

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI STIMA**

nella procedura promossa da

POP NPLs 2020 S.r.l.

contro

-----OMISSIS-----

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 94/24

Giudice Espropriazione: dott.ssa Lorella TRIGLIONE

Esperto: -----OMISSIS-----

S. Maria Capua Vetere, 21 Novembre 2024



**RELAZIONE DI STIMA**

nella procedura promossa da  
POP NPLs 2020 S.r.l.

contro  
-----OMISSIS-----

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 94/24

Giudice Espropriazione: dott.ssa Lorella TRIGLIONE

Esperto: -----OMISSIS-----

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord,  
dott.ssa Lorella TRIGLIONE.

**PREMESSA**

Con ordinanza del 06.06.2024 veniva nominata la sottoscritta -----OMISSIS-----,  
-----,

, quale esperto nella procedura promossa dalla  
POP NPLs 2020 S.r.l. contro la sig.ra ----OMISSIS-----, a fronte di pignoramento  
immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il  
08.03.2024 ai nn. 11883/9374, iscritta al R.G.E. n. 94/24. Alla data del 11.06.2024 la  
sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il Custode nominato era l'avv. Camilla Perone Pacifico.

Dall'analisi del fascicolo giudiziario non emersero particolari problematiche, per cui  
il 13.06.2024 si è depositato il Modulo per controllo documentazione.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo l'invio di regolari comunicazioni fu eseguito il primo accesso il 11.07.2024. Sul posto era presente la sig.ra ----OMISSIS-----, debitrice esecutata.

I cespiti oggetto della presente relazione di stima sono così costituiti:

- appartamento ubicato al piano secondo, identificato al C.F. del Comune di Caivano, al foglio 29, p.lla 130, sub. 103, il quale all'atto del sopralluogo si presentava in sufficienti condizioni;
- unità in corso di costruzione posto al piano seminterrato, identificato al C.F. del Comune di Caivano, al foglio 29, p.lla 130, sub. 104, il quale all'atto del sopralluogo si presentava allo stato rustico;
- locale deposito ubicato al piano terzo, identificato al C.F. del Comune di Caivano, al foglio 29, p.lla 130, sub. 14, il quale all'atto del sopralluogo si presentava in mediocri condizioni;
- appartamento ubicato al piano terra, identificato al C.F. del Comune di Caivano, al foglio 29, p.lla 130, sub. 12, il quale all'atto del sopralluogo si presentava in sufficienti condizioni.

In sede di accesso furono quindi rilevati i suddetti beni oggetto di pignoramento, mediante operazioni fotografiche e metriche.

Furono inoltre eseguiti, presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Anagrafe del Comune di Caivano, Ufficio Stato Civile del Comune di Caivano, Agenzia delle Entrate, Ufficio tecnico del Comune di Caivano, Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, Ufficio Archivio notarile di Napoli, Ufficio Usi civici della Regione Campania, Servizio ANPR), le necessarie richieste e ricerche di informazioni relative ai beni in parola, per la definizione di quanto richiesto dal G.E., insieme ad un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di Casoria, mediante indagini presso la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti e le schede fornite dall'Agenzia del Territorio.

## CONSULENZA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferito dal G.E. richiedeva i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo, e ai quali si sono date le relative risposte.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (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.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

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

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

Il pignoramento ha colpito quattro beni distinti di piena ed intera proprietà della sig.ra  
----OMISSIS-----.

I beni descritti nell'atto di pignoramento coincidono con quelli attuali.

Siccome il pignoramento ha colpito quattro cespiti diversi in capo alla debitrice  
esecutata, corrispondenti a n. 2 appartamenti, un deposito al piano seminterrato e un  
sottotetto allo stato rustico, lo scrivente esperto ha ritenuto opportuno formare due  
distinti lotti di vendita, così distinti:

- **LOTTO DI VENDITA N. 1:** Appartamento al piano terra, distinto presso il  
Catasto Fabbricati del Comune di Caivano al foglio 29, p.lla 130, sub. 12, e  
un'unità in corso di costruzione, adibita a locale di sgombero, distinta presso  
il Catasto Fabbricati del Comune di Caivano al foglio 29, p.lla 130, sub. 104,  
entrambi inclusi in un fabbricato residenziale sito in Caivano alla via  
Semonella, 25, in località Pascarola;
- **LOTTO DI VENDITA N. 2:** Appartamento al piano secondo, distinto presso  
il Catasto Fabbricati del Comune di Caivano al foglio 29, p.lla 130, sub. 103,  
e locale deposito al piano terzo sottotetto, distinto presso il Catasto Fabbricati  
del Comune di Caivano al foglio 29, p.lla 130, sub. 14, entrambi inclusi in un  
fabbricato residenziale sito in Caivano alla via Semonella, 25, in località  
Pascarola.

L'estratto di mappa wegis riporta l'immobile che ospita le unità residenziali oggetto  
di stima secondo le attuali coordinate satellitari, come dimostra l'immagine che segue.





*Estratto di mappa wgis con individuazione dell'immobile ospitante i beni pignorati*

Si passa ora alla descrizione dei confini.

**CONFINI BENI PIGNORATI LOTTO DI VENDITA N. 1**

	<b>Nord:</b> Via Mazzara	
<b>Ovest:</b> Beni di cui alla p.lla 123, in ditta -----OMISSIS-----	<b><u>Appartamento al p.t. e unità in corso di costruzione al p.s.</u></b>	<b>Est:</b> Beni di cui alla p.lla 112, in ditta --OMISSIS--
	<b>Sud:</b> Vano scala comune e cortile comune di cui alla p.lla 140 (in proiezione), seguito da via Semonella	

CONFINI BENI PIGNORATI LOTTO DI VENDITA N. 2		
	<b>Nord:</b> Via Mazzara (in proiezione)	
<b>Ovest:</b> Beni di cui alla p.lla 123, in ditta -----OMISSIS-----	<b><u>Appartamento al 2° piano e locale deposito sottotetto</u></b>	<b>Est:</b> Beni di cui alla p.lla 112, in ditta --OMISSIS--
	<b>Sud:</b> Vano scala comune e cortile comune di cui alla p.lla 140 (in proiezione)	

**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.

I beni oggetto di procedura sono inclusi in un fabbricato residenziale, realizzato in muratura, di quattro piani fuori terra e uno seminterrato, situato nel territorio comunale di Caivano, una cittadina collocata a nord della Città Metropolitana di Napoli, precisamente alla via Semonella n. 25, in località Pascarola.



*Vista dall'alto con individuazione dell'immobile ospitante i beni pignorati*

Le dotazioni comuni sono il cortile e il vano scala.





Viste esterne del fabbricato includente i beni pignorati (da via Semonella e da via Mazzara)

Per giungere al fabbricato in parola bisogna percorrere via Semonella in direzione sud fino a giungere al civico n. 25, accedere al cortile comune (contraddistinto dalla p.lla 140) fino a giungere al vano scala che collega tutti i beni oggetto di procedura.

### **LOTTO DI VENDITA N. 1**

Come specificato in precedenza, il lotto di vendita n. 1 è composto da un appartamento al piano rialzato (identificato al C.F. del comune di Caivano al foglio 29, p.lla 130, sub 12, graffato con p.lla 140 sub 1) e da un'unità in corso di costruzione adibita a locale di sgombero al piano seminterrato (identificata al C.F. del comune di Caivano al foglio 29, p.lla 130, sub 104).

Per raggiungere l'appartamento, bisogna percorrere il vano scala comune fino al piano rialzato, dove è collocato il portoncino che permette l'ingresso al bene.

Varcata la soglia di ingresso si accede nella sala da pranzo di circa mq. 19,30, attraverso il quale verso ovest si accede all'angolo cottura, di circa mq. 6,65, verso sud si accede al balcone, di circa mq. 4,25, e verso est si accede al disimpegno, di circa mq. 5,90.

Da quest'ultimo verso nord si accede alla prima di due camere da letto, di circa mq. 12,85, verso est si accede ai due wc, rispettivamente di circa mq. 2,65 e mq. 5,00,



verso sud invece si accede alla seconda ed ultima camera da letto, di circa mq. 20,10, mediante la quale si giunge alla cabina armadio, di circa mq. 4,10.

L'impianto dell'unità residenziale è di forma irregolare e si estende da ovest ad est.

L'altezza interna utile rilevata in sede di accesso è di circa m. 2,90.

Il cespite è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico e di condizionamento. Gli impianti in generale sono comunque da rivedersi al fine del loro adeguamento alla vigente normativa.

In generale la manutenzione dell'appartamento è sufficiente.

La superficie interna utile complessiva dell'appartamento è pari a circa mq. 76,55, quella lorda è di circa mq. 95,55 mentre quella del balcone è di circa mq. 4,25.

Il lotto di vendita è completato dall'unità immobiliare (in corso di costruzione) adibita a locale di sgombero, per giungere al quale bisogna percorrere il vano scala comune fino al piano seminterrato, dove di fronte rispetto a chi smonta le scale è collocato l'ingresso del bene, varcato il quale si giunge al primo di tre locali di sgombero, di circa mq. 26,50, mediante il quale, verso est, è possibile raggiungere il secondo locale di sgombero, di circa mq. 23,55. Da quest'ultimo si accede, verso est, al ripostiglio, di circa mq. 3,50, e verso sud infine al terzo ed ultimo locale di sgombero, di circa mq. 24,65.

L'impianto dell'unità immobiliare è di forma irregolare e si estende da ovest ad est.

L'altezza interna utile rilevata in sede di accesso è di circa m. 2,00.

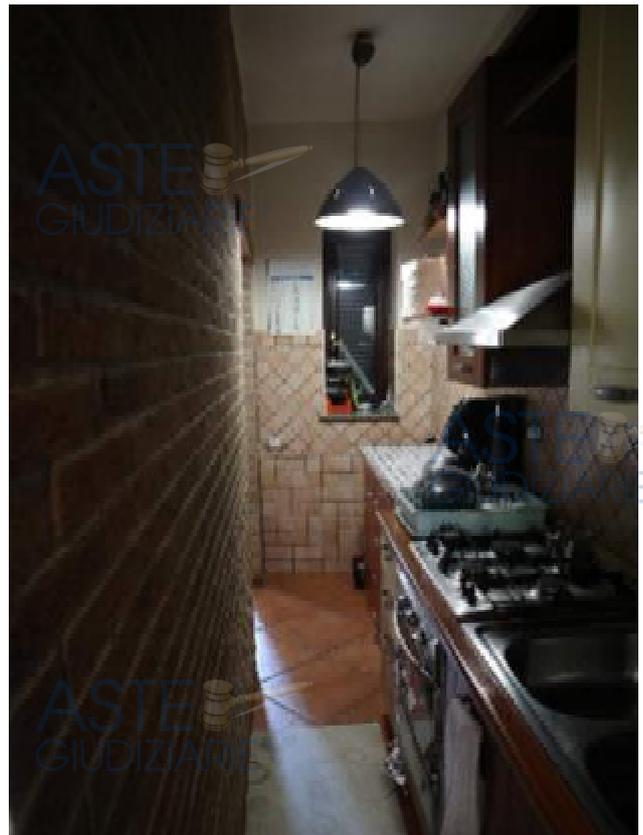
Il cespite è dotato di impianto elettrico e idrico. Gli impianti in generale sono comunque da rivedersi al fine del loro adeguamento alla vigente normativa.

Si specifica che il bene in esame al piano seminterrato, nonostante catastalmente risulti essere ancora in corso di costruzione, allo stato dei luoghi risulta essere completo e usufruibile ad eccezione dell'intradosso del solaio e delle pareti del ripostiglio che al momento dell'accesso erano ancora allo stato rustico.

