altro composto da mattonelle in maiolica smaltata di dimensioni 10x10 cm di colore bianco e verde acqua.

Infine, il locale wc 1 è privo di rivestimento, mentre, il locale wc 2 presenta un

rivestimento composto da mattonelle in maiolica smaltata di dimensioni 10x10 cm, di colore bianco.

La pavimentazione del balcone lato est è realizzata con quadrotti in graniglia di marmo di dimensioni 20x20 cm, mentre, il balcone lato est presenta solo il massetto in cemento privo di pavimentazione.

Tutte le pareti interne ed i soffitti presentano intonaco liscio e pittura del tipo lavabile di colore bianco, ad eccezione della camera n. 2 e del disimpegno antistante la cucina, dove le pareti sono ricoperte di parato in carta.

Impianti: L'immobile al momento del sopralluogo risultava sprovvisto di impianto di riscaldamento, per la produzione di acqua calda sanitaria, sono stati rilevati due boiler elettrici uno presente in cucina e l'altro nella zona lavanderia.

L'impianto elettrico esistente è del tipo sottotraccia, per i materiali obsoleti impiegati, nonché per lo stato di conservazione in cui versa, la scrivente ritiene che lo stesso debba essere adeguato alle vigenti normative in materia.

Stato manutentivo: al momento del sopralluogo l'appartamento versava in pessimo stato manutentivo, alcuni infissi esterni risultavano parzialmente divelti, con vetri rotti o mancanti. Sono state rilevate, altresì, macchie di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal solaio di copertura, con conseguente comparsa di macchie, muffe, scrostamenti di pittura e rigonfiamento/distacco del parato. Altresì, è stata rilevata la presenza di alcune lesioni passanti, soprattutto in corrispondenza di alcuni tramezzi divisorii, in particolare nell'attacco tramezzo/solaio e tramezzo/parete in muratura portante. Dette lesioni, al momento, non destavano particolare pericolosità, in quanto, ad una prima indagine critico-visiva, esse risultavano impolverate ed annerite, per tanto non recenti. Ad ogni buon conto, la scrivente ritiene che, per rendere l'immobile fruibile, nell'ambito di una ristrutturazione che riguardi l'adeguamento dell'intero appartamento, dette lesioni dovranno essere analizzate ed eliminate con specifici interventi murari.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "E" - Grafici di rilievo)

Di seguito si riporta la stima dei costi da sostenersi per l'adeguamento degli impianti elettrico, riscaldamento ed acqua calda sanitaria. I costi indicati nella seguente tabella, sono stati desunti da indagini di mercato, intervistando diverse imprese operanti sul territorio.

Tabella costi adeguamento impianto elettrico

C1	Costo adeguamento impianto elettrico (calcolo forfettario) IVA compresa	€ 2.500,00
-----------	---	-------------------

Tabella costi adeguamento impianto riscaldamento e acqua calda sanitaria

C2	Costo adeguamento impianto riscaldamento e acqua calda sanitaria (calcolo forfettario) IVA compresa	€ 3.500,00
-----------	---	-------------------

Annesso all'appartamento vi è il **lastrico solare** di copertura, il quale occupa l'intera superficie in proiezione dell'appartamento e dei balconi, esso occupa una superficie di circa 98 mq.

Detto lastrico sui lati nord, est ed ovest è delimitato da parapetto in muratura avente altezza di circa un metro, mentre, sul lato sud, a confine con il lastrico che copre il vano scala ed il lastrico sub 15, non presente alcuna delimitazione e/o separazione fisica. Esso, inoltre risulta rivestito con guaina bituminosa e sovrastante tinteggiatura di protezione di colore rosso.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "E" - Grafici di rilievo)

Impianti: il lastrico non è dotato di impianti propri.

Stato manutentivo: al momento del sopralluogo il lastrico versava in mediocre stato manutentivo, di fatti, la vernice protettiva risultava in più punti scrostata e bollata.

Al momento a detto lastrico si accede mediante il vano ascensore posto sul lastrico/terrazzo posto al secondo piano. Come già precisato nella descrizione del LOTTO UNO, il vano ascensore diverrà di uso esclusivo del predetto lotto di vendita. Per tanto, per l'accesso al lastrico solare annesso al LOTTO DUE si dovrà provvedere alla realizzazione di una botola. Il tutto come meglio precisato nei paragrafi che seguono.

LOTTO TRE: piena proprietà di un vano ad uso abitativo posto al piano terra, sito nel Comune di Afragola (NA), alla Piazza Emanuele Gianturco, n. 39, e ricadente all'interno di un fabbricato a corte adibito a civile abitazione.

L'unità abitativa è riportata in catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 20, p.lla 826, sub 1, cat. A/4**, piano 2, classe 4, vani 1, rendita € 56,81. Esso confina a sud ed ovest con proprietà *Omissis*, a nord con androne comune e ad est con cassa scale comune.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica).

All'unità immobiliare *de quo* è possibile accedere direttamente dal vano scala

comune, esso corrisponde alla prima porta a destra da chi entra nel vano scala.

Detta unità immobiliare si compone di un unico ambiente avente una superficie utile calpestabile di circa 25 mq e con un'altezza utile interna di mt 4,12.

Il portoncino d'ingresso è caratterizzato da un infisso del tipo blindato a doppio battente, al di sopra del quale vi è un sopraluce. La finestra che affaccia sull'androne comune è in alluminio con doppio vetro camera, senza sistema di oscuramento e con apertura a vasistas, mentre, la finestra che affaccia nella cassa scale è in legno con vetro singolo e scuri in legno.

La pavimentazione è caratterizzata da mattonelle in maiolica di dimensioni 20x20 cm a fondo bianco con decori marroni.

Tutte le pareti interne ed il soffitto presentano intonaco liscio e pittura del tipo lavabile di colore bianco e giallo.

Impianti: L'immobile al momento del sopralluogo risultava sprovvisto di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico risulta realizzato con canaline esterne e cavi aerei. Per i materiali obsoleti impiegati, nonché per lo stato di conservazione in cui versa, la scrivente ritiene che lo stesso debba essere adeguato alle vigenti normative in materia.

Stato manutentivo: al momento del sopralluogo l'immobile versava in mediocre stato manutentivo.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "E" - Grafici di rilievo)

Di seguito si riporta la stima dei costi da sostenersi per l'adeguamento degli impianti elettrico e riscaldamento. I costi indicati nella seguente tabella, sono stati desunti da indagini di mercato, intervistando diverse imprese operanti sul territorio.

Tabella costi adeguamento impianto elettrico

C1	Costo adeguamento impianto elettrico (calcolo forfettario) IVA compresa	€ 500,00
-----------	---	-----------------

Tabella costi adeguamento impianto riscaldamento e acqua calda sanitaria

C2	Costo adeguamento impianto riscaldamento e acqua calda sanitaria (calcolo forfettario) IVA compresa	€ 800,00
-----------	---	-----------------

Al momento del sopralluogo le unità abitative dei tre lotti risultavano sprovviste di attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Di seguito si riportano i costi per l'acquisizione dello stesso.

Tabella costi acquisizione A.P.E. appartamento p.lla 826 sub 13 – LOTTO UNO

C1	Costo per acquisizione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) compresa IVA e CNPAIA	€ 200,00
-----------	--	----------

Tabella costi acquisizione A.P.E. appartamento p.lla 826 sub 14 – LOTTO DUE

C3	Costo per acquisizione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) compresa IVA e CNPAIA	€ 200,00
-----------	--	----------

Tabella costi acquisizione A.P.E. unità abitativa p.lla 826 sub 1 – LOTTO TRE

C3	Costo per acquisizione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) compresa IVA e CNPAIA	€ 200,00
-----------	--	----------

Caratteristiche della zona.

L'area ove insiste il fabbricato all'interno del quale ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Afragola, ricade in zona "B2 – Zona edificata da Ristrutturare", mentre, secondo il PUC adottato, la stessa area è classificata zona "A- zona di interesse storico, artistico ed ambientale". L'area è centrale, caratterizzata da edifici a corte, con presenza di molti negozi, attività commerciali e servizi nelle immediate vicinanze.

(Cfr. All. "G" – Documentazione rilasciata dall'UTC del comune di Afragola)

Caratteristiche zone limitrofe. Pressoché simili.

Riepilogo dati metrici: (Cfr. All. "E" – Grafici di rilievo)

LOTTO UNO**Appartamento al secondo piano di 6 vani**

- corridoio/disimpegno	mq 12,31
- studio	mq 16,38
- camera 1	mq 19,60
- camera 2	mq 20,19
- cucina	mq 11,22
- living	mq 33,50
- corridoio verandato	mq 11,53
- locale wc 1	mq 6,88
- locale wc 2	mq 8,00
- ripostiglio	mq 1,50
- terrazzo = (0,25x18,66mq) =	mq 4,66
SC = SU + 0,25 SNR) =	MQ 145,69

Lastrico solare piano terzo

- lastrico di copertura di 178, 40 mq = $(0,25 \times 25 \text{mq}) + (0,10 \times 166 \text{mq}) = \text{mq } 21,59$

SC = SU + $(0,25 + 0,10 \text{SNR}) =$

MQ 21,59

Lastrico solare piano secondo

- lastrico pavimentato = $(0,25 \times 25 \text{mq}) + (0,10 \times 17 \text{mq}) = \text{mq } 7,95$

SC = SU + $(0,25 + 0,10 \text{SNR}) =$

MQ 7,95

Locale cantina P. S1

- locale cantina =

mq 34,48

SC =

MQ 34,48

Locale deposito P.T.

- locale soppalcato =

mq 29,00

SC =

MQ 29,00

RIEPILOGO DATI METRICI LOTTO UNO

APPARTAMENTO SUPERFICIE CONVENZIONALE SC = MQ 145,69

LASTRICO SOLARE P. 3° SUPERFICIE CONVENZIONALE SC = MQ 22,85

LASTRICO SOLARE P. 2° SUPERFICIE CONVENZIONALE SC = MQ 7,95

CANTINA P. S1 SUPERFICIE CONVENZIONALE SC = MQ 34,48

LOCALE DEPOSITO P.T. SUPERFICIE CONVENZIONALE SC = MQ 29,30

Per il calcolo della superficie convenzionale degli immobili di cui al lotto due, nella fattispecie per il balcone antistante l'ingresso all'appartamento (balcone 1) e la veranda, saranno considerate le superfici così come riportate nell'ultimo titolo edilizio autorizzativo P. di C. N. 24/2006, in quanto, allo stato attuale, parte della veranda, di cui la scrivente ha previsto il ripristino, risulta parzialmente demolita.

LOTTO DUE

Appartamento al secondo piano di 4 vani

- balcone 1 = (0,25x7,23mq) =	mq 1,80
- camera 1	mq 21,45
- camera 2	mq 16,48
- disimpegno	mq 5,68
- cucina	mq 5,28
- disimpegno verandato	mq 3,70
- locale wc 1	mq 2,13
- locale wc 2	mq 1,29
- lavanderia	mq 1,71
- balcone 2 = (0,25x7,87mq) =	mq 1,96
SC = SU + 0,25 SNR) =	MQ 61,48

Lastrico solare piano terzo

- lastrico di copertura = (0,25x25mq)+(0,10x73,60mq) =	mq 13,61
SC = SU + (0,25+0,10SNR) =	MQ 13,61

RIEPILOGO DATI METRICI LOTTO DUE

APPARTAMENTO SUPERFICIE CONVENZIONALE SC = MQ 61,48

LASTRICO SOLARE P. 3° SUPERFICIE CONVENZIONALE SC = MQ 13,61

LOTTO TRE

Unità abitativa al piano terra

- vano unico	mq 25,83
SC =	MQ 25,83

RIEPILOGO DATI METRICI LOTTO TRE

UNITA' ABITATIVA SUPERFICIE CONVENZIONALE SC = MQ 25,83

I calcoli sopra riportati sono stati eseguiti secondo i criteri per la valutazione patrimoniale della superficie commerciale stabiliti dalla Norma UNI 10750.

