Flavio Toscano
INGEGNERE
www.flaviotoscano.it
Viale S. Reparata, 54 - 81057 TEANO (CE)
studio tel./fax +39 0823 875 174 - cell. +39 338 467 6832
info@flaviotoscano.it - info@pec.flaviotoscano.it
P. IVA 01974450619 - C.F. TSCFLV70L05B963G
+advanced ingegnere esperto in ambito forense
CERTING Certifichiamo le competenze professionali.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 410/2022

G.E. dott.ssa TRIGLIONE LORELLA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE



LOTTO 2

(PROSSIMA UDIENZA 28/01/2025)

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

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, n.54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta al numero 2649, nominato Esperto Stimatore dal **G.E. dott. Alessandro Auletta (sostituito dal G.E. dott.ssa Lorella Triglione)** nella procedura in oggetto, prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli, di seguito riportato ed esplicitato nei seguenti punti:

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 ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

a) 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);

b) 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);

c) 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:

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

- 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 servitù di passaggio.

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.

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

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.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

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

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

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

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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 denunzia 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.

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967**:

i) fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
  Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

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

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.

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.).

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

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

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).

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.

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 presupposi 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.

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

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.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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**.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Primo accesso. Il giorno 12 Gennaio 2024, lo scrivente in uno al Custode Giudiziario avv. Pasquale Borrelli si recavano presso gli immobili oggetto di esecuzione, ubicati nel Comune di Afragola (NA), in Via Plebiscito n. 2, ed in particolare quelli censiti al Foglio 21 P.lla 152 sub 17.

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

In tale occasione, risultava presente la sig.ra figlia del debitore esecutato, deceduto in data 07/01/2023 in Afragola, la quale dichiarava che, vi era un ulteriore chiamato all'eredità del sig. ovvero il germano mentre l'altro germano era prematuramente deceduto.

Nel corso di tale accesso, si provvedeva ad effettuare opportuna ispezione dei beni al fine di rilevare le condizioni di manutenzione degli stessi, oltre ad eseguire opportuno rilievo metrico e fotografico, in uno alla verifica circa lo stato di occupazione dell'immobile sub 17 staggito.

Relativamente a tale ultimo aspetto, come da dichiarazione resa dalla sig.ra la detta unità immobiliare risultava essere occupata dalla stessa in uno al proprio coniuge sig. ed i tre figli.

Oltre ciò, la stessa dichiarava che non risultava essere costituito condominio.

Secondo accesso. Il giorno 22 Luglio 2024, si riprendevano le operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione, nel Comune di Afragola (NA), ed in particolare quelli censiti al Foglio 21 P.lla 152 sub 26-27-28-30.

In tale occasione, si procedeva ad effettuare accesso presso gli immobili di cui ai predetti subb. 26-27-28-30, alla presenza anche della sig.ra in uno al legale costituito avv.

Lo scrivente effettuava i necessari rilievi metrici e fotografici delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Si accertava che, il sub 26 non risultava essere più comunicante con il piano sottostante in quanto il collegamento mediante una scala interna era stato inibito.

Circa lo stato di occupazione, la sig.ra dichiarava che, allo stato, gli immobili non erano abitati, né occupati, e che gli stessi erano nella sua disponibilità.

La sig.ra inoltre, precisava che gli immobili di cui al sub 28 e 30, rispettivamente di categoria C/1 e C/2, erano adibiti il primo ad attività di macelleria ed il secondo quale deposito del locale commerciale.

Ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili al fine di dare risposta compiuta ai quesiti posti

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

dall'On. Giudice, si dichiaravano chiuse le operazioni peritali.

RISPOSTA AI QUESITI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

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

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

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

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

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

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

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

Sempre in via preliminare, l'Esperto stimatore verificherà l'applicabilità o meno dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 l. n. 178/2020 e, in caso affermativo, relazionerà al G.E.

Al riguardo si evidenzia che il Tribunale ha più volte prestato adesione alla tesi per cui la disciplina in questione "chiara nel limitare solo alle «società» che hanno realizzato gli immobili in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata la necessità della previa formale comunicazione al Comune e all'Ente erogatore del finanziamento. I soggetti che possono assumere, infatti, l'iniziativa di far valere la nullità rilevabile d'ufficio sono identificati, oltre che nelle parti e negli organi «avvisati» (Comune ed Ente erogatore), nell'inquilino detentore, prenotatario o socio, vale a dire tutti soggetti inscindibilmente legati con la società che ha realizzato l'intervento edilizio. Del resto, ancora, il riferimento non è semplicemente alla società, bensì alla «società soggetta alla procedura esecutiva». Il dato testuale non sembra superabile diversamente. Peraltro, le stesse Sezioni Unite, come sopra evidenziato, hanno sottolineato che la soluzione adottata è conforme «ad una politica del diritto volta a garantire il diritto alla casa, facilitando l'acquisizione di alloggi a prezzi contenuti (grazie al concorso del contributo pubblico), ai ceti meno abbienti: e non certo quella di consentire successive operazioni speculative di rivendita a prezzo di mercato». Ebbene, la garanzia di non consentire operazioni speculative, da un lato, è data dalla stessa natura dell'espropriazione forzata e, dall'altro lato, temperata dalla necessità per l'aggiudicatario di procedere, comunque, alla rimozione del vincolo, qualora intenda rivendere l'immobile senza rispettarlo. Il legislatore ha evidentemente inteso limitare la «sanzione» della nullità alle sole procedure promosse nei confronti della società che ha beneficiato, anche solo in parte, del finanziamento pubblico, tenuta, in ragione della convenzione stipulata, a rispettare la finalità sociale dell'intervento edilizio. Rispetto ad essa è comprensibile il particolare regime di nullità per l'ipotesi di mancato rispetto dell'onere di avvisare gli enti interessati, meno rispetto a soggetti (eventuali esecutati) successivi acquirenti degli immobili, rispetto ai quali le ragioni creditorie possono essere le più diverse, non più legate ai finanziamenti iniziali, ottenuti al fine di edificare in edilizia agevolata o convenzionata".