In generale il presente lotto di vendita confina con via Mazzara a nord, con cortile comune di cui alla p.lla 104 a sud, con beni di cui alla p.lla 112 ad est, in ditta -- OMISSIS--- e con beni in ditta -----OMISSIS----- ad ovest.

La superficie interna utile complessiva dell'unità immobiliare è pari a circa mq. 78,20 mentre quella lorda è di circa mq. 95,55.

Si riporta di seguito il rilievo fotografico dell'appartamento.





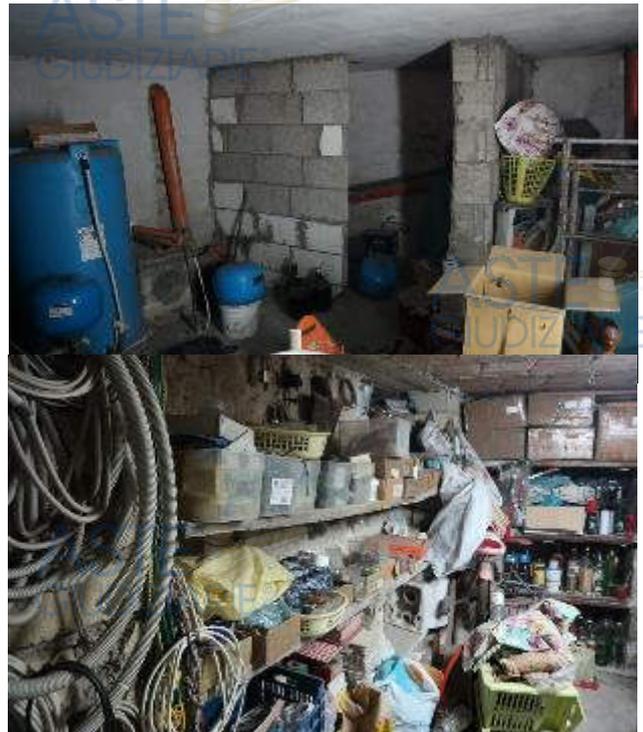
*Viste interne dell'appartamento*



*Vista esterna dell'appartamento*

Si riporta di seguito il rilievo fotografico dell'unità immobiliare al piano seminterrato.

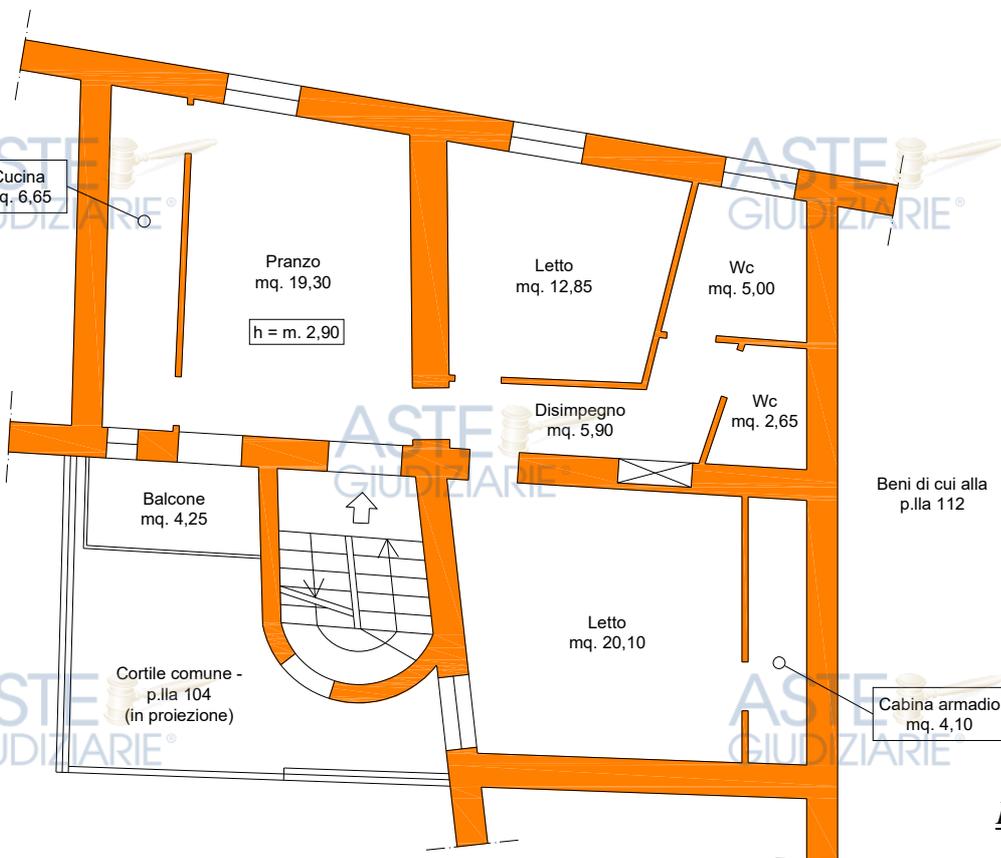




*Viste interne dei locali al piano seminterrato*

Si riporta di seguito il rilievo metrico dell'appartamento.

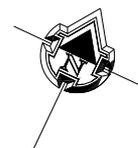
Via Mazzara  
(in proiezione)



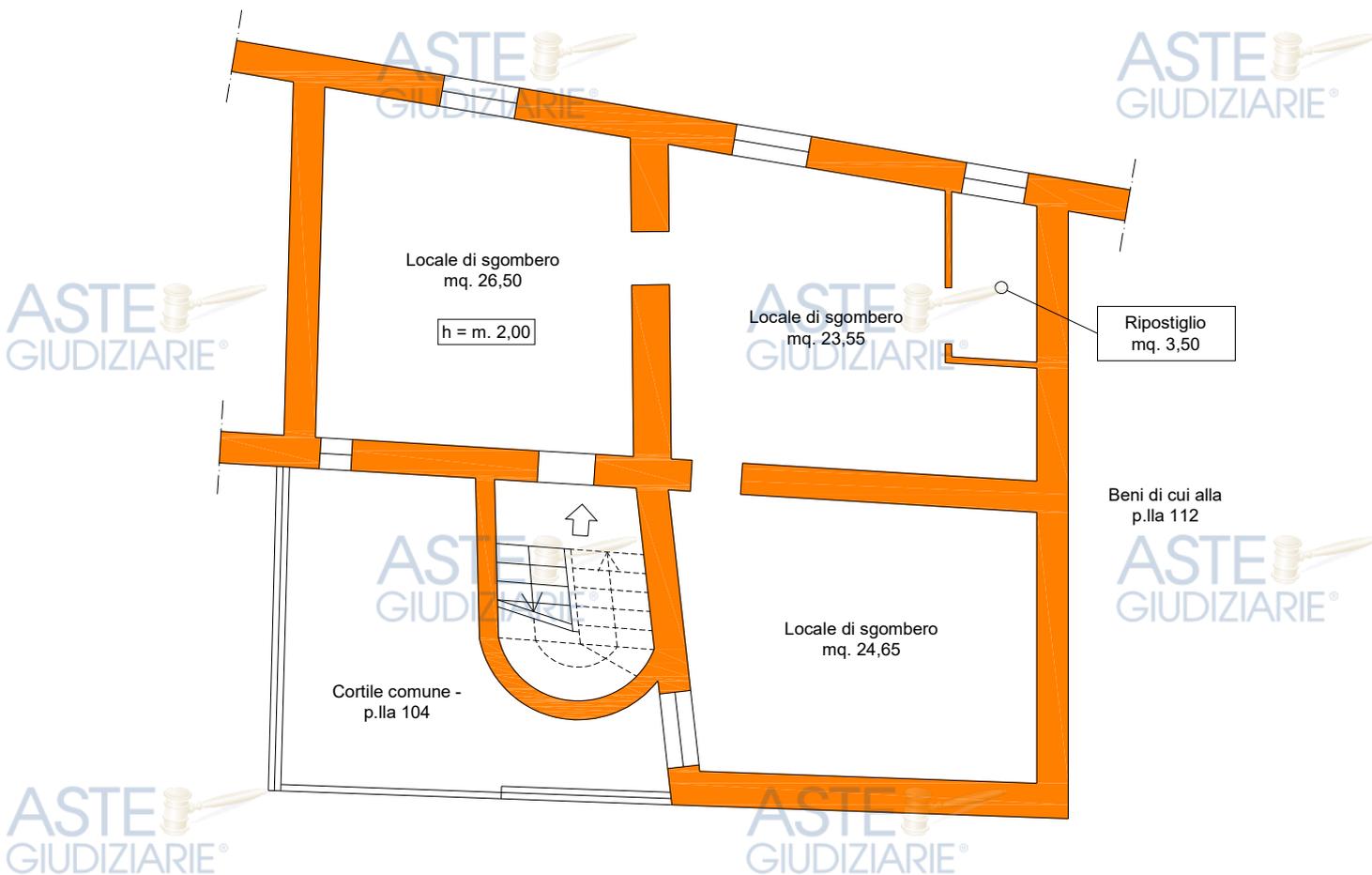
*Rilievo dell'appartamento*



Si riporta di seguito il rilievo metrico dell'unità immobiliare al piano seminterrato.



Via Mazzara



Rilievo dell'appartamento

Da indagini eseguite presso l'U.T.C. di Caivano e presso l'ufficio U.O.D. della Regione Campania, non risulta essere stato rilasciato alcun attestato di prestazione energetica redatto in maniera informatica per l'appartamento, così come attesta la nota della Regione Campania PG/2024/0329950 del 03.07.2024 (con riferimento ai dati inseriti dal 2014 e dati parziali del 2013), per ottenere il quale si stima un costo di circa € 600,00.



Terminata la fase descrittiva, si procede ora al calcolo delle varie superfici al fine di individuare il valore su cui poi basarsi per la stima degli immobili costituenti il lotto di vendita n. 1.

Si specifica che essendo l'unità immobiliare al piano seminterrato adibita a locale di sgombero, la stessa ai fini del calcolo della superficie commerciale può essere considerata come pertinenza dell'appartamento.

In seguito si riporta la superficie netta e si calcola la superficie commerciale dei beni, così come elencato nella tabella sottoesposta:

<b>LOTTO DI VENDITA N. 1</b>				
<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				
	<b>ambienti</b>	<b>tipo di superficie</b>	<b>estensione</b>	<b>condizioni</b>
Sub. 12	1 - Pranzo	Superficie netta	Mq 19,30	sufficienti
	2 - Cucina	Superficie netta	Mq 6,65	sufficienti
	3 - Disimpegno	Superficie netta	Mq 5,90	sufficienti
	4 - Letto	Superficie netta	Mq 12,85	sufficienti
	5 - Letto	Superficie netta	Mq 20,10	sufficienti
	6 - Cabina armadio	Superficie netta	Mq 4,10	sufficienti
	7 - Wc	Superficie netta	Mq 5,00	sufficienti
	8 - Wc	Superficie netta	Mq 2,65	sufficienti
	9 - Balcone (mq. 4,25 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq 1,49	sufficienti
Sub. 104	10 - Locale di sgombero (26,50 mq x 0,30)	Superficie omogeneizzata	Mq 7,95	mediocri
	11 - Locale di sgombero (23,55 mq x 0,30)	Superficie omogeneizzata	Mq 7,07	mediocri
	12 - Ripostiglio (3,50 mq x 0,30)	Superficie omogeneizzata	Mq 1,05	mediocri
	13 - Locale di sgombero (24,65 mq x 0,30)	Superficie omogeneizzata	Mq 7,40	mediocri
	<b>Totale</b>		Mq 101,51	
	<b>Incidenza murature (15%)</b>		Mq 15,23	

**Totale Superficie commerciale** (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)

**Mq 116,74**

Ne deriva quindi una superficie commerciale dell'appartamento pari a mq. 116,74.