Nota: la superficie convenzionale è stata determinata mediante il calcolo:

S.U. superficie utile interna all'appartamento, computata al 100%;

S.N.R. superficie non residenziale di locali e pertinenze non residenziali computata commercialmente al 50%;

S.N.R. superfici non residenziali quali terrazzi e balconi computata commercialmente al 25%;

S.N.R. superfici non residenziali quali patii e porticati computata commercialmente al 35%;

S.N.R. superfici non residenziali quali giardini di ville e villini computata commercialmente al 10%;

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

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

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

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

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente**. Al riguardo, l'esperto:
 - in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
 - in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

L'Esperto, nel verificare la completezza della documentazione depositata, si è accertato che, i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, come pure nella nota di trascrizione del pignoramento stesso sono i seguenti:

- **foglio 20, p.lla 826, sub 13, classe 4, cat. A/4, vani 6, del comune di Afragola (NA), p.zza E. Gianturco, piano 2, R.C.€ 340,86;**
- **foglio 20, p.lla 826, sub 14, classe 4, cat. A/4, vani 4, del comune di Afragola**

- (NA), p.zza E. Gianturco, piano 2, R.C.€ 227,24;
- **foglio 20, p.lla 1240, sub 17**, classe 2, cat. C/2, mq 31, del comune di Afragola (NA), p.zza E. Gianturco, piano S1, R.C.€ 86,45;
 - **foglio 20, p.lla 1240, sub 12**, classe 4, cat. C/2, mq 32, del comune di Afragola (NA), p.zza E. Gianturco, piano T, R.C.€ 104,12;
 - **foglio 20, p.lla 826, sub 1**, classe 4, cat. A/4, vani 1, del comune di Afragola (NA), p.zza E. Gianturco, piano T, R.C.€ 56,81;
 - **foglio 20, p.lla 1240, sub 16**, cat. F/5, mq 34, del comune di Afragola (NA), p.zza E. Gianturco, piano 2;
 - **foglio 20, p.lla 826, sub 15**, cat. F/5, mq 123, del comune di Afragola (NA), p.zza E. Gianturco, piano 3;
 - **foglio 20, p.lla 826, sub 16**, cat. F/5, mq 82, del comune di Afragola (NA), p.zza E. Gianturco, piano 3.

Il tutto per la piena proprietà in capo al sig. *Omissis*. I dati sopra riportati corrispondono ai dati catastali attuali.

(Cfr. All. "H" – *Visure catastali*)

Al momento della stesura della presente relazione di stima non si riscontrano variazioni catastali richieste dall'esecutato o disposte di ufficio dal Comune o dalla Agenzia del Territorio intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento, né risultano variati gli identificativi per riallineamento mappe.

DIFFORMITA' CATASTALI LOTTO UNO

Dal confronto delle schede catastali con i grafici dello stato dei luoghi, la scrivente ha potuto riscontrare per **l'appartamento posto al piano secondo** le seguenti difformità:

- 1- diversa distribuzione interna;**
- 2- realizzazione di veranda su balcone lato nord ed annessione di volume,**
- 3- chiusura vano zona living ed ampliamento del vano antistante il terrazzo;**
- 4- realizzazione di lucernaio nella zona living;**
- 5- chiusura finestra su vano scala;**

6- realizzazione di due mezzanini.

(Cfr. All. "I" – Grafici di rilievo Lotto uno con indicazione delle difformità catastali)

Mentre, dal confronto delle schede catastali con i grafici dello stato dei luoghi del **locale deposito posto al piano terra**, la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

1- diversa distribuzione interna;

2- realizzazione di soppalco collegato da scala interna in legno.

(Cfr. All. "I" – Grafici di rilievo Lotto uno con indicazione delle difformità catastali)

Per quanto attiene il lastrico solare riportato alla p.lla 826, sub 15, la scrivente ha riscontrato una difformità nella consistenza catastale, di fatti, dalla visura catastale l'immobile ha una consistenza di 123 mq, mentre, dai rilievi è emerso che lo stesso ha una consistenza di circa 178 mq, ovvero circa 55 mq in più di quelli dichiarati in catasto. Si precisa, altresì, che tale discrepanza non necessita di correzione catastali, in quanto il lastrico (F/5) non ha rendita catastale, ma tale differenza incide esclusivamente sulla valutazione finale del bene.

La scrivente ritiene che, solo alcune delle succitate difformità possano essere sanate, per la regolarizzare delle stesse sotto il profilo catastale, sarà necessario provvedere all'elaborazione di documento DOCFA (procedura – mediante software dedicato - necessaria per depositare le planimetrie in catasto dei nuovi fabbricati oppure per effettuare variazioni sulle planimetrie esistenti), con il quale sarà presentata la nuova planimetria catastale dell'appartamento di sei vani catastali, posto al secondo piano, e del locale deposito soppalcato al piano terra.

Per tutto quanto sopra detto, la scrivente ha provveduto ad elaborare il seguente calcolo inerente le spese da sostenere, per la regolarizzazione della pratica sotto il profilo catastale.

Calcolo spese per regolarizzazione delle difformità catastali- LOTTO 1:

C2	spese presentazione ed elaborazione di n. 2 DOCFA (comprehensive di IVA e CNPAIA come per legge) calcolo forfettario.	€ 800,00
-----------	---	-----------------

Variazioni catastali subite dagli immobili

Appartamento p.lla 826 sub 13

-Costituzione del 18.12.1989, in atti dal 04.11.1999. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 1240, sub 14, cat. A/4, classe 4, vani 4,5, R.C. €

0,59, ed intestato ai signori *Omissis*.

-Voltura d'ufficio del 01.04.1991, registrata in data 26.09.1991, vol. 3379, n. 5857. Istanza di successione n. 42585.1/2005, pratica N. NA0666813, in atti dal 27.10.2005. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 1240, sub 14, cat. A/4, classe 4, vani 4,5, R.C. € 0,59, ed intestato ai signori *Omissis*.

-Voltura d'ufficio del 21.01.1998, registrata in data 03.07.1998, vol. 4037, n. 5010. Istanza di successione n. 42598.1/2005, pratica N. NA0666827, in atti dal 27.10.2005. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 1240, sub 14, cat. A/4, classe 4, vani 4,5, R.C. € 255,65, ed intestato ai signori *Omissis*.

-Variazione per sostituzione dei riferimenti in mappa del 18.12.1989, pratica n. NA0587804, in atti dal 28.09.2005. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 826, sub 13, cat. A/4, classe 4, vani 4,5, R.C. € 255,65, ed intestato ai signori *Omissis*.

-Atto di compravendita del 20.12.2005, notaio Castaldo Luigi, rep. 11396, nota presentata con modello unico n. 1459.1/2006, in atti dal 18.01.2006. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 1240, sub 14, cat. A/4, classe 4, vani 4,5, R.C. € 255,65, ed intestato al sig. *Omissis*.

-Variazioni per diversa distribuzione degli spazi interni del 26.10.2010, pratica N. NA0953527, in atti dal 26.10.2010. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 826, sub 13, cat. A/4, classe 4, vani 6, R.C. € 340,86, ed intestato al sig. *Omissis*.

(Cfr. All. "H" – Visure catastali)

Lastrico solare p.lla 826 sub 15

-Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 07.11.2005, pratica n. NA 0689141, in atti dal 07.11.2005. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 826, sub 15, cat. F/5, mq 123, ed intestato ai signori *Omissis*.

-Atto di compravendita del 20.12.2005, notaio Castaldo Luigi, rep. 11396, nota presentata con modello unico n. 1459.1/2006, in atti dal 18.01.2006. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 826, sub 15, cat. F/5, mq 123, ed intestato al sig. *Omissis*.

(Cfr. All. "H" – Visure catastali)

Deposito/garage p.lla 1240 sub 12

-Costituzione del 18.12.1989, in atti dal 04.11.1999. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 1240, sub 12, cat. C/2, classe 3, mq 32, R.C. € 0,13, ed intestato ai signori *Omissis*.

-Voltura d'ufficio del 01.04.1991, registrata in data 26.09.1991, vol. 3379, n. 5857. Istanza di successione n. 42585.1/2005, pratica N. NA0666813, in atti dal 27.10.2005. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 1240, sub 12, cat. C/2, classe 3, mq 32, R.C. € 0,13, ed intestato ai *Omissis*.

-Voltura d'ufficio del 21.01.1998, registrata in data 03.07.1998, vol. 4037, n. 5010. Istanza di successione n. 42598.1/2005, pratica N. NA0666827, in atti dal 27.10.2005. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 1240, sub 12, cat. C/2, classe 3, mq 32, R.C. € 0,13, ed intestato ai signori *Omissis*.

-Atto di compravendita del 20.12.2005, notaio Castaldo Luigi, rep. 11396, nota presentata con modello unico n. 1459.1/2006, in atti dal 18.01.2006. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 1240, sub 12, cat. C/2, classe 3, mq 32, R.C. € 104,12, ed intestato al sig. *Omissis*.

(Cfr. All. "H" – Visure catastali)

Lastrico solare p.lla 1240 sub 16

-Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 11.11.2005, pratica n. NA 0705350, in atti dal 11.11.2005. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 1240, sub 16, cat. F/5, mq 34, ed intestato ai signori *Omissis*.

-Atto di compravendita del 20.12.2005, notaio Castaldo Luigi, rep. 11396, nota presentata con modello unico n. 1459.1/2006, in atti dal 18.01.2006. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 1240, sub 16, cat. F/5, mq 34, ed intestato al sig. *Omissis*.

(Cfr. All. "H" – Visure catastali)

Locale cantina p.lla 1240 sub 17

-(Altre) edificate in sottosuolo del 09.11.2005, pratica n. NA 0697580, in atti dal 09.11.2005. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 1240, sub 17, cat. C/2, classe 1, mq 31, R. C. € 73,65, ed intestato ai signori *Omissis*.

-Atto di compravendita del 20.12.2005, notaio Castaldo Luigi, rep. 11396, nota presentata con modello unico n. 1459.1/2006, in atti dal 18.01.2006. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 1240, sub 17, cat. C/2, classe 1, mq 31, R. C. € 73,65, ed intestato al sig. *Omissis*.

-Variazione nel classamento del 17.05.2006, pratica n. NA 0283388, in atti dal 17.05.2006A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 1240, sub 17, cat. C/2, classe 1, mq 31, R. C. € 86,45, ed intestato al sig. *Omissis*.
(Cfr. All. "H" – *Visure catastali*)

DIFFORMITA' CATASTALI LOTTO DUE

Dal confronto delle schede catastali con i grafici dello stato dei luoghi, la scrivente ha potuto riscontare per l'appartamento posto al piano secondo le seguenti difformità:

1- demolizione parziale della veranda;

2- realizzazione di locale wc antistante la cucina.

(Cfr. All. "L" – *Grafici di rilievo Lotto due con indicazione delle difformità catastali*)

Per le sopracitate difformità, trattandosi di opere approssimative, tra l'altro, realizzate con materiali di recupero, che, di fatto, concorrono al deprezzamento dell'immobile, la scrivente non ritiene che dette opere debbano essere sanate, ma per esse prevede la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi. per tutto quanto sopra, non si dovrà provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Variazioni catastali subite dagli immobili

Appartamento p.lla 826 sub 14

-Costituzione del 18.12.1989, in atti dal 04.11.1999. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 1240, sub 15, cat. A/2, classe 4, vani 6, R.C. € 0,97, ed intestato ai signori *Omissis*.

-Voltura d'ufficio del 01.04.1991, registrata in data 26.09.1991, vol. 3379, n. 5857. Istanza di successione n. 42585.1/2005, pratica N. NA0666813, in atti dal 27.10.2005. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 1240, sub 15, cat. A/4, classe 4, vani 6, R.C. € 0,59, ed intestato ai signori *Omissis*.

-Voltura d'ufficio del 21.01.1998, registrata in data 03.07.1998, vol. 4037, n. 5010. Istanza di successione n. 42598.1/2005, pratica N. NA0666827, in atti dal 27.10.2005. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 1240, sub 15, cat. A/4, classe 4, vani 6, R.C. € 325,37, ed intestato ai signori *Omissis*.