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

In riferimento alla procedura di cui alla presente relazione di stima, nel fascicolo d'Ufficio, è stata riscontrata la presenza della **certificazione notarile sostitutiva** a firma del dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli (NA), depositata in data 16/02/2023.

In particolare, nella preliminare fase di controllo della documentazione al fine di verificare la completezza della detta documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., è stato possibile riscontrare che, vengono richiamati quali titoli ultraventennali alla trascrizione del pignoramento del 21/12/2022, un titolo *inter vivos* ed un titolo *mortis causa*, ovvero i seguenti:

ATTO DI DONAZIONE NOTAR LEOPOLDO CHIARI

DEL 16/12/1996 REP. 163762

Trascrizione presso la Conservatoria di Napoli 2 addi' 20/12/1996 ai nn.34517/25692:

- nato a AFRAGOLA il 05/07/1913 donava ai sig.ri la quota di 1/4 di Nuda Proprietà ciascuno gravata dal 50% del diritto di usufrutto in suo favore degli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.21 p.lla 152 sub. 2, subb. 1-5-12 (protocollo d'accatastamento n.ri 4136 del 1993) e subb. 6-7 (protocollo d'accatastamento n.ri 3049 del 1993);

Trascrizione presso la Conservatoria di Napoli 2 addi' 20/12/1996 ai nn.34516/25691:

- nata a AFRAGOLA il 30/10/1913 donava ai sig.ri la quota di 1/2 di Nuda Proprietà ciascuno gravata dal 100% del diritto di usufrutto in suo favore dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.21 p.lla 152 sub. 17 e sub 4-13 (protocollo d'accatastamento n.ro 3052 del 1993), nonché la quota di 1/4 di Nuda Proprietà ciascuno gravata dal 50% del diritto di usufrutto in favore di , degli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.21 p.lla 152 sub. 2, subb. 1-5-12

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

(protocollo d'accatastamento n.ri 4136 del 1993) e subb. 6-7 (protocollo d'accatastamento n.ri 3049 del 1993).

SUCCESSIONE REGOLATA DA TESTAMENTO NOTAR VOSA VITTORIO DEL 21/06/2010 REP. 31529/16943 REGISTRATO A NAPOLI 1 IL 23/06/2010 AL N.RO 9147/1T

Successione regolata da testamento per notar VOSA VITTORIO del 21/06/2010, rep. 31529/16943 registrato a Napoli 1 il 23/06/2010 al n.ro 9147/1T, in morte di AFRAGOLA il 19/04/1957 ed ivi deceduta il 14/10/2008, giusta denuncia del 01/07/2010 num.764 vol.9990/10, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 addi' 10/10/2017 ai nn.43207/33526 e relativa **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ** nascente da atto per notar ORSI RAFFAELE del 22/12/2010, rep. 102505, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 addi' 10/11/2022 ai nn.54346/41569, con la quale riceve e accetta la quota di 1/2 di Usufrutto, riceve e accetta la quota di 1/6 di Nuda Proprietà, riceve e accetta la quota di 1/6 di Nuda Proprietà e riceve e accetta la quota di 1/6 di Nuda Proprietà.

PRECISAZIONI:

- Manca notifica avviso ex art. 599 comma 2 c.p.c. ai comproprietari suoi aventi causa;

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

- Il Creditore Procedente non ha provveduto al deposito del certificato di matrimonio, con annotazioni, del debitore esecutato.

Si rileva, agli atti, atto di avviso ex art. 498 c.p.c. ad Agenzia delle Entrate Riscossione (già Gest Line Spa) in persona del legale rapp.te p.t., c.f./p.iva 13756881002, con sede legale in Roma, Via Giuseppe Grezar n. 14, cap. 00142, in virtù di intervento per IPOTECA LEGALE iscritta il 10/10/2006 formalità nn. 73440/28125 per Euro 16.017,94 a favore di Gest Line Spa oggi Agenzia delle Entrate Riscossione.