## **LOTTO DI VENDITA N. 2**

Il presente lotto di vendita n. 2 è composto da un appartamento al piano secondo (identificato al C.F. del comune di Caivano al foglio 29, p.lla 130, sub 103) e da un locale deposito al piano terzo sottotetto (identificato al C.F. del comune di Caivano al foglio 29, p.lla 130, sub 14).

Per raggiungere l'appartamento bisogna percorrere il vano scala comune fino al piano secondo, dove di fronte rispetto a chi smonta le scale, è collocato il portoncino che permette l'ingresso al bene.

Varcato il suddetto portoncino si accede nell'ingresso, di circa mq. 1,70, mediante il quale verso ovest si accede alla cucina/pranzo, di circa mq. 26,00, mentre verso est è possibile raggiungere il disimpegno, di circa mq. 6,00.

Da quest'ultimo verso nord si accede alla prima di due camere da letto, di circa mq. 12,55, verso est si accede al primo di due wc, di circa mq. 5,30, mentre verso sud si accede alla seconda camera da letto, di circa mq. 18,00, mediante la quale si giunge prima al secondo wc, di circa mq. 2,85, ed infine alla cabina armadio, di circa mq. 6,50.

Esternamente sono presenti due balconi: il primo che affaccia sul cortile comune con accesso dalla cucina, di circa mq. 4,25, mentre il secondo che affaccia su via Mazzara, con accesso dalla cucina e dalla prima camera da letto, di circa mq. 12,60, sul quale insiste una veranda, di circa mq. 1,70.

L'impianto dell'unità residenziale è di forma irregolare e si estende da ovest ad est.

L'altezza interna utile rilevata in sede di accesso è di circa m. 2,85.

Il cespite è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico e di riscaldamento. Gli impianti in generale sono comunque da rivedersi al fine del loro adeguamento alla vigente normativa.

In generale la manutenzione dell'appartamento è sufficiente.

La superficie interna utile complessiva dell'appartamento è pari a circa mq. 78,90, quella lorda è di circa mq. 95,55 quella dei balconi è di circa mq. 16,85 mentre quella della veranda è di circa mq. 1,70.

Per giungere al locale deposito al piano terzo sottotetto incluso nel presente lotto di vendita, bisogna percorrere il vano scala comune fino al piano terzo, il quale è composto essenzialmente da due vani distinti: il primo accessibile da un varco disposto di fronte rispetto a chi smonta le scale, avente un'estensione di circa mq. 57,00, il secondo invece è accessibile da un varco ubicato alla destra rispetto a chi smonta le scale ed ha un'estensione di circa mq. 24,65, dal quale si accede ad un piccolo balconcino, di circa mq. 0,40.

Completa la consistenza immobiliare un balcone che affaccia sul cortile comune al quale si accede direttamente dal pianerottolo del vano scala.

L'impianto del locale deposito è di forma irregolare e si estende da ovest ad est.

L'altezza interna minima rilevata in sede di accesso nel vano a nord è di circa m. 0,20 mentre quella massima è di circa m. 1,85. Invece l'altezza utile rilevata nel vano ubicato ad est del corpo di fabbrica è di circa m. 2,85.

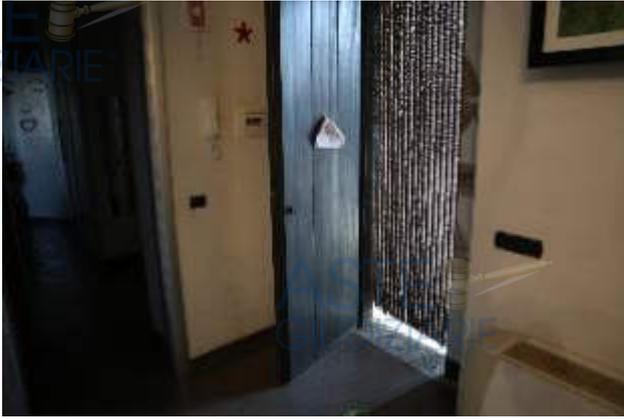
Il cespite al piano sottotetto non è dotato di alcun impianto.

In generale il presente lotto di vendita confina con via Mazzara (in proiezione) a nord, con cortile comune di cui alla p.lla 104 (in proiezione) a sud, con beni di cui alla p.lla 112 ad est, in ditta --OMISSIS--- e con beni in ditta -----OMISSIS----- ad ovest.

La superficie interna utile complessiva dei locali deposito è pari a circa mq. 81,65 mentre quella lorda è di circa mq. 95,55, quella del balcone è di circa mq. 4,25.

Si riporta di seguito il rilievo fotografico dell'appartamento.

ASTE  
GIUDIZIARIE



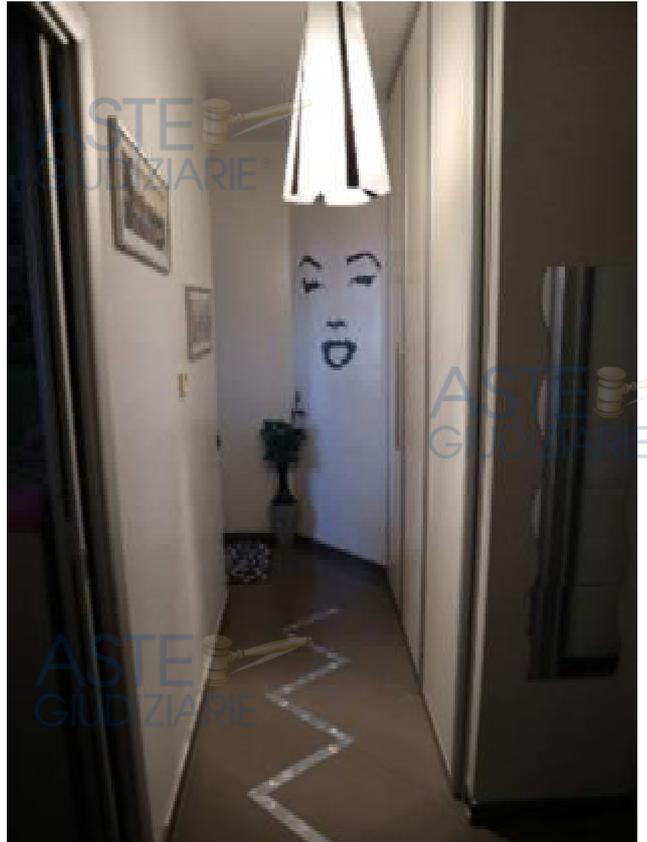
ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE



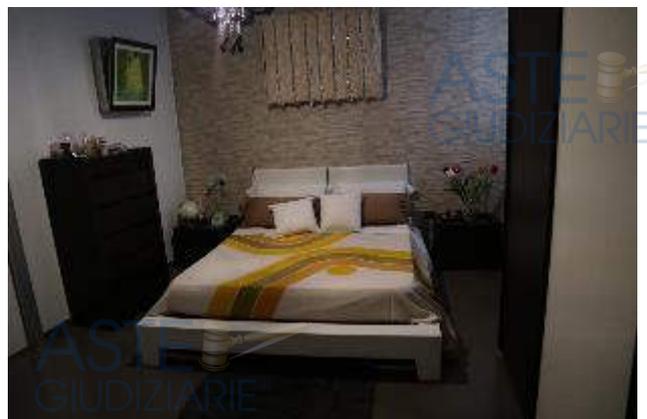
ASTE  
GIUDIZIARIE



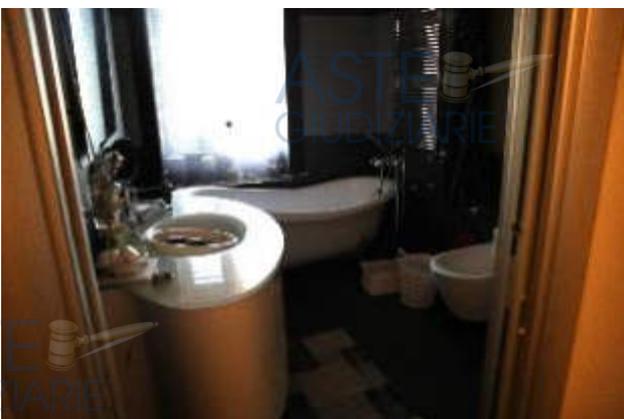
ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccb70cdb4b09aaf059e80f