-Variazione per sostituzione dei riferimenti in mappa del 18.12.1989, pratica n. NA0587823, in atti dal 28.09.2005. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 826, sub 14, cat. A/2, classe 4, vani 6, R.C. € 325,37, ed intestato ai signori *Omissis*.

-Atto di compravendita del 20.12.2005, notaio Castaldo Luigi, rep. 11396, nota presentata con modello unico n. 1459.1/2006, in atti dal 18.01.2006. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 826, sub 14, cat. A/2, classe 4, vani 6, R.C. € 325,37, ed intestato al sig. *Omissis*.

-Variazioni per diversa distribuzione degli spazi interni del 26.10.2010, pratica N. NA0953527, in atti dal 25.10.2010. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 826, sub 14, cat. A/4, classe 4, vani 4, R.C. € 227,24, ed intestato al sig. *Omissis*.

(Cfr. All. "H" – Visure catastali)

Lastrico solare p.lla 1240 sub 16

-Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 07.11.2005, pratica n. NA 0689141, in atti dal 07.11.2005. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 826, sub 16, cat. F/5, mq 82, ed intestato ai signori *Omissis*.

-Atto di compravendita del 20.12.2005, notaio Castaldo Luigi, rep. 11396, nota presentata con modello unico n. 1459.1/2006, in atti dal 18.01.2006. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 826, sub 16, cat. F/5, mq 82, ed intestato al sig. *Omissis*.

(Cfr. All. "H" – Visure catastali)

Infine, per quanto attiene il LOTTO TRE non sono state riscontrate difformità.

Variazioni catastali subite dagli immobili

Unità abitativa p.lla 826 sub 1

-Costituzione del 12.11.1990, in atti dal 12.11.1990, int. Imp. Mecc.co. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 826, sub 1, cat. A/5, classe 5, vani 1, R.C. € 0,09, ed intestato ai signori *Omissis*.

-Voltura del 01.04.1991, rogante Notaio Chiari Leopoldo, rep. 148542, registrata in data 26.09.1991. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla

826, sub 1, cat. A/5, classe 5, vani 1, R.C. € 0,09, ed intestato ai signori *Omissis*.

-Voltura d'ufficio del 21.01.1998, registrata in data 03.07.1998, vol. 4037, n. 5010. Istanza di successione n. 42598.1/2005, pratica N. NA0666827, in atti dal 27.10.2005. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 826, sub 1, cat. A/5, classe 5, vani 1, R.C. € 0.09, ed intestato ai signori *Omissis*.

-Atto di compravendita del 20.12.2005, notaio Castaldo Luigi, rep. 11396, nota presentata con modello unico n. 1459.1/2006, in atti dal 18.01.2006. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 826, sub 1, cat. A/5, classe 5, vani 1, R.C. € 37,18, ed intestato al sig. *Omissis*.

-Variazioni per G.A.F. Classamento incoerente del 13.03.2013, pratica N. NA0272045, in atti dal 13.06.2013. A tale data l'immobile risulta riportato in catasto al foglio 20, p.lla 826, sub 1, cat. A/4, classe 4, vani 1, R.C. € 56,81, ed intestato al sig. *Omissis*.

(Cfr. All. "H" – Visure catastali)

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNO: piena proprietà di un appartamento di sei vani catastali posto al secondo piano, con annesso lastrico solare posto al terzo piano e sovrastante l'appartamento; lastrico solare posto al piano secondo; locale cantina al piano interrato e locale deposito al piano terra, il tutto sito nel Comune di Afragola (NA), alla Piazza

Emanuele Gianturco, n. 39, e ricadente all'interno di un fabbricato a corte adibito a civile abitazione. L'**appartamento** occupa una superficie commerciale ragguagliata di 144 mq, ed è diviso in living, cucina, corridoio/disimpegno, studio, due camere da letto, due locali wc, corridoio verandato, ripostiglio e terrazzo prospiciente il lato ovest. Inoltre, su parte del corridoio disimpegno ed in uno dei due locali wc risultano realizzati due mezzanini, utilizzati come ripostigli. L'appartamento confina a sud con proprietà aliena, a nord con cortile comune ed appartamento riportato alla p.lla 826, sub 14 (anch'esso oggetto di pignoramento), ad est con vano scala comune e ad ovest con proprietà aliena. Annesso all'appartamento ed in proiezione dello stesso, vi è un **lastrico solare** della superficie lorda di 178 mq circa, esso confina a sud ed ovest con proprietà aliena, ad est con vano ascensore e pianerottolo comune e a nord con lastrico solare riportato alla p.lla 826, sub 16 (anch'esso oggetto di pignoramento). Altresì, risulta annesso il **lastrico solare** posto al secondo piano, esso corrisponde al terrazzo pavimentato di circa 43 mq, posto subito a destra da chi esce dal vano scala comune. Detto lastrico da accesso al vano ascensore di collegamento con il lastrico solare posto al terzo piano ed agli altri immobili facenti parte del presente lotto posti ai piani sottostanti. Esso confina a sud con proprietà *Omissis*, ad ovest con vano scala comune e a nord ed est con cortile comune. **Locale cantina** posto al piano interrato, composto da un unico ambiente di circa 34 mq, esso confina a sud con proprietà *Omissis*, a nord con cortile comune, ad est con proprietà *Omissis* e ad ovest con vano scala di accesso. **Locale deposito** posto al piano terra, con accesso direttamente dal cortile comune, esso si compone di un unico ambiente di circa 29 mq, servito dal vano ascensore, all'interno del quale risulta stato realizzato in assenza di titoli edilizi autorizzativi un soppalco, collegato da una scala interna in legno ed adibito ad ufficio. Esso confina a sud con proprietà *Omissis*, a nord con cortile comune, ad est con proprietà *Omissis* e ad ovest con vano scala di accesso. Il tutto è riportato nel C.F. del Comune di Afragola al **foglio 20, p.lla 826, sub 13, cat. A/4**, piano 2, classe 4, vani 6, rendita € 325,37; **foglio 20, p.lla 1240, sub 16, cat. F/5**, mq 34; **foglio 20, p.lla 826, sub 15, cat. F/5**, mq 123; **foglio 20, p.lla 1240, sub 17, cat. C/2**, piano S1, classe 1, mq 31, rendita € 73,65; **foglio 20, p.lla 1240, sub 12, cat. C/2**, piano T, classe 3, mq 32, rendita € 104,12. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alle schede catastali in merito ai seguenti punti: appartamento di sei vani posto al piano secondo: 1- diversa distribuzione interna; 2- realizzazione di veranda su balcone lato nord ed annessione di volume, 3- chiusura vano zona living ed ampliamento del vano antistante il terrazzo; 4- realizzazione di lucernaio nella zona living; 5- chiusura finestra su vano scala; 6- realizzazione di due mezzanini. Locale deposito posto al piano terra: 1- diversa distribuzione interna; 2- realizzazione di soppalco collegato da scala interna in legno. Mentre, per il lastrico solare è stata riscontrata una diversa consistenza catastale. Gli immobili di cui al presente lotto risultano urbanisticamente legittimati della

Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85, N. 842/2005, con la quale risultano sanati il locale cantinato, locale deposito/garage, porticato, ampliamento del primo piano e la realizzazione di due appartamenti al secondo piano. Altresì, risulta rilasciato Permesso di Costruire N. 8/2006 del 23.02.2006, per la realizzazione del vano ascensore, nonché, Permesso di Costruire N. 24/2006 afferente la ristrutturazione di due appartamenti al piano secondo. Si precisa che, il vano ascensore è di uso esclusivo del presente lotto di vendita. Lo stato dei luoghi dell'appartamento di sei vani, posto al secondo piano, non risulta conforme ai grafici allegati ai succitati titoli edilizi in merito ai seguenti punti: **1- diversa distribuzione interna; 2- realizzazione di veranda su balcone lato nord ed annessione di volume, 3- chiusura vano zona living ed ampliamento del vano antistante il terrazzo; 4- realizzazione di lucernaio nella zona living; 5- chiusura finestra su vano scala; 6- realizzazione di due mezzanini;** mentre, lo stato dei luoghi del locale deposito/garage posto al piano terra, non risulta conforme ai grafici allegati ai titoli edilizi in merito a: **1- diversa distribuzione interna; 2- realizzazione di soppalco collegato da scala interna in legno.** Le succitate difformità si ritengono sanabili a meno del corridoio verandato realizzato all'interno dell'appartamento posto al secondo piano, il quale non risulta sanabile e per il quale si prevede la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi. L'area su cui insiste il fabbricato all'interno del quale ricadono gli immobili, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Afragola, ricade in zona "B2 – Zona edificata da Ristrutturare", mentre, secondo il PUC adottato, ricade in zona "A- zona di interesse storico, artistico ed ambientale". **PREZZO BASE euro 222.000,00.**

LOTTO DUE: piena proprietà di un appartamento di quattro vani catastali posto al piano secondo, con annesso lastrico solare posto al terzo piano e sovrastante l'appartamento, sito nel Comune di Afragola (NA), alla Piazza Emanuele Gianturco, n. 39, e ricadente all'interno di un fabbricato a corte adibito a civile abitazione. L'appartamento occupa una superficie commerciale ragguagliata di 61,48 mq, ed è diviso in due camere, disimpegno, cucina, lavanderia, due locali wc, un disimpegno verandato, oltre a due balconi prospicienti lati est ed ovest. Esso confina a sud con pianerottolo e cassa scale comune, nonché, con l'appartamento oggetto di pignoramento p.lla 826, sub 13, a nord con proprietà aliena e ad ovest ed est cortile comune. Annesso all'appartamento ed in proiezione dello stesso, vi è **un lastrico solare** della superficie lorda di 98 mq circa, esso confina a sud con lastrico solare riportato alla p.lla 826, sub 15 (anch'esso oggetto di pignoramento), e per i restanti lati con cortile comune. Il tutto è riportato nel **C.F. del Comune di Afragola al foglio 20, p.lla 826, sub 14, cat. A/4, piano 2, classe 4, vani 4, rendita € 227,24, foglio 20,**

p.lla 826, sub 16, cat. F/5, mq 82. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale dell'appartamento in merito ai seguenti punti: 1- demolizione parziale della veranda; 2- realizzazione di veranda antistante la cucina con annesso locale wc. Gli immobili di cui al presente lotto risultano urbanisticamente legittimati della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85, N. 842/2005, con la quale risultano sanati il locale cantinato, locale deposito/garage, porticato, ampliamento del primo piano e la realizzazione di due appartamenti al secondo piano, nonché, Permesso di Costruire N. 24/2006 afferente la ristrutturazione di due appartamenti al piano secondo. Lo stato dei luoghi dell'appartamento di quattro vani, posto al secondo piano, non risulta conforme ai grafici allegati ai succitati titoli edilizi in merito ai seguenti punti: 1- demolizione parziale della veranda; 2- realizzazione di veranda antistante la cucina con annesso locale wc. Le sopracitate difformità non si ritengono sanabili, per tanto, si prevede la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi. L'area su cui insiste il fabbricato all'interno del quale ricadono gli immobili, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Afragola, ricade in zona "B2 – Zona edificata da Ristrutturare", mentre, secondo il PUC adottato, ricade in zona "A- zona di interesse storico, artistico ed ambientale". **PREZZO BASE euro 62.000,00.**