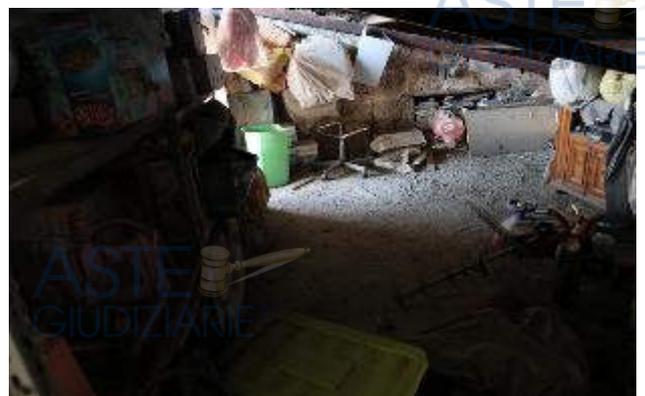




*Viste interne dell'appartamento*



*Viste esterne dell'appartamento*



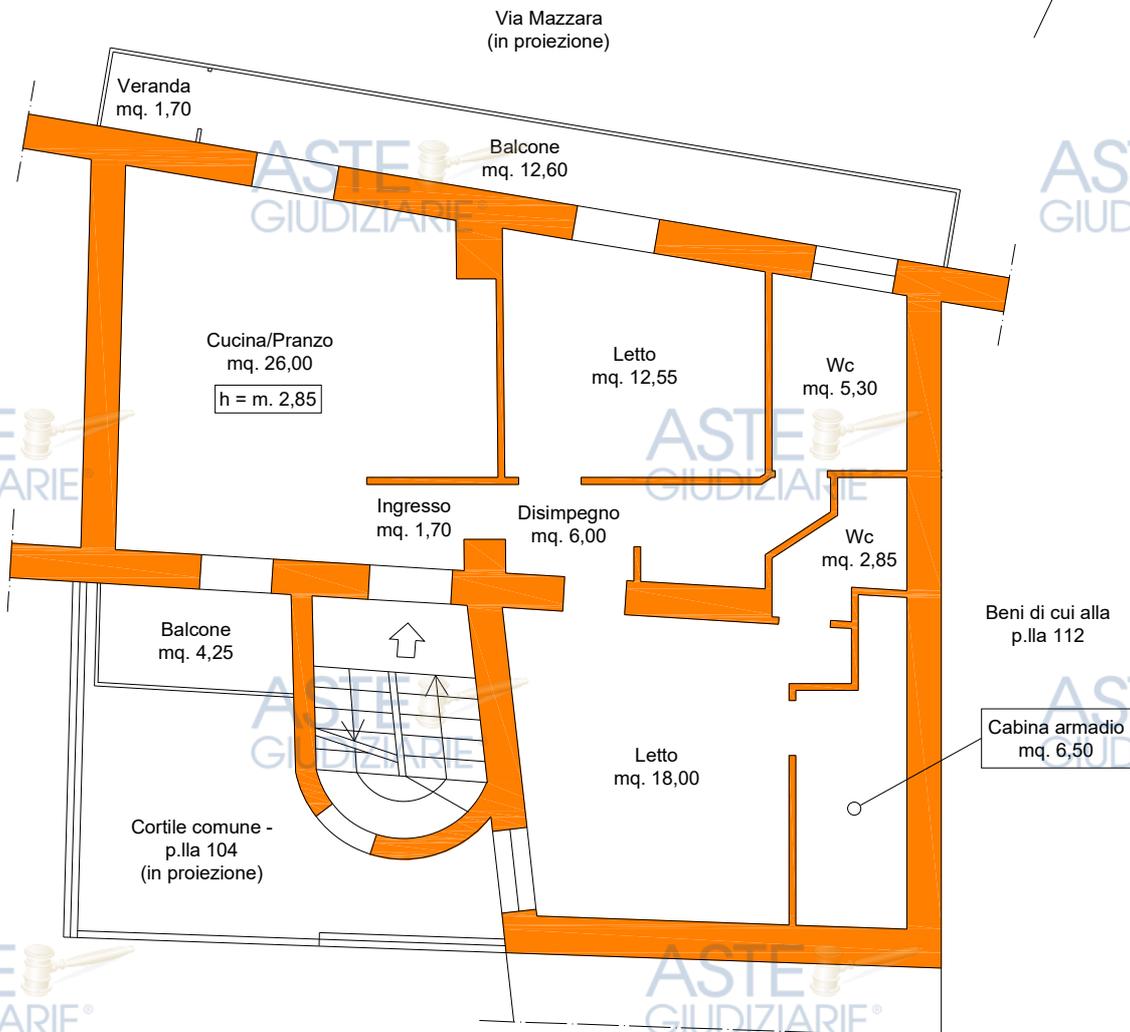
Firmato Da: DELLE FEMINE MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c58e8759ccbc70cdb4b09aaf059e80f





*Viste interne del locale deposito*

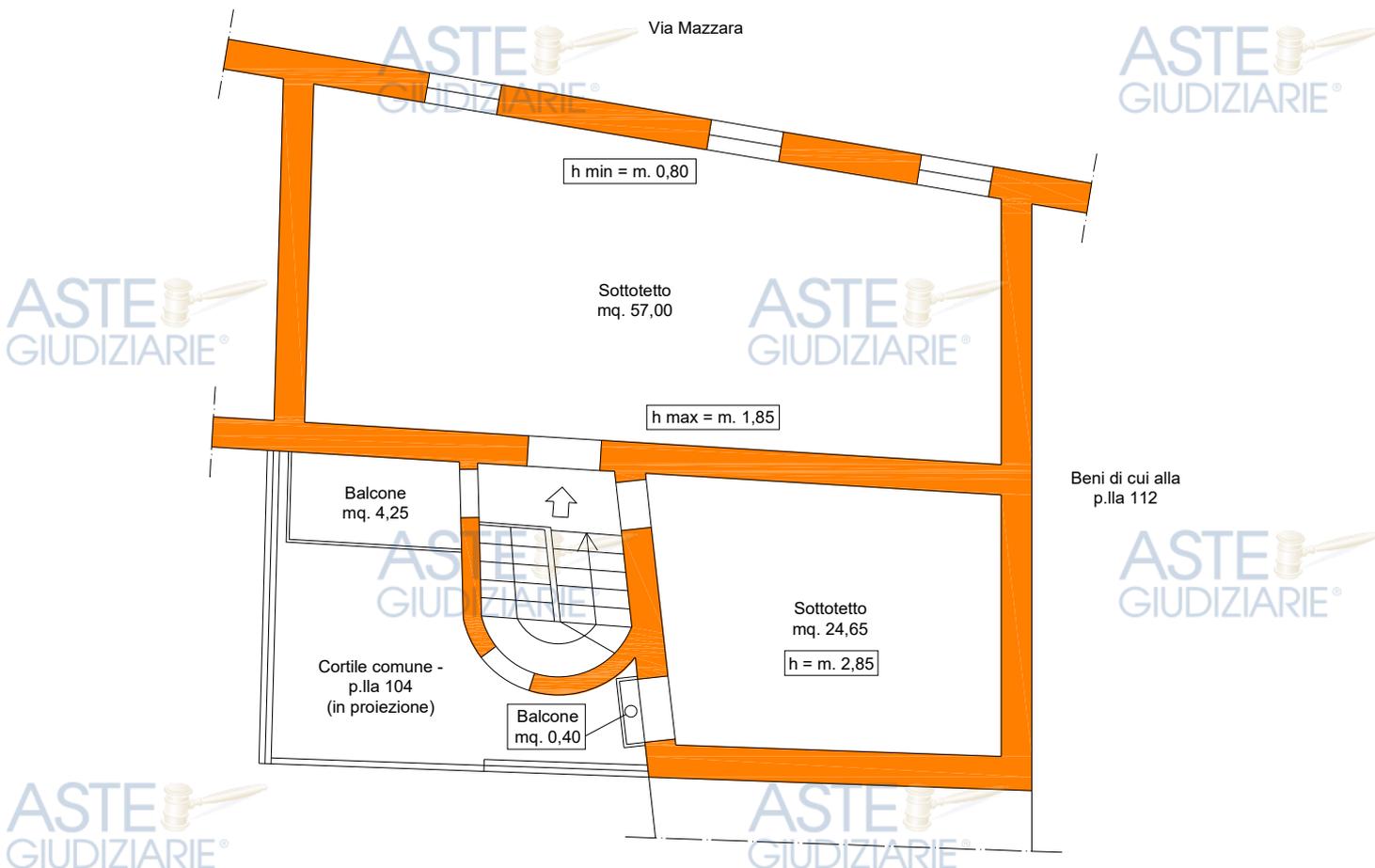
Si riporta di seguito il rilievo metrico dell'appartamento.



*Rilievo dell'appartamento al piano secondo*



Si riporta di seguito il rilievo metrico del locale deposito.



Rilievo del deposito al piano terzo-sottotetto

Da indagini eseguite presso l'U.T.C. di Caivano e presso l'ufficio U.O.D. della Regione Campania, non risulta essere stato rilasciato alcun attestato di prestazione energetica redatto in maniera informatica per l'appartamento, così come attesta la nota della Regione Campania PG/2024/0329950 del 03.07.2024 (con riferimento ai dati inseriti dal 2014 e dati parziali del 2013), per ottenere il quale si stima un costo di circa € 600,00.



Terminata la fase descrittiva, si procede ora al calcolo delle varie superfici al fine di individuare il valore su cui poi basarsi per la stima degli immobili costituenti il lotto di vendita n. 2.

Si specifica che il locale deposito al piano terzo sottotetto ai fini del calcolo della superficie commerciale può essere considerata come pertinenza dell'appartamento.

In seguito si riporta la superficie netta e si calcola la superficie commerciale dei beni, così come elencato nella tabella sottoesposta:

<b>LOTTO DI VENDITA N. 2</b>				
<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				
	<b>ambienti</b>	<b>tipo di superficie</b>	<b>estensione</b>	<b>condizioni</b>
Sub. 103	1 - Ingresso	Superficie netta	Mq 1,70	sufficienti
	2 - Cucina/Pranzo	Superficie netta	Mq 26,00	sufficienti
	3 - Disimpegno	Superficie netta	Mq 6,00	sufficienti
	4 - Letto	Superficie netta	Mq 12,55	sufficienti
	5 - Letto	Superficie netta	Mq 18,00	sufficienti
	6 - Cabina armadio	Superficie netta	Mq 6,50	sufficienti
	7 - Wc	Superficie netta	Mq 5,30	sufficienti
	8 - Wc	Superficie netta	Mq 2,85	sufficienti
	9 - Balconi (mq. 4,25 + mq. 12,60 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq 5,90	sufficienti
	10 - Veranda (mq. 1,70 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq 0,60	sufficienti
Sub. 14	11 - Sottotetto (57,00 mq x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 28,50	mediocri
	11 - Locale di sgombero (24,65 mq x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 12,33	mediocri
	9 - Balcone (mq. 4,25 + 0,40 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq 1,63	mediocri
	<b>Totale</b>		Mq 127,86	
	<b>Incidenza murature (15%)</b>		Mq 19,18	

**Totale Superficie commerciale** (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)

**Mq 147,04**

Ne deriva quindi una superficie commerciale dell'appartamento pari a mq. 147,04.

**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 accorpate 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;*

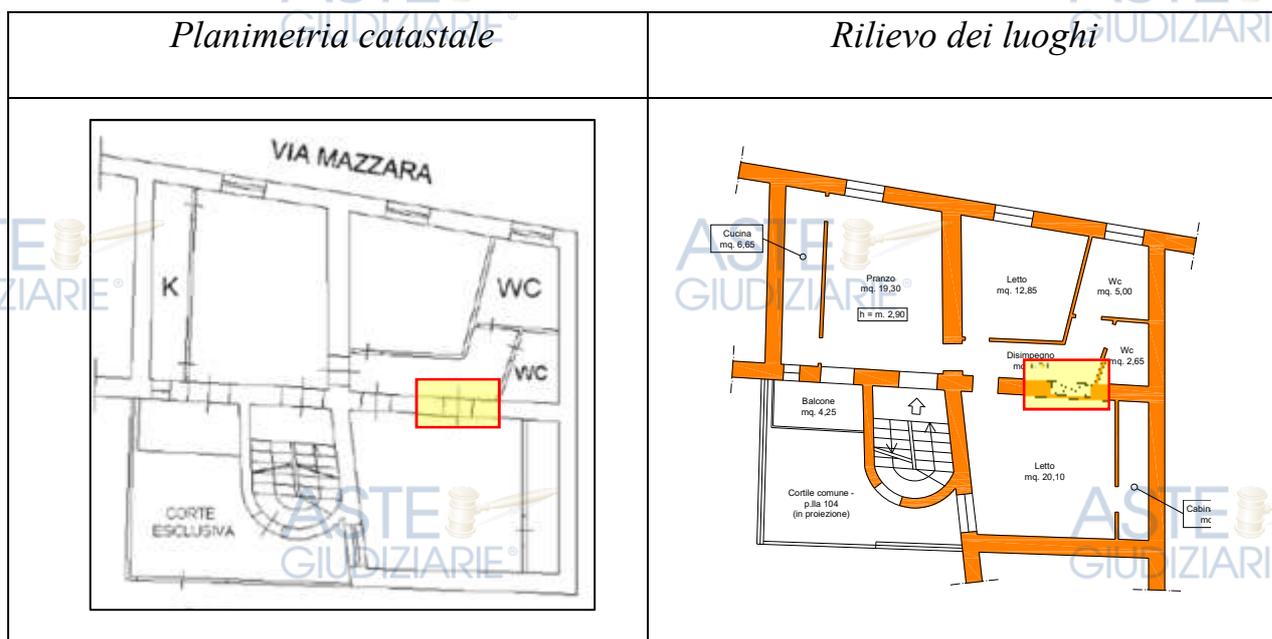
*- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:*

*L'esperto 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.*

## LOTTO DI VENDITA N. 1

CATASTO FABBRICATI									
APPARTAMENTO									
		DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Caivano	29	140 130	1 12	A/2	2	5 vani	Totale: 105 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 102 m <sup>2</sup> .	Euro 271,14	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2018 Pratica n. NA0293451 in atti dal 16/10/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 103567.1/2018)
<b>Indirizzo</b>		VIA ANDREA SEMONELLA n. 25 Piano T							
<b>Intestati</b>		-----OMISSIS-----			-----OMISSIS-----		-----OMISSIS-----		(1) Proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni
		-----OMISSIS-----			-----OMISSIS-----		-----OMISSIS-----		(2) Nuda proprietà 500/1000
		-----OMISSIS-----			-----OMISSIS-----		-----OMISSIS-----		(8) Usufrutto 500/1000

Quanto riportato nella scheda catastale non corrisponde allo stato reale dei luoghi, così come dimostra il seguente confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.