LOTTO TRE: piena proprietà di un vano ad uso abitativo posto al piano terra, sito nel Comune di Afragola (NA), alla Piazza Emanuele Gianturco, n. 39, e ricadente all'interno di un fabbricato a corte adibito a civile abitazione. L'**unità abitativa** è composta da un unico ambiente, il quale occupa una superficie commerciale ragguagliata di 25,83 mq; essa confina a sud ed ovest con proprietà *Omissis*, a nord con androne comune e ad est con cassa scale comune. L'immobile è riportato in **C.F. del Comune di Afragola al foglio 20, p.lla 826, sub 1, cat. A/4, piano 2, classe 4, vani 1, rendita € 56,81.** Il descritto stato dei luoghi corrisponde alle schede catastali. Il bene staggito, di cui al presente lotto, risulta legittimato urbanisticamente, in quanto fa parte del tessuto storico del centro del Comune di Afragola, di fatti, esso risulta realizzato in epoca antecedente al 1942, come si evince dalla planimetria catastale presentata in data 29/12/1939. Non sono state rilevate difformità urbanistico-edilizie. L'area su cui insiste il fabbricato all'interno del quale ricade l'immobile, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Afragola, ricade in zona "B2 – Zona edificata da Ristrutturare", mentre, secondo il PUC adottato, ricade in zona "A- zona di interesse storico, artistico ed ambientale". **PREZZO BASE euro 24.000,00.**

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

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

proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

1. 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;

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

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

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

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

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

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

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A.

competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

I trasferimenti relativi ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, del primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione medesima, sono i seguenti:

- **Atto di Compravendita del 20.12.2005**, rep. N. 11396/4096 a rogito del notaio Castaldo Luigi, trascritto in data 17.01.2006 ai nn. 2387/1459, con il quale al sig. *Omissis*, acquistava in regime di separazione dei beni, dai germani *Omissis*, la piena proprietà degli immobili siti in Afragola (NA) alla P.zza E. Gianturco n. 39 e precisamente: A) locale deposito al piano terra, in catasto al foglio 20, p.lla 1240, sub 12, cat. C/2, classe 3, mq 32, R.C. € 104,12; B) locale cantina al piano seminterrato, in catasto al foglio 20, p.lla 1240, sub 17, cat. C/2, classe 1, mq 31, R.C. € 73,65; C) appartamento al piano terra, in catasto al foglio 20, p.lla 826, sub 1, cat. A/5, classe 5, vani 1, R.C. € 37,18; D) appartamento al secondo piano, in catasto al foglio 20, p.lla 826, sub 13, cat. A/4, classe 4, vani 4,5, R.C. € 255,65; E) appartamento al secondo piano, in catasto al foglio 20, p.lla 826, sub 14, cat. A/2, classe 4, vani 6, R.C. € 325,37; F) lastrico solare al secondo piano, in catasto al foglio 20, p.lla 1240, sub 16, cat. F/5, mq 34; G) lastrico solare al terzo piano, in catasto al foglio 20, p.lla 826, sub 15, cat. F/5, mq 123; H) lastrico solare al terzo piano, in catasto al foglio 20, p.lla 826, sub 16, cat. F/5, mq 82.

(Cfr. All. "C" – Atto di compravendita del 20.12.2005)

La scrivente precisa che, i dati catastali riportati nel sopracitato atto di compravendita, ed afferenti ai punti D ed E, riportano la situazione catastale degli immobili alla data del 28.09.2005. Successivamente gli immobili *de quibus*, oggetto di lavori di ristrutturazione, hanno subito variazioni catastali. Nella fattispecie l'immobile di cui al

punto D, che nell'atto del 2005 aveva una consistenza di 4,5 vani, attualmente ha una consistenza di 6 vani, mentre, l'immobile di cui al punto E, che nell'atto del 2005 aveva una consistenza di 6 vani, attualmente ha una consistenza di 4 vani.

- **Atto di accettazione tacita dell'eredità del 20.12.2005**, rep. N. 11396/4096 a rogito del notaio Castaldo Luigi, trascritto in data 15.03.2011 ai nn. 10551/7509, con il quale, a seguito del decesso della sig.ra *Omissis*, deceduta il *Omissis*, viene attribuito al sig. *Omissis*, a ciascuno i diritti pari ad **1/6** della piena proprietà, entrambi in regime di separazione dei beni, degli immobili siti in Afragola (NA) di cui alla procedura esecutiva.

(Cfr. All. "C" – Atto di compravendita del 20.12.2005) (Cfr. All. "M" – Ispezione ipotecaria a nome di *Omissis*)

La scrivente stigmatizza che, i due atti amministrativi di Denuncia di Successione contro la Sig.ra *Omissis*, così come riportati nella Certificazione Notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini, non riguardano gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva.

Di fatti, la **Denuncia di Successione** dell'Ufficio del Registro di Napoli 3, **del 06.12.2019**, rep. 1147/9990, trascritto in data 31.12.2019 ai nn. 60451/46759, a favore di *Omissis*, contro la sig.ra *Omissis*, deceduta il *Omissis*, riguarda gli immobili siti in Afragola (NA) e riportati in catasto al foglio 20, p.lla 826, sub 12, cat. A/2, vani 11; p.lla 1240, sub 1, cat. A/2 e p.lla 826, sub 8, cat. A/4, vani 2.

(Cfr. All. "M" – Ispezione ipotecaria a nome di *Omissis*)

Gli immobili oggetto nella Denuncia di Successione sopra riportata non sono oggetto della presente procedura esecutiva.

Altresì, nella **Denuncia di Successione** dell'Ufficio del Registro di Napoli 3, **del 03.07.1998**, rep. 5010/4037, trascritto in data 06.07.2009 ai nn. 38753/27307, a favore di *Omissis*, contro la sig.ra *Omissis*, deceduta il *Omissis*, riguarda gli immobili siti in Afragola (NA) e riportati in catasto al foglio 20, p.lla 824, sub 13, cat. A/4, vani 3, p.lla 826, sub 7, cat. A/5, vani 1.

(Cfr. All. "M" – Ispezione ipotecaria a nome di *Omissis*)

Anche, gli immobili oggetto nella Denuncia di Successione sopra riportata non sono oggetto della presente procedura esecutiva.

- **Atto di accettazione tacita dell'eredità del 20.12.2005**, rep. N. 11396/4096 a rogito del notaio Castaldo Luigi, trascritto in data 15.03.2011 ai nn. 10550/7508, con il quale, a seguito del decesso della sig.ra *Omissis*, deceduta il *Omissis*, viene attribuito

al sig. *Omissis*, a ciascuno i diritti pari ad **1/6** della piena proprietà, entrambi in regime di separazione dei beni, degli immobili siti in Afragola (NA) di cui alla procedura esecutiva.

(Cfr. All. "C" – Atto di compravendita del 20.12.2005)

- **Denuncia di Successione testamentaria ed accettazione dell'eredità, den. 5857, vol. 3379**, trascritta in data 08.03.1994 ai nn. 7102/5702, a favore di *Omissis*, contro la sig.ra *Omissis*, deceduta il *Omissis*, per i diritti ippari ad 1/3 della piena proprietà degli immobili siti in Afragola (NA) di cui alla procedura esecutiva.

(Cfr. All. "N" – Ispezione ipotecaria a nome di *Omissis*)

- **Atto di accettazione tacita dell'eredità del 20.12.2005**, rep. N. 11396/4096 a rogito del notaio Castaldo Luigi, trascritto in data 15.03.2011 ai nn. 10549/7507, con il quale, a seguito del decesso della sig.ra *Omissis*, deceduta il *Omissis*, viene attribuito al sig. *Omissis*, a ciascuno i diritti pari ad **1/6** della piena proprietà, entrambi in regime di separazione dei beni, degli immobili siti in Afragola (NA) di cui alla procedura esecutiva.

(Cfr. All. "C" – Atto di compravendita del 20.12.2005)

La scrivente precisa che, dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della sig.ra *Omissis* e degli omonimi, non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità di cui all'atto del Notaio Castaldo Luigi del 20.12.2005, trascrizione del 15.03.2011 ai nn. 10549/7507.

(Cfr. All. "O" – Ispezione ipotecaria a nome di *Omissis*)

- **Denuncia di Successione ed accettazione dell'eredità, den. 6507, vol. 3306**, trascritta in data 10.02.1992 ai nn. 7887/6774, a favore *Omissis*, contro la sig.ra *Omissis*, deceduta il *Omissis*, per i diritti ippari ad 1/3 della piena proprietà degli immobili siti in Afragola (NA) di cui alla procedura esecutiva.

(Cfr. All. "O" – Ispezione ipotecaria a nome di *Omissis*)

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:

3. l'epoca di realizzazione dell'immobile;
4. gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
5. 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/codonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
 - chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
- i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere 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 un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Per verificare la regolarità degli immobili staggiti sotto il profilo edilizio-urbanistico, la scrivente ha provveduto ad inoltrare formale istanza al prot. n. 27727 del 13.06.2023 all'UTC del Comune di Afragola (NA). In riscontro a tale istanza, veniva rilasciata certificazione con nota prot. 45058 del 05.10.2023, dalla quale si evince che, il fabbricato all'interno del quale ricadono gli immobili pignorati è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

1. Concessione Edilizia in Sanatoria (condono edilizio Legge 47/85) N. 842/05 del 07.12.2005, con la quale risultano sanati il locale cantinato, locale deposito/garage, porticato, ampliamento del primo piano e la realizzazione di due appartamenti al secondo piano;
2. Concessione Edilizia N. 08 del 23.02.2006, rilasciata a nome della sig.ra

Omissis, relativa all'installazione di impianto ascensore;

3. Concessione Edilizia N. 24 del 07.04.2006, rilasciata a nome del sig. *Omissis* e (debitore esecutato), relativa alla ristrutturazione edilizia del secondo piano;
4. Concessione Edilizia N. 67 del 27.07.2006, rilasciata sig. *Omissis* (debitore esecutato), relativa alla realizzazione di un tetto termico.

(Cfr. All. "G" – Documentazione rilasciata dall'UTC del Comune di Afragola)

La scrivente in primo luogo evidenzia che, le opere di cui alla C.E. N. 67/2006, riguardante la realizzazione di un tetto termico, ad oggi non risultano realizzate.

In secondo luogo si precisa che, il locale cantinato posto al piano S1, richiamato all'interno della C.E. N. 842/2005, non risulta rappresentato nella tavola raffigurante le piante, ma viene rappresentato solo nella tavola delle sezioni.

Inoltre, dalla comparazione dello stato dei luoghi, con i grafici allegati ai succitati titoli edilizi, la scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

DIFFORMITA' EDILIZIE LOTTO UNO

Dal confronto dei grafici allegati ai sopracitati titoli edilizi con i grafici dello stato dei luoghi, la scrivente ha potuto riscontrare per **l'appartamento posto al piano secondo** le seguenti difformità:

- 1- diversa distribuzione interna;
- 2- 2- realizzazione di veranda su balcone lato nord ed annessione di volume;
- 3- chiusura vano zona living ed ampliamento del vano antistante il terrazzo;
- 4- realizzazione di lucernaio nella zona living;
- 5- chiusura finestra su vano scala;
- 6- realizzazione di due mezzanini.

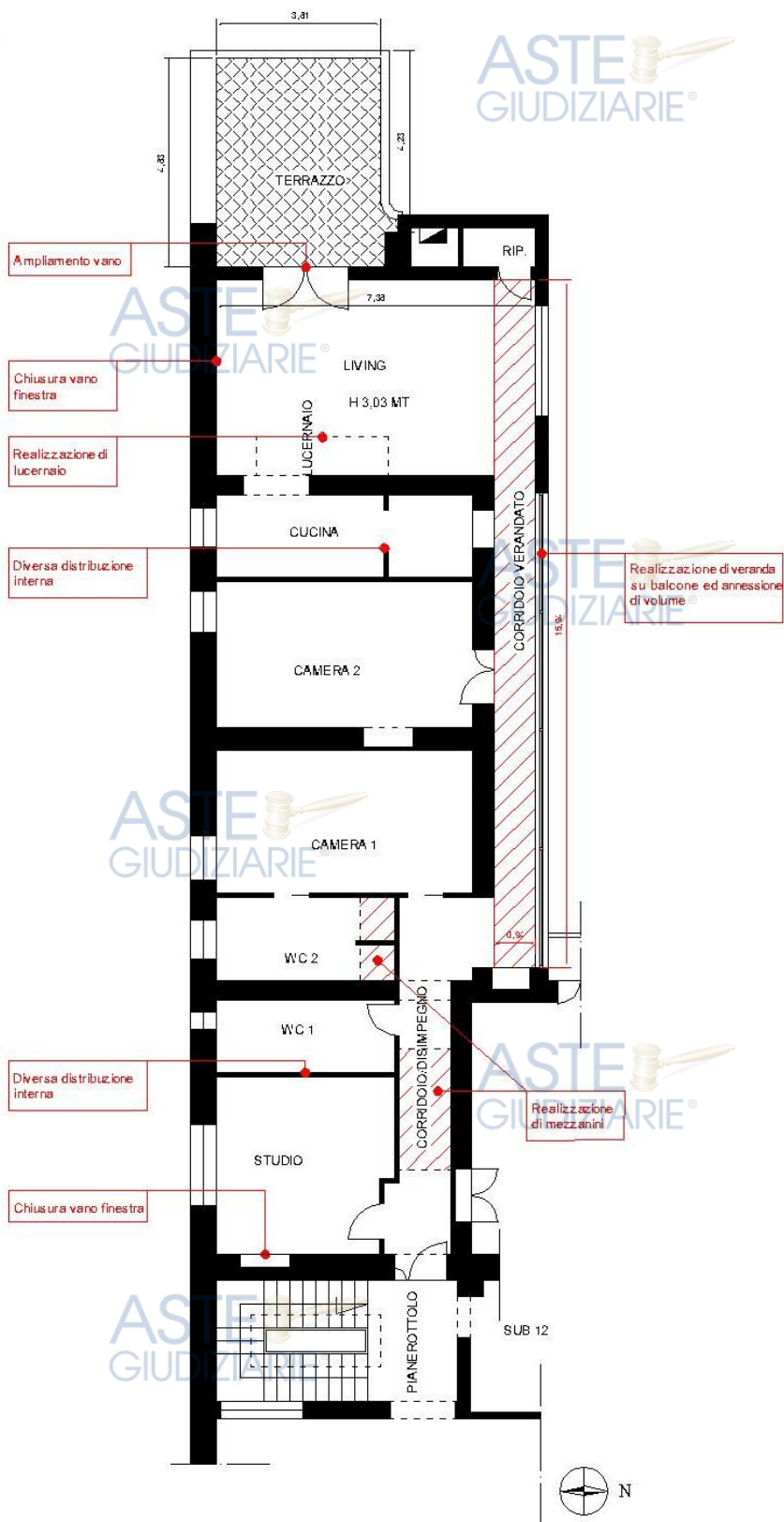
Mentre, per il **locale deposito posto al piano terra**, la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- 1- diversa distribuzione interna;
- 2- **realizzazione di soppalco collegato da scala interna in legno.**

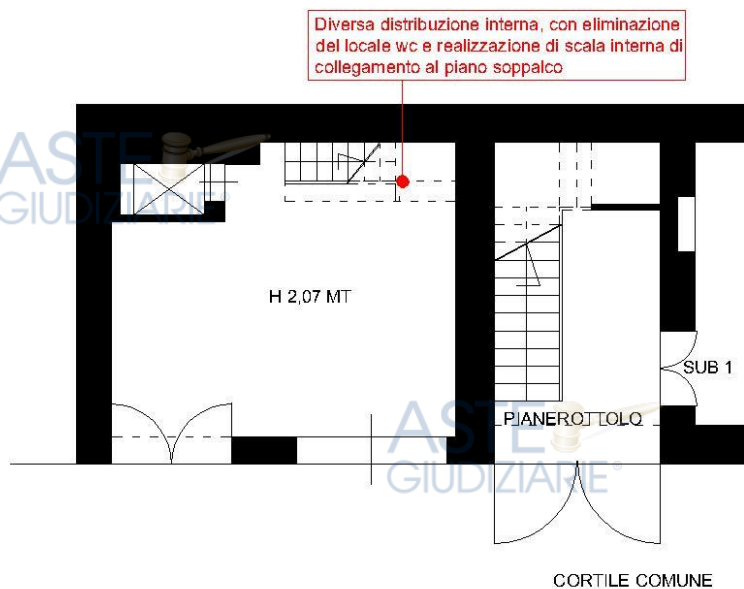
(Cfr. All. "P" – Grafici di rilievo con indicazione delle difformità urbanistico-edilizie)

(Cfr. All. "S" – Grafici di cui alla C.E. n. 24/2006)

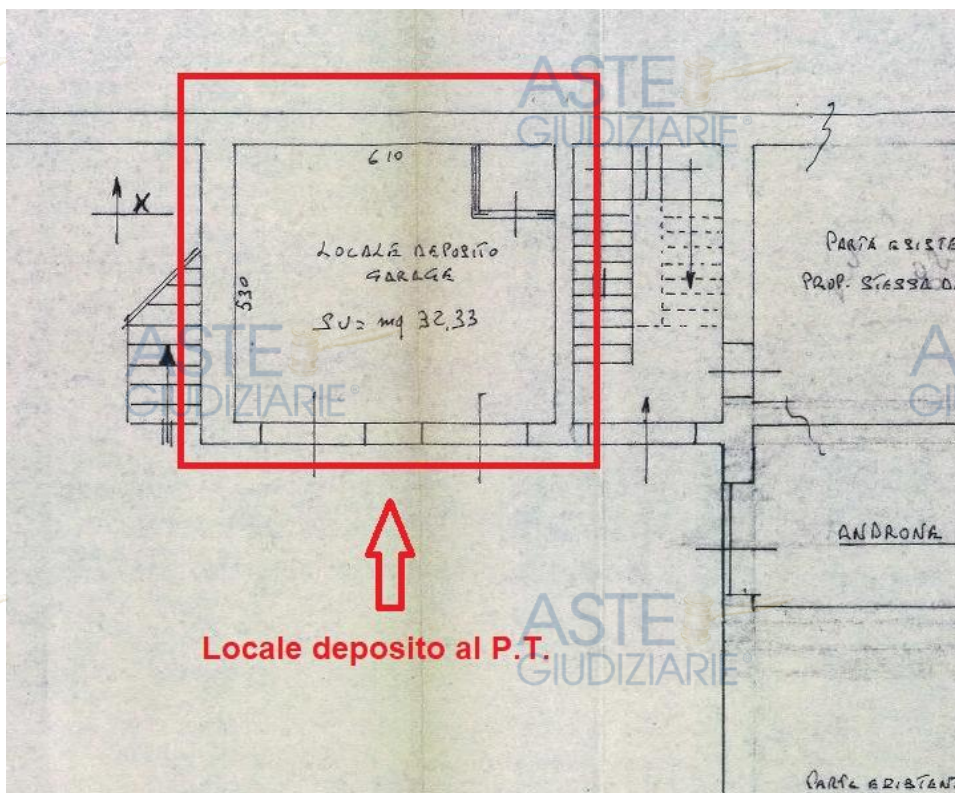
(Cfr. All. "S" – Grafici di cui alla C.E. in sanatoria n. 842/2005)



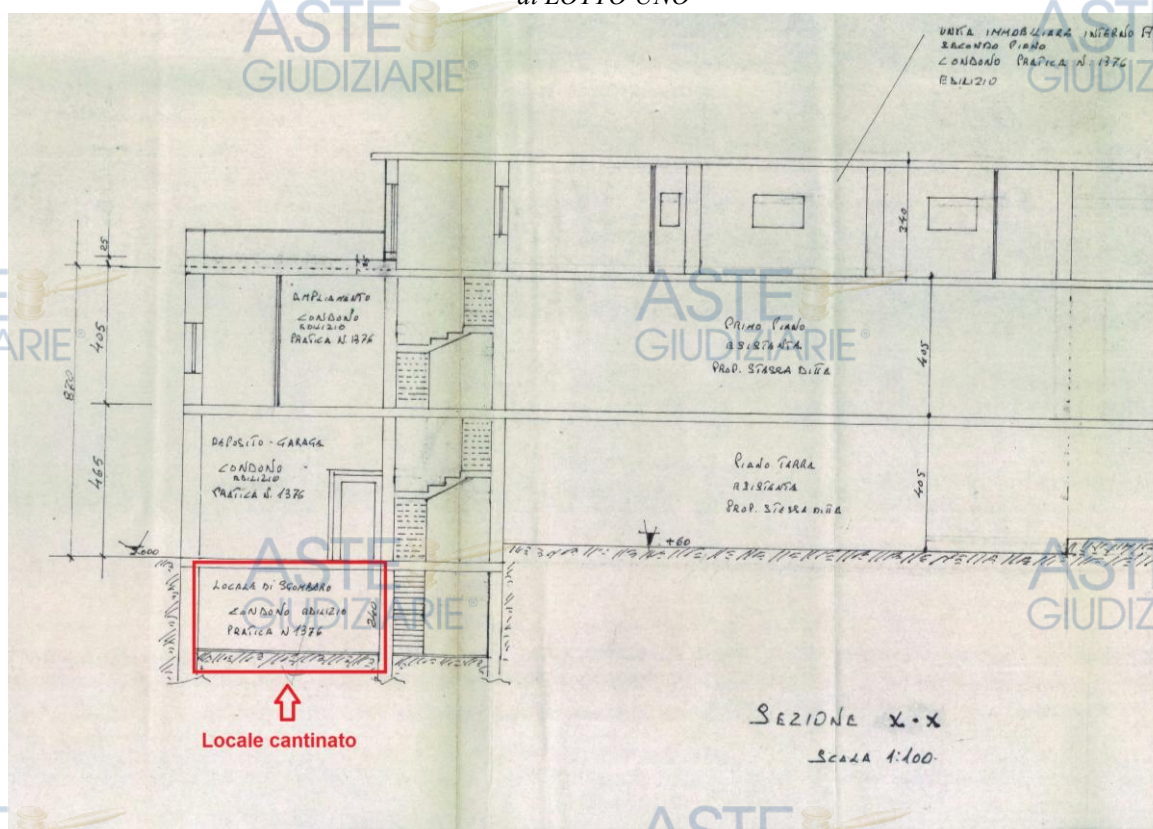
GRAFICI DI RILIEVO CON INDICAZIONE DIFFORMITA' EDILIZIE -
APPARTAMENTO POSTO AL SECONDO PIANO, SITO IN AFRAGOLA (NA)
ALLA P.ZZA MANUELE GIANTURCO, RIPORTATO IN CATASTO AL
FOGLIO 20, P.LLA 826, SUB 13, CAT. A/4 - scala 1:100



GRAFICI DI RILIEVO CON INDICAZIONE DIFFORMITA' EDILIZIE - DEPOSITO
POSTO AL PIANO TERRA, SITO IN AFRAGOLA (NA) ALLA P.ZZA MANUELE
GIANTURCO, RIPORTATO IN CATASTO AL FOGLIO 20, P.LLA 1240, SUB 12
scala 1:100



Stralcio del grafici di cui alla C.E. in sanatoria n. 842/2005- con indicazione del locale deposito al P.T. di cui al LOTTO UNO



Stralcio del grafici di cui alla C.E. in sanatoria n. 842/2005- con indicazione del locale cantina al P.SI di cui al LOTTO UNO