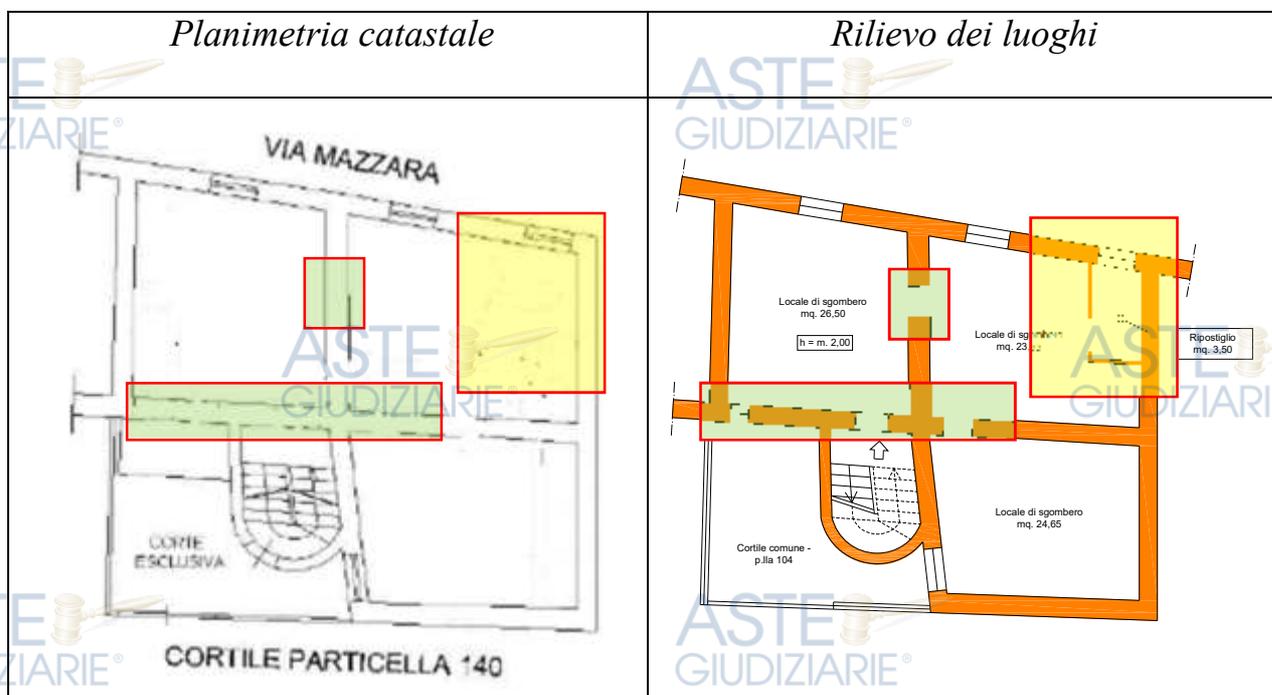
Infatti, come potrà notarsi dal precedente confronto, lo stato reale è stato modificato rispetto alla planimetria catastale in ordine alla chiusura di un vano porta che dal disimpegno permetteva l'accesso nella camera da letto ubicata a sud del corpo di fabbrica (in giallo nel confronto in alto).

Alla luce di quanto enunciato, la scheda planimetrica dell'immobile risulta quindi difforme dallo stato dei luoghi, per cui andrebbe aggiornata.

Andrebbe cioè redatto un documento di aggiornamento catastale del tipo **do.c.fa.** al fine di restituire il reale stato planimetrico.

CATASTO FABBRICATI									
APPARTAMENTO									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Caivano	29	130	104	F/3					VARIAZIONE del 07/11/1997 in atti dal 07/11/1997 SOPRAELEVAZIONE IN SOTTERRANEO AFFERENTI A 00290013000000101 0000 (n. 19077.1/1997)
<b>Indirizzo</b>			VIA ANDREA SEMONELLA n. 34 Piano S1						
<b>Intestati</b>	-----OMISSIS-----OMISSIS-----						-----OMISSIS-----		(1) Proprieta' 500/1000 in regime di separazione dei beni
	-----OMISSIS-----OMISSIS-----						-----OMISSIS-----		(2) Nuda proprieta' 500/1000
	-----OMISSIS-----OMISSIS-----						-----OMISSIS-----		(8) Usufrutto 500/1000

Quanto riportato nella scheda catastale non corrisponde allo stato reale dei luoghi, così come dimostra il seguente confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.



Infatti, come potrà notarsi dal precedente confronto, lo stato reale è stato modificato rispetto alla planimetria catastale in ordine alla realizzazione di un ripostiglio nel vano ad est del corpo di fabbrica (in giallo nel confronto in alto) e alla mancata rappresentazione delle aperture dei vani porta e dei vani finestra (in verde nel confronto in alto).

Alla luce di quanto enunciato, la scheda planimetrica dell'immobile risulta quindi difforme dallo stato dei luoghi, per cui andrebbe aggiornata.

Si specifica inoltre che l'unità immobiliare di cui al sub. 104 è attualmente accatastata con la categoria F/3, Unità in corso di costruzione, ma allo stato dei luoghi la stessa risulta essere completa ed adibita a locale di sgombero, per cui contestualmente all'aggiornamento catastale si procederà con la registrazione del bene in base alla funzione che svolge.

Andrebbe cioè redatto un documento di aggiornamento catastale del tipo **do.c.fa.** al fine di restituire il reale stato planimetrico.

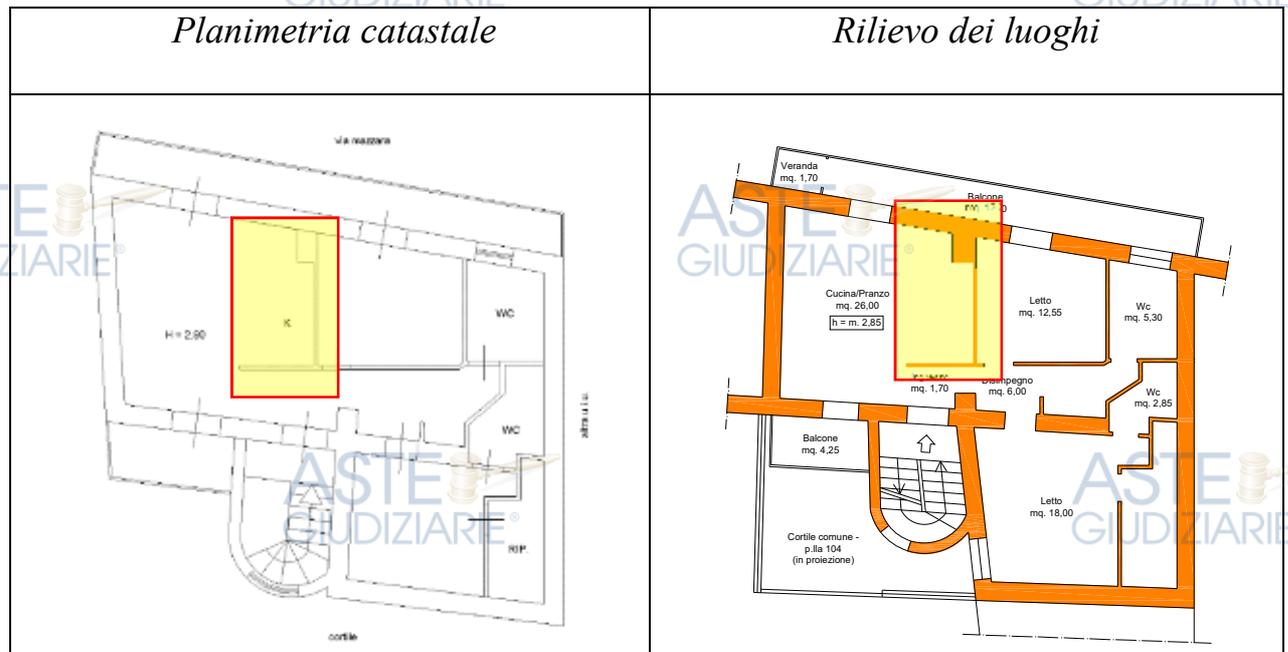
Alla luce di quanto enunciato, per il presente lotto di vendita, andrebbero redatti due documenti do.c.fa. per la redazione dei quali si prevedono costi complessivi presunti per **€ 2.000,00** comprensivi di diritti e spese tecniche, costo che sarà decurtato dalla stima finale.

## **LOTTO DI VENDITA N. 2**

CATASTO FABBRICATI									
APPARTAMENTO									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Caivano	29	130	103	A/2	2	4 vani	Totale: 95 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 90 m <sup>2</sup> .	Euro 216,91	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA ANDREA SEMONELLA n. 34 Piano 2		
<b>Intestati</b>	-----OMISSIS-----	-----OMISSIS-----	(1) Proprieta' 500/1000 in regime di separazione dei beni
	-----OMISSIS-----	-----OMISSIS-----	(2) Nuda proprieta' 500/1000
	-----OMISSIS-----	-----OMISSIS-----	(8) Usufrutto 500/1000

Quanto riportato nella scheda catastale non corrisponde allo stato reale dei luoghi, così come dimostra il seguente confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.



Infatti, come potrà notarsi dal precedente confronto, lo stato dei luoghi risulta essere difforme rispetto a quanto riportato nella scheda catastale. Nella fattispecie la parete che divide la cucina/pranzo dalla prima camera da letto è stata traslata verso est, modificando di fatto l'impianto planimetrico (in giallo nel confronto in alto).

La scheda planimetrica dell'immobile risulta quindi difforme dallo stato dei luoghi, per cui andrebbe aggiornata.