DIFFORMITA' EDILIZIE LOTTO DUE

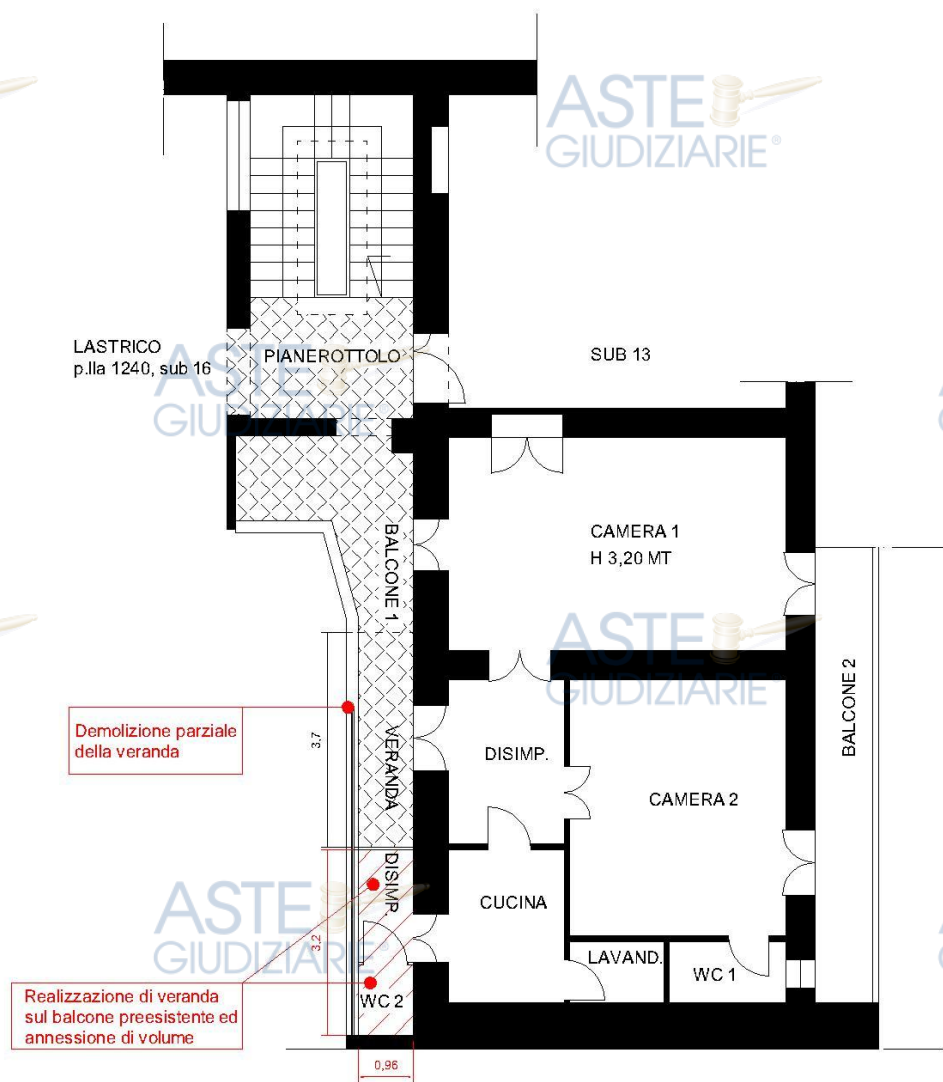
Dal confronto dei grafici allegati ai sopracitati titoli edilizi con i grafici dello stato dei luoghi, la scrivente ha potuto riscontrare per l'appartamento posto al piano secondo le seguenti difformità:

1- demolizione parziale della veranda;

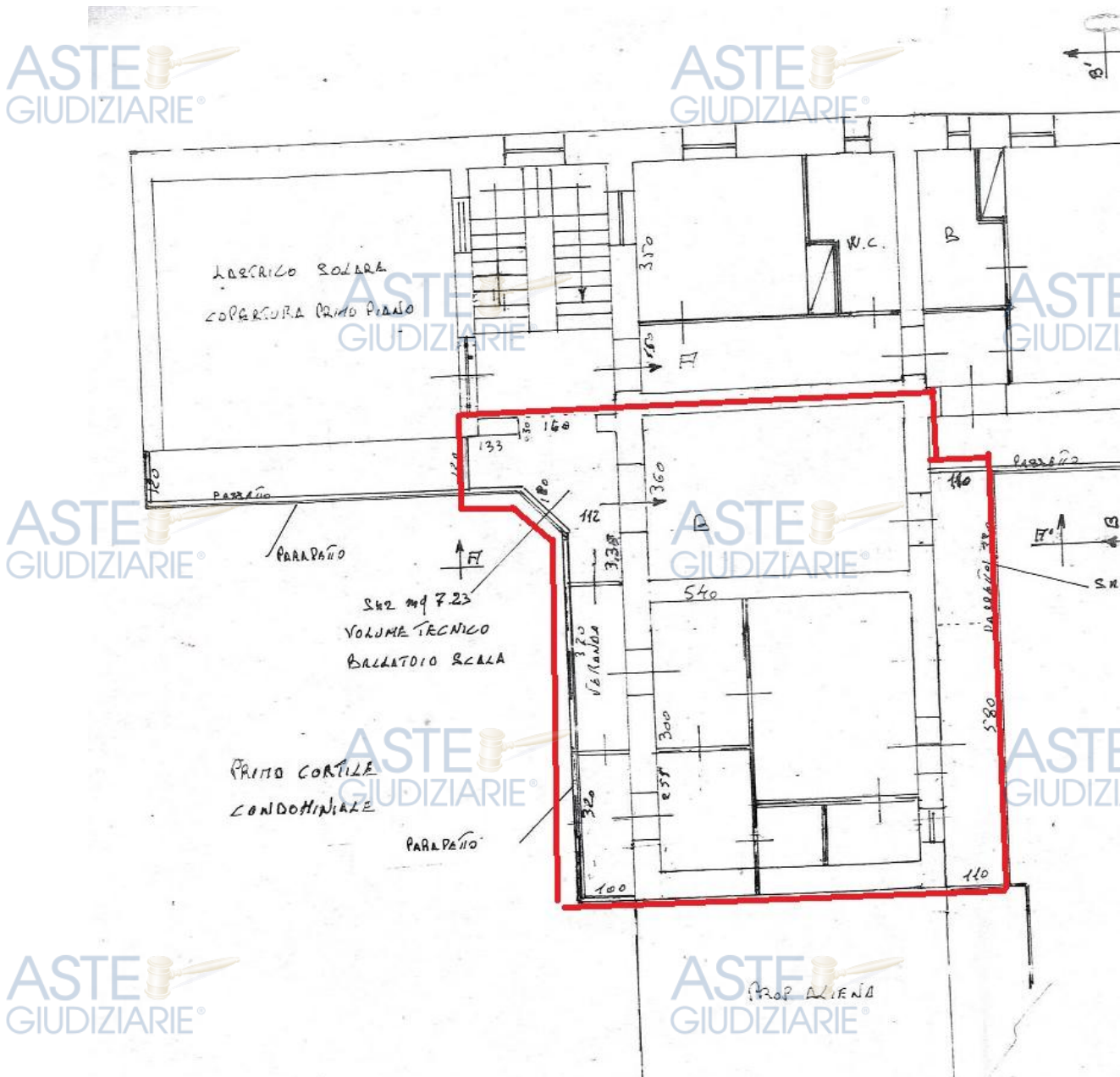
2- realizzazione di locale wc antistante la cucina.

(Cfr. All. "P" – Grafici di rilievo con indicazione delle difformità urbanistico-edilizie)

(Cfr. All. "S" – Grafici di cui alla C.E. n. 24/2006)



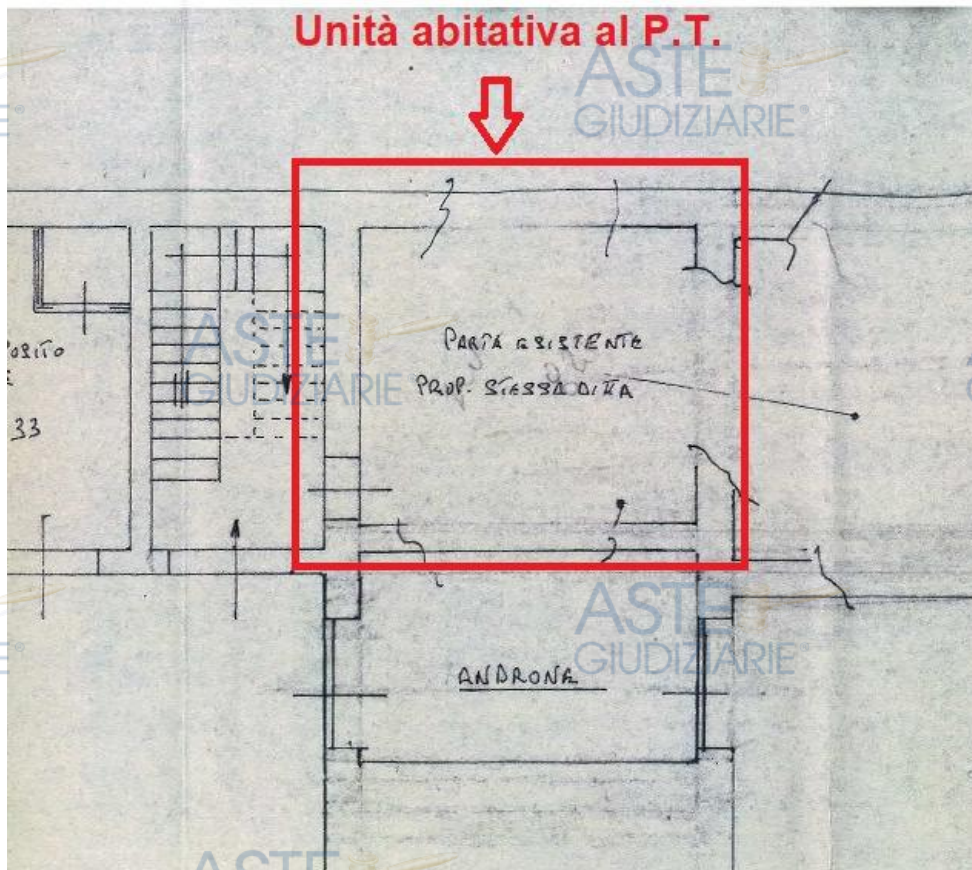
GRAFICI DI RILIEVO CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' EDILIZIE - APPARTAMENTO POSTO AL SECONDO PIANO, SITO IN AFRAGOLA (NA) ALLA P.ZZA MANUELE GIANTURCO, RIPORTATO IN CATASTO AL FOGLIO 20, P.LLA 826, SUB 14, CAT. A/4- scala 1:100



Grafici di cui alla C.E. n. 24/2006- con indicazione dell'appartamento di cui al LOTTO DUE

Per gli immobili di cui al LOTTO TRE non sono state rilevate difformità. Ad ogni buon conto, la scrivente precisa che, detto immobile, rappresentato nei grafici allegati alla C.E. in sanatoria N. 842/2005, è descritto come “parte già esistente”. Di fatti, detta unità risulta edificata in epoca antecedente al 1942, come si evince anche dalla planimetria catastale datata 29.12.1939.

(Cfr. All. “S” – Grafici di cui alla C.E. in sanatoria n. 842/2005)



Stralcio del grafico di cui alla C.E. in sanatoria n. 842/2005- con indicazione dell'unità abitativa al P.T. di cui al LOTTO TRE

Per stabilire la sanabilità di tutte le difformità sopracitate, la scrivente si è più volte interfacciata con l'UTC del Comune di Afragola (NA) e, da quanto appreso, si evince che, parte delle opere realizzate in difformità possano essere sanate, mentre, per altre dovrà prevedersi la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Nella fattispecie le difformità riscontrate sugli immobili di cui al **LOTTO UNO**, possono ritenersi sanabili mediante la presentazione di una SCIA alternativa al P. di C. in Sanatoria, ad eccezione della realizzazione di veranda su balcone lato nord ed annessione di volume, la quale, secondo la normativa vigente, nonché gli strumenti urbanistici vigenti per il Comune di Afragola, non può essere sanata, per tanto dovrà essere demolita, con il conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

Di seguito la scrivente riporta, in maniera forfettaria, l'importo riguardante i costi relativi alla presentazione di SCIA alternativa al P. di C. in sanatoria, nonché, i costi da sostenersi per la demolizione della veranda abusiva ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Ai suddetti costi, oltre le spese tecniche, andranno aggiunte ulteriori spese di diritti di

segreteria e/o altro, se previsti, da corrispondere al Comune di Afragola.

Altresì, risulta sanabile il soppalco realizzato nel locale deposito al piano terra, senza cambio di destinazione d'uso dei locali, ed i due mezzanini con il lucernaio realizzati nell'appartamento al piano secondo. Per dette difformità, trattandosi di opere che hanno comportato anche una modifica strutturale, dovrà procedersi anche alla richiesta di autorizzazione sismica in sanatoria, secondo quanto stabilito dai vigenti regolamenti nazionale e comunali.

Calcolo spese per sanatoria difformità edilizie LOTTO UNO

C3	Costo per definizione di SCIA alternativa al P. di C. in Sanatoria oneri tecnici <i>(oltre IVA e CNPAIA)</i>	€ 3.000,00
	Sanzione amministrativa e Diritti di segreteria (calcolo forfettario)	€ 516,00
	Predisposizione della pratica sismica a fini dell'ottenimento dell'autorizzazione sismica in sanatoria <i>(oltre IVA e CNPAIA)</i>	€ 5.000,00
	Totale C3	€ 8.516,00

Di seguito si riportano i costi per la demolizione della veranda realizzata nell'appartamento al secondo piano, ed il conseguente ripristino dello stato dei luoghi. Detti costi sono stati desunti intervistando imprese edili operanti sul territorio.

Calcolo costi demolizione manufatti abusivi LOTTO UNO

C4	Demolizione di veranda compreso il trasposto a rifiuto, gli oneri di discarica <i>(oltre IVA) calcolo forfettario</i>	€ 3.000,00
	Ripristino dello stato dei luoghi danneggiati dagli interventi di demolizioni ed adeguamento tecnico-funzionale. <i>(oltre IVA)</i>	€ 3.500,00
	Totale C4	€ 6.500,00

Per quanto attiene, invece, alle difformità riscontrate sugli immobili di cui al **LOTTO DUE**, si ritiene che la demolizione parziale della veranda assentita possa essere ripristinata, mentre, la veranda antistante la cucina con annesso locale wc, realizzata abusivamente, secondo la normativa vigente e gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Afragola, non può essere sanata, per tanto dovrà essere demolita, con il conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

Di seguito la scrivente riporta, in maniera forfettaria, l'importo riguardante i costi relativi alla presentazione di SCIA in sanatoria, nonché, i costi da sostenersi per la demolizione della veranda abusiva ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Ai suddetti costi, oltre le spese tecniche, andranno aggiunte ulteriori spese di diritti di segreteria e/o altro, se previsti, da corrispondere al Comune di Afragola.

Calcolo spese per sanatoria difformità edilizie LOTTO DUE

C5	Costo per definizione di SCIA in Sanatoria oneri tecnici (oltre IVA e CNPAIA)	€ 3.000,00
	Sanzione amministrativa e Diritti di segreteria (calcolo forfettario)	€ 516,00
	Totale C3	€ 3.516,00

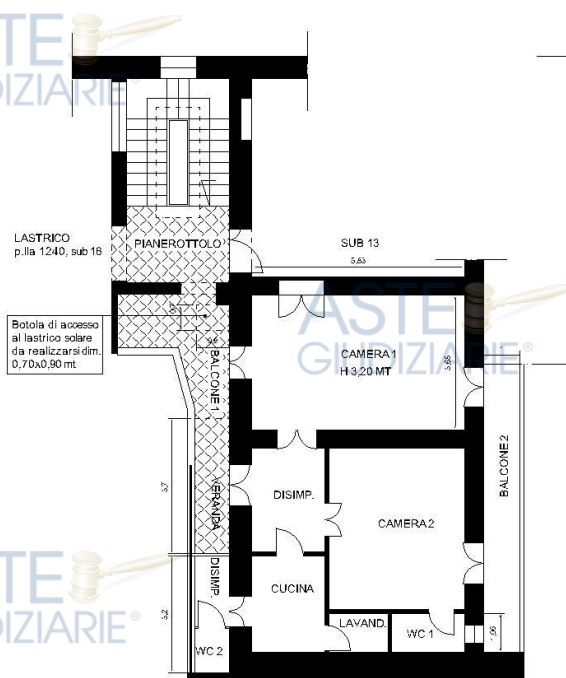
Di seguito si riportano i costi per la demolizione della veranda realizzata nell'appartamento al secondo piano, ed il conseguente ripristino dello stato dei luoghi. Detti costi sono stati desunti intervistando imprese edili operanti sul territorio.

Calcolo costi demolizione manufatti abusivi LOTTO DUE

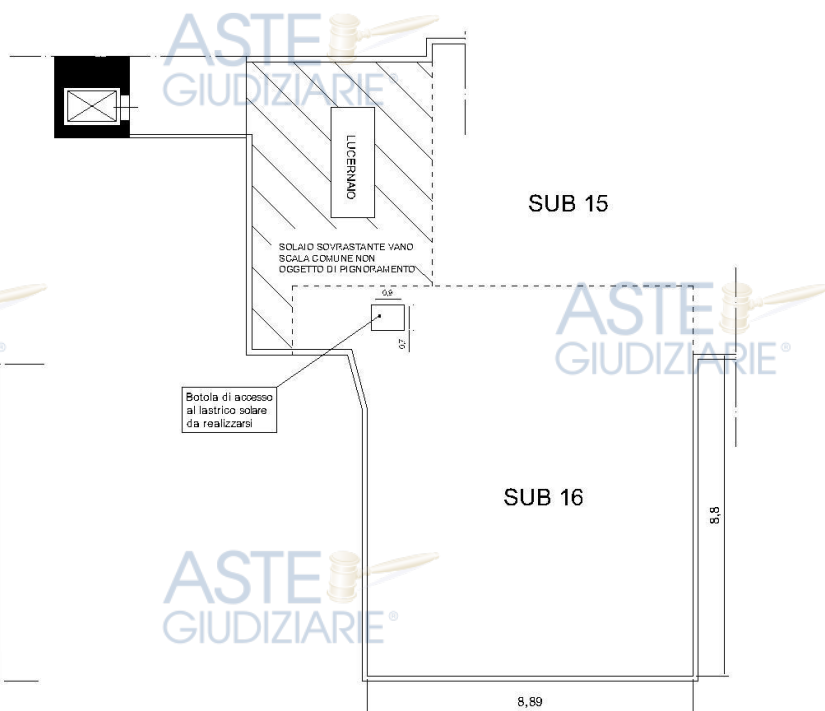
C6	Demolizione di veranda compreso il trasposto a rifiuto, gli oneri di discarica (oltre IVA) calcolo forfettario	€ 1.000,00
	Ripristino dello stato dei luoghi danneggiati dagli interventi di demolizioni.(oltre IVA)	€ 500,00
	Totale C4	€ 1.500,00

In riferimento agli immobili di cui al LOTTO DUE, come già accennato ai paragrafi precedenti, al momento del sopralluogo, l'accesso al lastrico solare che sovrasta l'appartamento di cui al predetto lotto di vendita, avviene mediante il vano ascensore posto sul lastrico/terrazzo posto al secondo piano. Detto ascensore, secondo i lotti di vendita formati dalla scrivente, diverrà di uso esclusivo degli immobili di cui al LOTTO UNO, per cui, per l'accesso al lastrico solare annesso al LOTTO DUE si dovrà provvedere alla realizzazione di una botola di accesso, dotata di scala retrattile e parapetto di protezione all'estradosso.

La scrivente, secondo una valutazione desunta dai titoli edilizi reperiti ed i rilievi grafici eseguiti, ha ipotizzato la realizzazione della succitata botola sul ballatoio antistate l'ingresso all'appartamento, ovvero sul balcone 1 indicato nei grafici di rilievo. (Cfr. All. "F" - Grafici di rilievo con rappresentazione grafica della botola da realizzarsi)



GRAFICI CON INDICAZIONE DELLA BOTOLA DI ACCESSO AL LASTRICO SOLARE DA REALIZZARSI - APPARTAMENTO POSTO AL SECONDO PIANO, SITO IN AFRAGOLA (NA) ALLA P.ZZA MANUELE GIANTURCO, RIPORTATO IN CATASTO AL FOGLIO 20, P.LLA 826, SUB 14, CAT. A/4- scala 1:100



GRAFICI CON INDICAZIONE DELLA BOTOLA DI ACCESSO AL LASTRICO SOLARE DA REALIZZARSI - LASTRICO SOLARI POSTI AL TERZO PIANO, SITI IN AFRAGOLA (NA) ALLA P.ZZA MANUELE GIANTURCO, RIPORTATI IN CATASTO AL FOGLIO 20, P.LLA 826, SUB 16- scala 1:100

Di seguito si riporta la stima dei costi da sostenersi per la realizzazione della succitata botola. I costi indicati nella seguente tabella, sono stati desunti da indagini di mercato, intervistando diverse imprese operanti sul territorio, ad essi sono stati aggiunti, altresì, le spese per la presentazione di titoli edilizi e per la predisposizione di tutti gli elaborati tecnico-amministrativi finalizzati alla richiesta di pareri e nulla osta eventualmente occorrenti.

Tabella costi realizzazione botola

C1	Costo realizzazione botola (calcolo forfettario) IVA esclusa	€ 1.200,00
	Spese tecniche per richiesta titolo edilizio, pareri, nulla osta etc. (calcolo forfettario) IVA e cassa previdenziale escluse	€ 2.500,00
	Totale	€ 3.700,00

Infine, dalla documentazione rilasciata dall'UTC di Afragola è stato certificato che, l'area su cui insiste il fabbricato all'interno del quale ricadono gli immobili, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Afragola, ricade in zona "B2 – Zona edificata da Ristrutturare", mentre, secondo il PUC adottato, ricade in zona "A-

zona di interesse storico, artistico ed ambientale.

Che detta area ricade all'interno del Centro abitato, rientra all'interno del perimetro del centro storico, e nelle aree interessate dalla presenza di cavità nel sottosuolo.

Si precisa che, non è stata certificata la presenza di ulteriori vincoli.

Cfr. All. "G" – Documentazione rilasciata dal l'UTC del Comune di Afragola)

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.).

Al momento del sopralluogo gli immobili pignorati risultavano occupati e/o nelle disponibilità del debitore esecutato, unitamente al proprio nucleo familiare. Nella fattispecie, l'appartamento di sei vani catastali, posto al secondo piano, di cui al LOTTO UNO, risulta essere l'abitazione principale del debitore esecutato.

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 **provvedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
- La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1.1 Domande giudiziali: Nessuna

1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuna

1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuna

- 1.4** Altri pesi o limitazioni d'uso (ad es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche di natura condominiale: **Nessuna**
- 1.5** Provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici o di altro tipo: **Nessuna**

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

1. Iscrizioni:

1.1 Iscrizione del 11.03.2011, presentata il 15.03.2011 ai nn. 10553/1668, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario; a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena, S.P.A., con sede in Siena (SI) C.F. 00884060526;

contro *Omissis*;

e gravante, sulla piena proprietà degli immobili siti in Afragola (NA) alla p.zza Gianturco, e riportati al NCEU di detto comune al foglio 20, p.lla 826, sub 13 e 14.

1.2 Iscrizione del 05.09.2018, presentata il 06.09.2018 ai nn. 40295/5667, derivante da ipoteca conc. Amministrativa/riscossione, ruolo e avviso di accertamento esecutivo;

a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma (RM) C.F. 13756881002;

contro *Omissis*;

e gravante, tra l'altro, sulla piena proprietà degli immobili siti in Afragola (NA) alla p.zza Gianturco, e riportati al NCEU di detto comune al foglio 20, p.lla 826, sub 13- 14- 15-16-1 e p.lla 1240, sub 12-16-17.

(Cfr. All. "Q" – Ispezione ipotecaria a nome di Liguori Michele)

2. Pignoramenti:

2.1 Pignoramento immobiliare registrato il 25.02.2022 ai nn. 8509/6490;

a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. , con sede in Napoli , C.F:05828330638;

contro *Omissis*;

e gravante, sulla piena proprietà degli immobili siti in Afragola (NA) alla p.zza Gianturco, e riportati al NCEU di detto comune al foglio 20, p.lla 826, sub 13 -14-1-15-16 e p.lla 1240, sub 17-12-16.