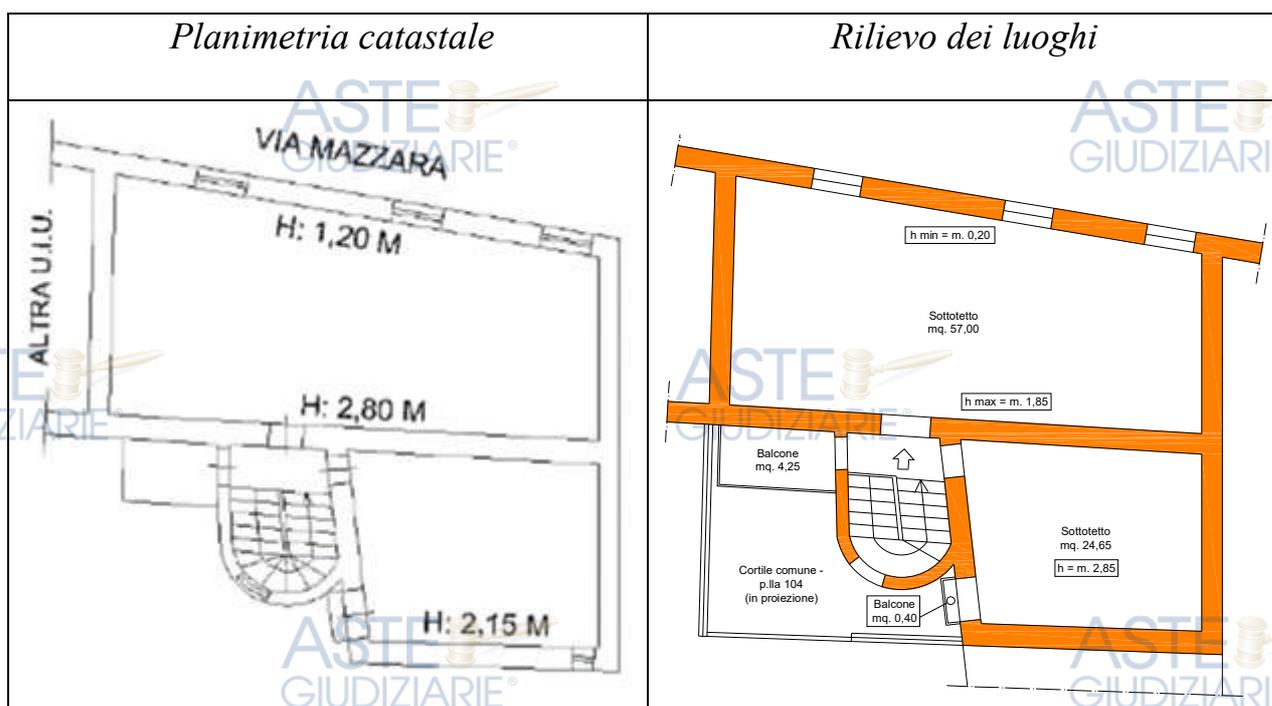
Andrebbe cioè redatto un documento di aggiornamento catastale del tipo **do.c.fa.** al fine di restituire il reale stato planimetrico.

CATASTO FABBRICATI

DEPOSITO

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Caivano	29	130	14	C/2	2	85 m <sup>2</sup>	Totale: 103 m <sup>2</sup>	€ 79,02	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/10/2018 Pratica n. NA0288070 in atti dal 10/10/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 102017.1/2018)
<b>Indirizzo</b>		VIA ANDREA SEMONELLA n. 25 Piano 3							
<b>Intestati</b>	-----OMISSIS-----						-----OMISSIS-----		(1) Proprieta' 500/1000 in regime di separazione dei beni
	-----OMISSIS-----						-----OMISSIS-----		(2) Nuda proprieta' 500/1000
	-----OMISSIS-----						-----OMISSIS-----		(8) Usufrutto 500/1000

Quanto riportato nella scheda catastale corrisponde allo stato reale dei luoghi, così come dimostra il seguente confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.



Infatti, come potrà notarsi dal precedente confronto, lo stato reale è conforme rispetto alla planimetria catastale.

Si specifica però che le altezze riportate nella scheda catastale risultano essere difformi rispetto a quanto rilevato in sede di accesso.

Alla luce di quanto enunciato, per il presente lotto di vendita, andrebbero redatti due documenti do.c.fa. per la redazione dei quali si prevedono costi complessivi presunti per **€ 2.000,00** comprensivi di diritti e spese tecniche, costo che sarà decurtato dalla stima finale.

**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 DI VENDITA N. 1:** – **Piena ed intera proprietà di appartamento** al piano terra e di **locale di sgombero** al piano seminterrato ubicati in **Caivano**, località **Pascarola**, alla via **Semonella n. 5**; l'appartamento è composto da sala da pranzo, cucina, due camere da letto, due bagni, cabina armadio, disimpegno e balcone. Il locale di sgombero è composto da tre vani distinti e da un ripostiglio; nel complesso il lotto di vendita n. 1 confina con il cortile comune di cui alla p.lla 104 e con il vano scala comune a sud, con via **Mazzara** a nord, con beni di cui alla p.lla 112 in ditta -- **OMISSIS---** ad est e con beni di cui alla p.lla 123 in ditta -----**OMISSIS-----** ad ovest; l'appartamento è riportato nel **C.F. del Comune di Caivano al foglio 29, p.lla 130 sub. 12, graffato con p.lla 140 sub 101**. Il locale di sgombero è riportato nel

C.F. del **Comune di Caivano** al **foglio 29, p.lla 130 sub. 104**; il descritto stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla chiusura di un vano porta tra il disimpegno e la camera da letto. Il descritto stato dei luoghi del locale di sgombero non è conforme allo stato dei luoghi in ordine alla realizzazione del ripostiglio e della mancata rappresentazione delle aperture delle porte e delle finestre sulla scheda catastale; il fabbricato in cui sono inclusi i beni è stato realizzato presumibilmente prima della seconda metà degli anni '60 dello scorso secolo in assenza di qualsivoglia titolo edilizio; per la delicata questione urbanistica, i beni si considerano non sanabili né condonabili; per parte del piano seminterrato risulta ordine di demolizione n. 406 del 11.11.1992.

**PREZZO BASE euro 50.000,00.**

**LOTTO DI VENDITA N. 2:** – **Piena ed intera proprietà di appartamento** al piano secondo e di **deposito** al piano terzo/sottotetto ubicati in **Caivano**, località Pascarola, alla via Semonella n. 5; l'appartamento è composto da ingresso, cucina/pranzo, due camere da letto, due bagni, cabina armadio, disimpegno e due balconi. Il deposito è composto da due vani distinti e da due balconi; nel complesso il lotto di vendita n. 2 confina con il cortile comune di cui alla p.lla 104 e con il vano scala comune a sud, con via Mazzara a nord, con beni di cui alla p.lla 112 in ditta --OMISSIS--- ad est e con beni di cui alla p.lla 123 in ditta -----OMISSIS----- ad ovest; l'appartamento è riportato nel **C.F. del Comune di Caivano** al **foglio 29, p.lla 130 sub. 103**; il deposito è riportato nel **C.F. del Comune di Caivano** al **foglio 29, p.lla 130 sub. 14**; il descritto stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa distribuzione interna consistente nello spostamento della parete che divide la cucina dalla camera da letto più ad ovest. Il descritto stato dei luoghi del deposito non è conforme rispetto lo stato dei luoghi; il fabbricato in cui sono inclusi i beni è stato realizzato presumibilmente prima della seconda metà degli

anni '60 dello scorso secolo in assenza di qualsivoglia titolo edilizio; per la delicata questione urbanistica, i beni si considerano non sanabili né condonabili.

**PREZZO BASE euro 63.000,00.**

**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.*

Gli atti di compravendita relativi agli immobili pignorati, anteriori al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, che ricordiamo è stata effettuata il 08.03.2024, come da ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, sono i seguenti:

- **30.09.2022, nn. 46847/35918:** atto di donazione accettata del 29.02.2022, rep. 7552/14492, notaio Sabatelli Sandra, contro -----OMISSIS-----, a favore di -----OMISSIS-----, in regime di separazione dei beni. Quota pari a 500/1000 di piena proprietà.

*Copia del detto atto è allegata alla relazione.*

- **13.06.2023, nn. 29997/23085:** successione testamentaria a ---OMISSIS-----, deceduto il 11.06.2022, a favore di -----OMISSIS-----, per quota 500/1000 di nuda proprietà, e -----OMISSIS-----, per la quota di 500/1000 di usufrutto. Testamento pubblicato il 29.09.2022, registrato il 28.09.2022, serie 1t, numero 0 08507.

- **28.09.2022, nn. 46506/35659:** accettazione espressa di eredità di ---OMISSIS-----, da parte di -----OMISSIS-----, coniuge, per quota 500/1000 di proprietà. Nel quadro D è riportato che gli unici eredi legittimari sono -----OMISSIS-----, coniuge, -----OMISSIS----- e --OMISSIS-----, figli. Essi DICHIARANO DI PRESTARE RECIPROCA E TOTALE ACQUIESCENZA ALLE SU RIPORTATE DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE E DI RINUNZIARE AD OGNI E QUALSIASI AZIONE DI RIDUZIONE A CIASCUNO DI ESSI COSTITUITI EVENTUALMENTE SPETTANTE SUL PATRIMONIO DEL DEFUNTO, SIA RELATIVAMENTE ALLE PREDETTE DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE, SIA RELATIVAMENTE AGLI EVENTUALI ATTI DI DONAZIONE DA ESSO DE CUIUS FATTI IN VITA A FAVORE DI CHIUNQUE. LA CONIUGE SUPERSTITE -----OMISSIS-----, ALLA QUALE, COL TESTAMENTO E' STATO LEGATO L'USUFRUTTO VITALIZIO SUI BENI SOTTO DESCRITTI, DICHIARA DI VOLER RINUNZIARE, COME IN EFFETTI RINUNZIA, AL LEGATO DI USUFRUTTO ATTRIBUITOLE DAL DEFUNTO CONIUGE ---OMISSIS----- CON IL TESTAMENTO. IN VIRTU' DELLE SOPRA CONVENUTE RINUNZIE, **ESSA COSTITUITA EREDE**



TESTAMENTARIA ----OMISSIS----, NONCHE' OGNI ALTRO LEGITTIMARIO PER CIO' CHE ABBA RICEVUTO IN VITA, RESTANO PIENI, LIBERI E DEFINITIVI TITOLARI DEI DIRITTI E BENI LORO ATTRIBUITI, ANCHE IN VITA, DAL DEFUNTO --- OMISSIS-----, DICHIARANDO DI NULLA AVERE RECIPROCAMENTE A PRETENDERE. ----OMISSIS---- DICHIARA DI ACCETTARE PURAMENTE E SEMPLICEMENTE L'EREDITA' DEVOLUTAGLI DAL PADRE CON IL TESTAMENTO.

- 22.10.1982, nn. 27417/23402: atto di compravendita del 11.10.1982, notaio Luciano Parisio di Caivano, a favore di ----OMISSIS----- e --- OMISSIS-----, per la quota pari ad 1/2 di piena proprietà ciascuno, contro --- ----OMISSIS----- e -----OMISSIS-----.

Copia del detto atto e della relativa nota di trascrizione sono allegate alla relazione.

Si evidenzia, quindi, che in capo a ----OMISSIS----, debitrice, sebbene con il testamento di ---OMISSIS----- abbia acquisito la proprietà di 500/1000 e con la donazione da parte della madre abbia acquisito l'altra quota di 500/1000, **secondo le risultanze delle trascrizioni, ella risulta proprietaria solo della quota di 500/1000 di cui alla donazione** da parte della madre ----OMISSIS-----, in quanto per quanto riguarda l'altra quota di 500/1000 in capo al defunto padre ---OMISSIS----- è stata trascritta soltanto:

- Quota pari a **500/1000 di nuda proprietà a favore di ----OMISSIS----** (500/1000 di nuda proprietà a favore di ----OMISSIS-----) – tr. denuncia di successione n. 29997/23085 del 13.06.2023;
- del testamento da parte del padre è stata trascritta solo la quota pari a ----OMISSIS----- per 500/1000 di proprietà, - tr. accettazione espressa di eredità n. 46506/35659 del 28.09.2022 – nel cui quadro D è stato inserito che la signora ----OMISSIS----- andava a rinunciare all'usufrutto e che ----OMISSIS----



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/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della

medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

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

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

I beni oggetto della presente relazione di stima sono inclusi in un fabbricato residenziale in muratura di quattro piani fuori terra e uno interrato, costruito in assenza di qualsivoglia titolo edilizio, il quale per conformazione e tecniche costruttive potrebbe essere stato presumibilmente realizzato prima della seconda metà degli anni '60 dello scorso Secolo.