(Cfr. All. "Q" – Ispezione ipotecaria a nome di Liguori Michele)

3. Difformità urbanistico-edilizie:

LOTTO UNO: appartamento posto al piano secondo: 1- diversa distribuzione interna; 2- realizzazione di veranda su balcone lato nord ed annessione di volume, 3- chiusura vano zona living ed ampliamento del vano antistante il terrazzo; 4- realizzazione di lucernaio nella zona living; 5- chiusura finestra su vano scala; 6- realizzazione di due mezzanini. **Locale deposito posto al piano terra:** 1- diversa distribuzione interna; 2- realizzazione di soppalco collegato da scala interna in legno. **LOTTO DUE: appartamento posto al piano secondo:** 1- demolizione parziale della veranda; 2- realizzazione di locale wc antistante la cucina.

4. Difformità Catastali:

LOTTO UNO: appartamento posto al piano secondo: 1- diversa distribuzione interna; 2- realizzazione di veranda su balcone lato nord ed annessione di volume, 3- chiusura vano zona living ed ampliamento del vano antistante il terrazzo; 4- realizzazione di lucernaio nella zona living; 5- chiusura finestra su vano scala; 6- realizzazione di due mezzanini. **Locale deposito posto al piano terra:** 1- diversa distribuzione interna; 2- realizzazione di soppalco collegato da scala interna in legno. **LOTTO DUE: appartamento posto al piano secondo:** 1- demolizione parziale della veranda; 2- realizzazione di locale wc antistante la cucina.

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

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

Dalla documentazione reperita presso l'UTC del Comune di Afragola, l'immobile in oggetto non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se

sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dalla documentazione reperita e dalle certificazioni rilasciate da Comune di Afragola, i beni in oggetto non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

(Cfr. All. "G" – Documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Afragola)

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.

Gli immobili oggetto di pignoramento non ricadono all'interno di un condominio, per tanto, in riferimento al presente quesito null'altro vi è da riferire.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Il Valore di Mercato (VM) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione¹.

¹ IVS 2007, IVS 1, 3.1

Il Valore di Mercato rappresenta un valore di stima che gli Standards valutativi internazionali² e nazionali³ definiscono chiaramente.

Premesso che, la scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare, è possibile procedere alla valutazione di un bene applicando i seguenti metodi:

- Metodo reddituale/finanziario (**Income Approach**) che fornisce un'indicazione del valore di mercato convertendo i flussi di cassa futuri in un singolo valore capitale attuale;
- Metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**) che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili;
- Metodo dei costi (**Cost Approach**) che si fonda sul principio economico che un acquirente non pagherà per un bene più del costo necessario per ottenere un bene di pari utilità, attraverso l'acquisto o la costruzione.

L'**Income Approach** comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale. In genere, si utilizza l'**Income Approach** quando non si hanno a disposizione sufficienti e/o recenti dati dal mercato delle compravendite per poter utilizzare il **Market Comparison Approach** oppure nella verifica del valore di stima ottenuto con altri procedimenti. Può accadere che in un mercato immobiliare non ci sono immobili simili a quello da stimare oppure, se esistono, non sono stati oggetto di compravendite recenti. In tal caso si ricorre alla simulazione del mercato attraverso il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi. La stima del reddito si svolge nel mercato degli affitti immobiliari, dove si rilevano i contratti di immobili simili al fine di stimare il reddito da capitalizzare. In pratica, l'**Income Approach** può basarsi sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Il criterio trova applicazione attraverso uno schema economico- finanziario per il quale si prevedono essenzialmente la serie dei redditi dell'immobile, il saggio di capitalizzazione e la durata. Il reddito degli immobili è dato dall'affitto annuale. Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile. Il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Riveste, quindi,

² International Valuation Standards (IVS); European Valuation Standards (EVS); Appraisal & Valuation Standards (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS); Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP).

³ Norma UNI 10839-1:1999, Norma UNI 10839-2:1999; Codice delle valutazioni immobiliari (Tecnoborsa); Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI); Manuale operativo delle stime immobiliari (Agenzia delle Entrate).

un'importanza particolare la rilevazione dei redditi ed il calcolo del saggio di capitalizzazione.

Il **Cost Approach** è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del metodo del costo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali) che hanno quindi un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, dove non essendoci altre unità immobiliare nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (*Market Comparison Approach*).

Il **Market Comparison Approach (MCA)**, è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche. Il MCA può essere applicato per tutti i tipi di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti, ed è logico dedurre che maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori saranno le condizioni di svolgimento della stima, come anche sarà più verosimile il risultato. Nella pratica estimativa si considera che tre o quattro rilevazioni di transazioni recenti siano sufficienti per un risultato accettabile. L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima.

In relazione ai beni in oggetto da stimare, la scrivente ha ritenuto opportuno

procedere alla valutazione del valore di mercato dell'immobile applicando il metodo del **Market Comparison Approach**, attraverso la

STIMA SINTETICA PER METRO QUADRATO

Tale stima è basata sulla ricerca del più probabile prezzo unitario al metro quadrato, ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto. Essa tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche dell'immobile stesso (rifiniture, esposizione, stato di conservazione, ecc.) sia di quelle estrinseche (contesto edilizio/urbano, servizi, attrezzature, ecc.) e scaturisce dalla reale variazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare del contesto.

Circa le fonti di informazioni cui ci si è riferiti al fine di dedurre il “range” del valore di mercato unitario dei beni pignorati, si sono prese in considerazione le indicazioni fornite da alcune agenzie immobiliari operanti nel comune di Afragola, nonché da informazioni reperite da siti web specializzati:

- Agenzia Immobiliare RE/MAX Futuro Casa, Afragola;
- Capital House Afragola;
- Affiliato Tecnocasa Studio Afragola S.R.L.;
- Sito web: www.immobiliare.it

Le indagini condotte presso le agenzie immobiliari ed i siti web specializzati riferiscono per le abitazioni di tipo economico, valori di mercato compresi tra un minimo di **750,00 €/mq** ad un massimo di **1.500,00 €/mq**. Per i depositi/cantinole il valore di mercato è compreso tra un minimo di **600,00 €/mq** ad un massimo di **900,00 €/mq**, mentre per i lastrici non ci sono valori di riferimento.

I valori sopra riportati sono stati successivamente comparati ai valori pubblicati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al 1° semestre 2023 per il Comune di Afragola – zona centrale, che di seguito si riporta in dettaglio. I valori di mercato, riferiti ad abitazioni di tipo economico, risultano compresi tra un minimo di **880,00 €/mq** ad un massimo di **1.350,00€/mq**, mentre, per i box auto il valore è compreso tra un minimo di **800,00 €/mq** ad un massimo di **1.200,00€/mq**. **Per le altre tipologie di immobili (cantine, depositi e lastrici solari) non ci sono valori OMI di riferimento.**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: AFRAGOLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA DE NICOLA DA PIAZZA GIANTURCO A PIAZZA CASTELLO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1950	L	4	6
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	880	1350	L	2,7	4,2
Box	NORMALE	800	1200	L	3,3	5

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

Pertanto, confrontando i valori monetari sopra descritti e, considerato lo stato d'uso e manutenzione in cui versano gli immobili, nonché le dotazioni, ha ritenuto opportuno applicare i seguenti valori di mercato.

LOTTO UNO

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Appartamento al secondo piano di sei vani catastali, con annesso lastrico solare sovrastante e lastrico a quota appartamento, il tutto sito in Afragola (NA), alla P.zza E. Gianturco	€ 1.250,00	145,69 mq appart. +21,59 mq lastrico 3°p. + 7,95 mq lastrico 2° p. = 175,23 mq	€ 219.037,50

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Locale cantina al piano interrato, sito in Afragola (NA), alla P.zza E. Gianturco	€ 600,00	34,48 mq	€ 20.688,00
Locale deposito al piano terra, sito in Afragola (NA), alla P.zza E. Gianturco	€ 800,00	29,58 mq	€ 23.664,00

VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO

= €219.037,50 + € 20.688,00 + € 23.664,00

= **€ 263.389,50**

Da cui vanno detratte le seguenti spese:

C1	Costo per acquisizione certificato A.P.E.	€ 200,00
C2	Spese per regolarizzazione sotto il profilo catastale	€ 800,00
C3	Spese per definizione pratica edilizio-urbanistica	€ 8.516,00
C4	Spese per demolizione manufatti abusivi (veranda)	€ 6.500,00
	TOTALE	€ 16.016,00

Per cui si avrà:

€ 263.389,50 (valore di mercato) - € 16.016,00 (Spese) = **€ 247.373,50**

In considerazione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita di libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra determinato, pari al 10% . Per cui si avrà:

€ 247.373,5 - 10%= **€ 222.636,15**

LOTTO UNO

Piena proprietà di un appartamento di sei vani catastali con annesso lastrico solare sovrastante, lastrico solare al secondo piano, locale cantina al piano interrato e locale deposito al piano terra

Valore degli immobili pignorati

[differenza tra valore stimato e spese a sostenersi arrotondato in cifra tonda al migliaio per difetto]

€ 222.000,00

(duecentoventiduemila,00)

LOTTO DUE

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Appartamento al secondo piano di quattro vani catastali con annesso lastrico solare sovrastante, il tutto sito in Afragola (NA), alla P.zza E. Gianturco	€ 1.130,00	61,48 mq appart. +13,61 mq lastrico 3°p. = 75,09 mq	€ 84.851,70

Da cui vanno detratte le seguenti spese:

C1	Costo per adeguamento impianto elettrico	€ 2.500,0
C2	Costo per adeguamento impianto di riscaldamento e a.c.s.	€ 3.500,00
C3	Costo per acquisizione certificato A.P.E.	€ 200,00
C4	Costo per realizzazione botola di accesso al lastrico solare	€ 3.700,00
C5	Spese per definizione pratica edilizio-urbanistica	€ 3.516,00
C6	Spese per demolizione manufatto abusivo (veranda)	€ 1.500,00
	TOTALE	€ 14.916,00

Per cui si avrà:

€ 84.851,70 (valore di mercato) - € 14.916,00 (Spese) = € 69.935,70

In considerazione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita di libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra determinato, pari al 10% . Per cui si avrà:

€ 69.935,70 - 10%= € 62.942,13

LOTTO DUE

Piena proprietà di un appartamento di quattro vani catastali con annesso lastrico solare sovrastante

Valore degli immobili pignorati

[differenza tra valore stimato e spese a sostenersi arrotondato in cifra tonda al migliaio per difetto]

€ 62.000,00

(sessantaduemila,00)

LOTTO TRE

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Appartamento al piano terra di un vano catastale, sito in Afragola (NA), alla P.zza E. Gianturco	€ 1.130,00	25,83 mq	€ 29.187,90

Da cui vanno detratte le seguenti spese:

C1	Costo per adeguamento impianto elettrico	€ 500,0
C2	Costo per adeguamento impianto di riscaldamento e a.c.s.	€ 800,00
C3	Costo per acquisizione certificato A.P.E.	€ 200,00
	TOTALE	€ 1.500,00

Per cui si avrà:

€ 129.187,90 (valore di mercato) - € 1.500,00 (Spese) = € **27.687,90**

In considerazione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita di libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra determinato, pari al 10% . Per cui si avrà:

€ 27.687,90 - 10%= € **24.919,11**

LOTTO TRE

Piena proprietà di un'unità abitativa la p.t. di un vano catastale

Valore degli immobili pignorati

[differenza tra valore stimato e spese a sostenersi arrotondato in cifra tonda al migliaio per difetto]

€ 24.000,00

(ventiquattromila,00)

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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo, se del caso una bozza di progetto di divisione.

L'immobile oggetto di pignoramento non ricade nel caso di quota indivisa, per tanto in riferimento al presente quesito non vi è altro da riferire.

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

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

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

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

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

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

E' stato possibile certificare, presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Napoli (NA) che il sig. *Omissis* ha contratto matrimonio in detto Comune, con la sig.ra *Omissis*, in data *Omissis*, scegliendo il regime della **separazione dei beni**.

(Cfr. All. "R" – Estratto di matrimonio)

4. CONCLUSIONI

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Aversa li 15.01.2024

L'Esperto
dr. Arch. Barbara Apa