Da informazioni acquisite presso il Comune di Caivano, la scrivente ha potuto riscontrare che in data 08.06.1990, giusto prot. 68/90, a seguito di sopralluogo da parte dei Vigili Urbani di Caivano presso il fabbricato di via Semonella, gli stessi riscontravano la realizzazione di opere all'organismo edilizio in cui sono oggi inclusi i beni pignorati, in difformità al Decreto Sindacale n. 16853 del 14.09.89 e successiva Variante a quest'ultimo, giusto Decreto Sindacale n. 812 del 15.01.1990.

A seguito del detto sopralluogo, con apposita Ordinanza di Sospensione di Lavori Edili n. 152 a firma del Sindaco di Caivano del 14.06.1990, si intimava al sig. ----OMISSIS----- l'immediata sospensione dei lavori consistenti, tra gli altri, alla realizzazione di un solaio a circa m. 1,50 da terra con uno scavo a sezione obbligata nel piano inferiore ricavato; al piano rialzato e al 1° piano apertura di un vano finestra ed un vano porta.

Successivamente, in data 11.11.1992, è stata quindi emanata l'Ordinanza di Demolizione n. 406 per, tra gli altri, gli abusi descritti in precedenza.

In data 28/02/1995, prot. n. 4312, il sig. ----OMISSIS-----, presentava richiesta di rilascio di titolo edilizio in sanatoria ai sensi della Legge 724 del 23.12.1994, per la realizzazione di un ampliamento di un vano all'unità immobiliare ubicata al piano primo (non oggetto di procedura) e per un vano nel piano seminterrato.

In data 03.03.2000 veniva rilasciata quindi la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1042.



Successivamente, in data 12.07.2019 giusto prot. n. 16787, il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Caivano denunciava ai Carabinieri e ai Vigili Urbani di Caivano delle irregolarità inerenti la presunta contraffazione delle firme apposte al titolo concessorio e alle tavole corredate. Inoltre sempre nella suddetta denuncia veniva evidenziato che le opere da sanare indicate nella documentazione contraffatta (ampliamento del primo piano e la sopraelevazione del piano secondo e terzo) non erano quelle indicate nella documentazione originale che comprendeva solo l'ampliamento del piano primo.

Si ricava, quindi, che la concessione edilizia in sanatoria rilasciata e disconosciuta di fatto dall'ufficio tecnico comunale, non debba essere considerata valida. Ma ad oggi, l'unico atto non confutato è l'ordinanza di demolizione di opere in parte corrispondente ai beni pignorati e la totale mancanza di una qualsivoglia autorizzazione ad alcuna delle opere realizzate.

Seppur l'impianto iniziale del fabbricato possa considerarsi per tecniche costruttive risalenti agli anni '60 dello scorso secolo (e quindi non ante '42), sta di fatto che attualmente il fabbricato è ampliato e modificato rispetto alla concessione in sanatoria disconosciuta dall'ufficio tecnico, soprattutto in riferimento al piano secondo e al piano sottotetto (non esistente proprio nei grafici della sanatoria in parola).

**Alla luce di quanto esposto, in questa sede lo scrivente esperto ritiene considerare abusive non sanabili o condonabili tutte le opere costituenti i due lotti di vendita,** non essendo possibile determinare effettivamente quale possa essere la cubatura che potrebbe essere considerata valida ai fini urbanistici e che per la determinazione del caso si rimanda agli uffici comunali preposti. Solo ai tecnici comunali, infatti, avendo essi disconosciuto la sanatoria rilasciata, spetterà la valutazione su ogni ulteriore elemento utile per il rilascio di potenziali richieste di autorizzazioni; e solo a loro è demandata ovviamente ogni decisione circa il diniego o il rilascio di Provvedimenti amministrativi in parola.

Per pura precisazione si specifica che attualmente a Caivano vige il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) adottato con Delibera del Commissario ad Acta n. 22 del 04.05.1995. Il bene in esame sono ubicati nella Z.T.O. "EDILIZIA ABUSIVA", di cui si riporta di seguito un estratto della descrizione di tale sottozona riportata dalle "Norme Tecniche di Attuazione" del P.R.G. all'art. 59:

EDILIZIA ABUSIVA	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Nelle planimetrie allegate al P.R.G. sono individuati gli edifici che dalla documentazione disponibile risultano abusivi. Ovi essi sulla base di dati ed atti comunali risultino non sanabili, a norma di legge, si può prevedere solo la confisca o l'abbattimento. Qualora, alcuni di tali edifici risultassero sanabili, il lotto su cui questi ultimi insistono deve ritenersi classificato con stabilito al successivo comma 3 del presente articolo a seconda delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'edificio sanabile.</li><li>2. Nelle planimetrie del P.R.G. sono altresì indicati gli edifici e/o parte di essi oggetto di domanda di condono ai sensi della legge 47/85, così come individuati dagli uffici comunali e riportate secondo l'ordine progressivo di presentazione nell'elenco e negli elaborati planimetrici da essi redatti e che costituiscono allegati al P.R.G.</li><li>3. Gli edifici e i relativi lotti di cui ai comma precedenti, qualora confermati sanabili devono ritenersi classificati in relazione alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso come segue:<ul style="list-style-type: none"><li>- zona BO, comprendente i lotti degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale, per i quali non sono ammessi incrementi di volume e di superficie utile;</li><li>- zona AO2 e AO/3 per le parti di edificio compresi nel tessuto consolidato, per le quali valgono rispettivamente le norme corrispondenti alla classificazione A2 e A3 dell'edificio di cui si costituisce parte;</li><li>- zona DO/1 comprendente i lotti degli edifici a destinazione prevalentemente produttiva, esterne all'agglomerato A.S.I., per le quali si ammettano solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia;</li><li>- zona DO/2, per gli edifici produttivi, o parti di essi, compresi nell'agglomerato A.S.I., per la cui disciplina restano confermate le norme di cui alle zone D2.</li></ul></li></ol>
------------------	--

**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.).*

## **LOTTO DI VENDITA N. 1**

### Appartamento - C.F. foglio 29, p.lla 130, sub. 12

Come si è potuto constatare in sede di accesso e successivamente dalla documentazione prodotta mediante servizio telematico ANPR, il bene in oggetto è occupato dal sig. ----OMISSIS----- e dalla propria famiglia, detenuto da quest'ultimo con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato appunto tra l'occupante e il sig. ----OMISSIS-----, defunto padre della debitrice esecutata, sig.ra ----OMISSIS-----.

Tale contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Casoria il 16.02.2018 al numero 1084/3T dichiarando di voler esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca", è di durata quadriennale a partire dal 01.03.2018 fino al 01.03.2022, rinnovabile per anni 4 se non interviene disdetta tramite raccomandata, della quale non si ha evidenza.

Il canone annuo stabilito dal contratto è di € 4.200,00, da corrispondere in n. 12 rate mensili di € 350,00.

Alla luce di quanto enunciato, come già relazionato al G.E. per il tramite del custode giudiziario nel mese di luglio 2024, la scrivente, al fine di poter appurare l'adeguatezza del canone, ha operato un'attenta analisi di mercato, andando a riscontrare gli attuali canoni mensili in relazione all'ubicazione del bene, allo stato di manutenzione e alla superficie.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa 100,00 mq.

I valori OMI di riferimento vanno da € 2,70 ad € 4,20 a mq. di superficie lorda per mese; detti valori sono in linea con quelli desunti da un'indagine di mercato svolta in zona.

Moltiplicando il valore medio di € 3,45 per la superficie di mq. 100,00, si ottiene:

### **Canone mensile di € 345,00 in c.t.**

Per cui il canone di locazione di cui al contratto risulta essere adeguato al mercato immobiliare.

Si precisa inoltre che in data 11.11.2024 è stato prodotto mediante il servizio ANPR anche il certificato di residenza storico dell'occupante, sig. ----OMISSIS----- che riporta la residenza in Caivano alla via Semonella n. 25.

Unità in corso di costruzione - C.F. foglio 29, p.lla 130, sub. 104

Il bene in oggetto è nella piena disponibilità della debitrice esecutata, sig.ra ----OMISSIS-----.

**LOTTO DI VENDITA N. 2**Appartamento - C.F. foglio 29, p.lla 130, sub. 103

Come si è potuto constatare in sede di accesso e successivamente dalla documentazione prodotta mediante servizio telematico ANPR, il bene in oggetto è occupato dal sig. ---OMISSIS---, detenuto da quest'ultimo in comodato d'uso gratuito, senza alcun tipo di contratto.

Per cui la scrivente alla luce di quanto enunciato, come già relazionato al G.E. per il tramite del custode giudiziario nel mese di luglio 2024, ha operato un'attenta analisi di mercato, andando a riscontrare gli attuali canoni mensili in relazione all'ubicazione del bene, allo stato di manutenzione e alla superficie. Dalle indagini eseguite si è stimato un

**canone mensile di € 345,00 in c.t.**

Al fine del calcolo di una congrua indennità di occupazione da richiedersi all'occupante, si è tenuto conto di tutti i fattori che possono suggerire la richiesta di una indennità in misura minore rispetto al canone di locazione di mercato, quali: durata ridotta e precaria dell'occupazione, obbligo immediato di rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, esigenza di assicurare la conservazione del bene.

A detta dello scrivente quindi, il canone di locazione medio è stato decurtato del 25% (con relativa approssimazione) in ragione dei sopra citati fattori.

Quindi:

**Indennità di occupazione: € 345,00 – 25% = € 250,00/mese in c.t.**

Deposito - C.F. foglio 29, p.lla 130, sub. 14

Il bene in oggetto è nella piena disponibilità della debitrice esecutata, sig.ra ---- OMISSIS-----.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) 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).*

Da visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2, è stato possibile constatare che per il bene in esame, alla data del 11.07.2023, a nome della debitrice esecutata e per il bene pignorato, esiste la seguente formalità:

	DATA/ NUMERO	A FAVORE DI	CONTRO	TIPO DI FORMALITA'	IMMOBILE
1	08.03.2024 ai nn. 11883/9374	POP NPLS 2020 S.R.L.	---- OMISSIS-- ---	Trascrizione di atto di pignoramento (alla base della presente procedura).	Caivano, C.F. f. 29, p.lla 130, subb. 12, 14, 103 e 104.

**Si chiarisce, quindi, che i beni pignorati non sono gravati da ipoteca** in quanto l'unico bene ipotecato è quello relativo alla p.lla 130 ex sub 102 (soppressa il 10.10.2017, sostituita dal sub 13), consistente nell'appartamento posto nello stesso fabbricato ma al piano primo, già oggetto di altra procedura immobiliare (RGE 510/17, Tribunale di Napoli Nord) – iscrizione nn. 18732/1799 del 04.05.2012 -. Infatti, la ragione del credito iniziale è un mutuo del 03.05.2012 che la Banca di Credito Popolare soc. cop. per azioni concedeva a --OMISSIS----, fratello della debitrice. In detto atto si costituivano fidejussori i genitori ---OMISSIS----- e -----OMISSIS-----, i quali concedevano ipoteca sull'appartamento in Caivano, al foglio 23, p.lla 130, sub 102. Dal momento che i signori fidejussori, genitori della debitrice, si erano costituiti anche per tutte le ragioni di debito assunte dal debitore --OMISSIS----, la creditrice ha proceduto al pignoramento anche dei beni oggetto di relazione ma non ipotecati che, nel frattempo, sono divenuti di proprietà della signora -----OMISSIS----, debitrice.

**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, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.*

I beni oggetto della presente relazione di stima non ricadono su aree o suoli demaniali, né è appartenenti al patrimonio disponibile ex art. 826 c.c. di un Ente pubblico.

**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.*

I beni attualmente non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Gli immobili inoltre non sono stati riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e non costituiscono beni culturali o paesaggistici.

**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.*

I cespiti oggetto della presente relazione di stima non sono inclusi in alcun condominio, per cui i presupposti del presente quesito vengono a mancare.

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

Per i beni pignorati non è possibile determinare il più probabile valore di mercato utilizzando il procedimento di stima sintetico o quello analitico, perché gli stessi è come se fossero da considerarsi abusivi, non condonabili o sanabili.

Considerando la zona di ubicazione dei beni e non conoscendo le reali tempistiche con le quali potrebbe avvenire la presunta demolizione, si stima in questa che per almeno altri 15 anni la stessa non sarà eseguita.

Per detti motivi verranno valutati i beni adottando un criterio di stima basato sul Valore d'Uso, ricavato cioè dalla capacità redditizia del bene per un numero n di anni (ovviamente non individuabile con certezza) che in considerazione del contesto attuativo si quantifica in 15 anni.

Detto periodo, si ribadisce, è solo un'ipotesi necessaria ai fini della stima per valore d'uso, ma non è da considerarsi come data certa dopo la quale si potrebbe dare esecuzione ad un eventuale abbattimento, in quanto esso non è subordinato a nessun periodo specifico.

## **LOTTO DI VENDITA N. 1**

Come già descritto in precedenza nel paragrafo dedicato, per l'appartamento incluso nel presente lotto di vendita la scrivente ha calcolato un valore medio di canone mensile pari ad €/mq 3,45, quindi:

$$\text{€/mq } 3,45 \times \text{mq } 116,74 = \mathbf{400,00 \text{ €/mensili in c.t.}}$$

Da questa cifra vanno poi detratte le spese pari al 30%, quindi:

$$400,00 \text{ €/mensili} - 30\% = 280,00 \text{ €/mensili.}$$

A questo punto si applica un criterio di capitalizzazione del reddito, in considerazione di una rata costante mensile (decurtata del 30% pari alle spese a carico del proprietario), secondo un calcolo di interesse composto, in considerazione di un saggio di interesse legale costante (riferito all'attualità) che ad oggi è pari a 2,50%.

DATI	
PERCENTUALE DI INTERESSE ANNUO	2,50%
ARCO TEMPORALE IPOTIZZATO	15 ANNI
IMPORTO RATA MENSILE (DECURTATA DEL 30%)	€ 280,00

Si ricaverà un valore d'uso del bene, per un arco temporale di 15 anni, pari a € 61.074,57

CALCOLO VALORE D'USO	
ANNO 1:	3.398,76 €
ANNO 2:	6.883,48 €
ANNO 3:	10.456,32 €
ANNO 4:	14.119,52 €
ANNO 5:	17.875,35€
ANNO 6:	21.726,15 €
ANNO 7:	25.674,34 €
ANNO 8:	29.722,38 €

ANNO 9 :	33.872,78 €
ANNO 10 :	38.128,14 €
ANNO 11 :	42.491,11 €
ANNO 12 :	46.964,41 €
ANNO 13 :	51.550,84 €
ANNO 14 :	56.253,25 €
ANNO 15 :	61.074,57 €

Tale importo infine, sarà decurtato:

- dei costi per la regolarizzazione catastale, pari ad € 2.000,00;
- dei costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, pari ad € 600,00.

Allora:

$$€ 61.074,57 - € 2.000,00 - € 600,00 = € 58.474,57.$$

Tale importo infine, sarà ancora ribassato ulteriormente del 15% in virtù del fatto che il bene stimato in sede di esecuzione immobiliare è comunque sottoposto a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare.

Allora:

$$€ 58.474,57 - 15\% = € 49.703,38$$

**Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita del bene pignorato, costituente LOTTO DI VENDITA N. 1, è di € 50.000,00 in c.t.**

**LOTTO DI VENDITA N. 2**

Come già descritto in precedenza nel paragrafo dedicato, per l'appartamento incluso nel presente lotto di vendita la scrivente ha calcolato un valore medio di canone mensile pari ad €/mq 3,45, quindi:

$$\text{€/mq } 3,45 \times \text{mq } 147,04 = \mathbf{500,00 \text{ €/mensili in c.t.}}$$

Da questa cifra vanno poi detratte le spese pari al 30%, quindi:

$$500,00 \text{ €/mensili} - 30\% = 350,00 \text{ €/mensili.}$$

A questo punto si applica un criterio di capitalizzazione del reddito, in considerazione di una rata costante mensile (decurtata del 30% pari alle spese a carico del proprietario), secondo un calcolo di interesse composto, in considerazione di un saggio di interesse legale costante (riferito all'attualità) che ad oggi è pari a 2,50%.

DATI	
PERCENTUALE DI INTERESSE ANNUO	2,50%
ARCO TEMPORALE IPOTIZZATO	15 ANNI
IMPORTO RATA MENSILE (DECURTATA DEL 30%)	€ 280,00

Si ricaverà un valore d'uso del bene, per un arco temporale di 15 anni, pari a € 76.343,22

CALCOLO VALORE D'USO	
ANNO 1 :	4.248,46 €
ANNO 2 :	8.604,35 €
ANNO 3 :	13.070,41 €
ANNO 4 :	17.649,40 €
ANNO 5 :	22.344,18 €
ANNO 6 :	27.157,69 €
ANNO 7 :	32.092,23 €
ANNO 8 :	37.152,97 €

ANNO 9 :	42.340,98 €
ANNO 10 :	47.660,17 €
ANNO 11 :	53.113,89 €
ANNO 12 :	58.705,52 €
ANNO 13 :	64.438,55 €
ANNO 14 :	70.316,56 €
ANNO 15 :	76.343,22 €

Tale importo infine, sarà decurtato:

- dei costi per la regolarizzazione catastale, pari ad € 2.000,00;
- dei costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, pari ad € 600,00.

Allora:

$$€ 76.343,22 - € 2.000,00 - € 600,00 = € 73.743,22$$

Tale importo infine, sarà ancora ribassato ulteriormente del 15% in virtù del fatto che il bene stimato in sede di esecuzione immobiliare è comunque sottoposto a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare.

Allora:

$$€ 73.743,22 - 15\% = € 62.681,74$$

**Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita del bene pignorato, costituente LOTTO DI VENDITA N. 2, è di € 63.000,00 in c.t.**

**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*



I beni oggetto di stima sono di proprietà della sig.ra ----OMISSIS-----; il pignoramento è stato eseguito per l'intero per cui non risulta quota indivisa.

**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**.*

Tra gli allegati alla presente sarà possibile visionare i certificati di residenza storici a nome della sig.ra ----OMISSIS-----, debitrice esecutata e del sig. ----OMISSIS-----, occupante l'appartamento di cui al Lotto n. 1 con regolare contratto di locazione.

*Copia dei documenti sono altresì presenti tra gli allegati.*

Riepilogo dei beni oggetto della presente relazione:

**LOTTO DI VENDITA N. 1:** – Piena ed intera proprietà di appartamento al piano terra e di locale di sgombero al piano seminterrato ubicati in **Caivano**,

località Pascarola, alla via Semonella n. 5; l'appartamento è composto da sala da pranzo, cucina, due camere da letto, due bagni, cabina armadio, disimpegno e balcone. Il locale di sgombero è composto da tre vani distinti e da un ripostiglio; nel complesso il lotto di vendita n. 1 confina con il cortile comune di cui alla p.lla 104 e con il vano scala comune a sud, con via Mazzara a nord, con beni di cui alla p.lla 112 in ditta --OMISSIS--- ad est e con beni di cui alla p.lla 123 in ditta ----- OMISSIS----- ad ovest; l'appartamento è riportato nel **C.F. del Comune di Caivano al foglio 29, p.lla 130 sub. 12, graffato con p.lla 140 sub 101**. Il locale di sgombero è riportato nel **C.F. del Comune di Caivano al foglio 29, p.lla 130 sub. 104**; il descritto stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla chiusura di un vano porta tra il disimpegno e la camera da letto. Il descritto stato dei luoghi del locale di sgombero non è conforme allo stato dei luoghi in ordine alla realizzazione del ripostiglio e della mancata rappresentazione delle aperture delle porte e delle finestre sulla scheda catastale; il fabbricato in cui sono inclusi i beni è stato realizzato presumibilmente prima della seconda metà degli anni '60 dello scorso Secolo in assenza di qualsivoglia titolo edilizio; per la delicata questione urbanistica, i beni si considerano non sanabili né condonabili; per parte del piano seminterrato risulta ordine di demolizione n. 406 del 11.11.1992.

**PREZZO BASE euro 50.000,00.**

**LOTTO DI VENDITA N. 2:** – Piena ed intera proprietà di appartamento al piano secondo e di deposito al piano terzo/sottotetto ubicati in **Caivano**, località Pascarola, alla via Semonella n. 5; l'appartamento è composto da ingresso, cucina/pranzo, due camere da letto, due bagni, cabina armadio, disimpegno e due balconi. Il deposito è composto da due vani distinti e da due balconi; nel complesso il lotto di vendita n. 2 confina con il cortile comune di cui alla p.lla 104 e con il vano scala comune a sud, con via Mazzara a nord, con beni di cui alla p.lla 112 in

ditta --OMISSIS--- ad est e con beni di cui alla p.lla 123 in ditta -----OMISSIS---  
----- ad ovest; l'appartamento è riportato nel **C.F. del Comune di Caivano al foglio 29, p.lla 130 sub. 103**; il deposito è riportato nel **C.F. del Comune di Caivano al foglio 29, p.lla 130 sub. 14**; il descritto stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa distribuzione interna consistente nello spostamento della parete che divide la cucina dalla camera da letto più ad ovest. Il descritto stato dei luoghi del deposito non è conforme rispetto lo stato dei luoghi; il fabbricato in cui sono inclusi i beni è stato realizzato presumibilmente prima della seconda metà degli anni '60 dello scorso secolo in assenza di qualsivoglia titolo edilizio; per la delicata questione urbanistica, i beni si considerano non sanabili né condonabili.

**PREZZO BASE euro 63.000,00.**

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, lo scrivente Esperto stimatore rassegna la presente relazione, ringraziando la S/V per la fiducia accordatale e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Santa Maria Capua Vetere, 21 Novembre 2024.

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA**

nella causa promossa da

POP NPLs 2020 S.r.l.

contro

----OMISSIS-----

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 94/24

Giudice Espropriazione: dott.ssa Lorella TRIGLIONE

Esperto stimatore: -----OMISSIS-----

## ELENCO ALLEGATI

- 1) Certificati anagrafici della debitrice esecutata, sig.ra ----OMISSIS-----;
- 2) Certificato di residenza dell'occupante del primo lotto;
- 3) Copia degli atti degli atti di provenienza e delle relative note di trascrizione;
- 4) Ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia del Territorio, Napoli 2, a nome della sig.ra ----OMISSIS----- e relative note;
- 5) Documentazione catastale;
- 6) Rilievo fotografico e grafico del bene, redatto dal tecnico scrivente;
- 7) Documenti tecnici rilasciati dall'ufficio tecnico del Comune di Caivano;
- 8) Attestazione trasmessa dalla Regione Campania relativa all'A.P.E.;
- 9) Banca dati delle quotazioni immobiliari relativo alla zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di relazione e annunci immobiliari;
- 10) Attestazione di invio copia della Relazione di Consulenza Tecnica alle parti.