RGE 410/2022						
COMUNE DI AFRAGOLA (NA)						
NCEU FOG. 21 P.LLA 152 SUB 17-26-27-28-30 (fl.21 p.lla 152 sub. 2, protocollo d'accatastamento n.ri 4136 del 1993 e 3049 del 1993, fl.21 p.lla 152 sub. 17 e del protocollo d'accatastamento n.ro 3052 del 1993)						
	PROVENIENZE NEL VENTENNIO					
	SOGGETTI				ATTO/DATA	NOTE
	A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA		
1		1/4 NUDA		1/2 NUDA CON RISERVA DI USUFRUTTO PER 1/2	ATTO DI DONAZIONE DEL 16/12/1996 REP. 163762 TRASCRITTO IL 20/12/1996 AI NN. 34517/25692 – NOTAIO LEOPOLDO CHIARI	COMUNE DI AFRAGOLA (NA) FL.21 P.LLA 152 SUB. 2, PROTOCOLLO D'ACCATASTAMENTO N. RI 4136 DEL 1993 E 3049 DEL 1993
		1/4 NUDA				
	TOT. QUOTE	1/2 NUDA	TOT. QUOTE	1/2 NUDA		
2		U.N. 1 1/2 NUDA 'U.N. 2 1/4 NUDA		U.N. 1 1/1 NUDA CON RISERVA DI USUFRUTTO PER 1/1 'U.N. 2 1/2 NUDA CON RISERVA DI USUFRUTTO PER 1/2	ATTO DI DONAZIONE DEL 16/12/1996 REP. 163762 TRASCRITTO IL 20/12/1996 AI NN. 34516/25691 – NOTAIO LEOPOLDO CHIARI	COMUNE DI AFRAGOLA (NA) UNITA' NEGOZIALE 1 FL.21 P.LLA 152 SUB. 17 E DEL PROTOCOLLO D'ACCATASTAMENTO N.RO 3052 DEL 1993 UNITA' NEGOZIALE 2 FL.21 P.LLA 152 SUB. 2, PROTOCOLLO D'ACCATASTAMENTO N.RI 4136 DEL 1993 E 3049 DEL 1993
		U.N. 1 1/2 NUDA 'U.N. 2 1/4 NUDA				
		U.N. 1 1/1 NUDA 'U.N. 2 1/2 NUDA	TOT. QUOTE	U.N. 1 1/1 NUDA 'U.N. 2 1/2 NUDA		
3					IN DATA 01/06/2000 AVVIENE IL DECESSO DELLA SIG.RA USUFRUTTO ALLE QUOTE DI PROPRIETA' DEI SIG.	
4					IN DATA 12/01/2003 AVVIENE IL DECESSO DE USUFRUTTO ALLE QUOTE DI PROPRIETA'	
5		1/2 USUFRUTTO		1/2 NUDA CON RISERVA DI USUFRUTTO PER 1/2	SUCCESSIONE REGOLATA DA TESTAMENTO - NOTAR VOSA VITTORIO DEL 21/06/2010, REP. 31529/16943 REGISTRATO A NAPOLI 1 IL 23/06/2010 AL N.RO 9147/1T, DENUNCIA DEL 01/07/2010 NUM.764 VOL.9990/10, TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI NAPOLI 2 ADDI' 10/10/2017 AI NN.43207/33526 E RELATIVA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ NASCENTE DA ATTO PER NOTAR ORSI RAFFAELE DEL 22/12/2010, REP. 102505, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DI NAPOLI 2 ADDI' 10/11/2022 AI NN.54346/41569	COMUNE DI AFRAGOLA (NA) FL.21 P.LLA 152 SUB 17-26-27-28-30
		1/6 NUDA				
		1/6 NUDA				
		1/6 NUDA				
	TOT. QUOTE	1/2	TOT. QUOTE	1/2		

Prospetto 1

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

Si rappresenta che, ad oggi, atteso il decesso del debitore esecutato, titolare di quote di usufrutto, la detta quota si è consolidata con la nuda proprietà per le diverse quote di spettanza, e quindi anche per la quota pignorata dei beni oggetto di stima si considererà la quota di ½ in piena proprietà.

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 ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

a) 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);

b) 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);

c) 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

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

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 servitù di passaggio.

Diritti reali pignorati

I diritti reali relativi ai beni pignorati riguardano la **piena proprietà per la quota di 1/2 nonché la quota di 1/2 di usufrutto relativamente a tutte le unità immobiliari staggite.**

In concreto, tali diritti sono così indicati nell'atto di pignoramento, notificato al debitore esecutato in data 25/11/2022 e trascritto ai nn. 62581/47979 in data 21/12/2022…. *OMISSIS..."Tutto ciò premesso,*

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

come sopra rappresentata, difesa e domiciliata, in virtù del titolo esecutivo descritto in premessa,

DICHLARA

di voler sottoporre ad esecuzione forzata in danno del sig.

residente in Afragola (Na), Via San Marco n. 63, cap. 80021, i seguenti immobili di proprietà del debitore siti nel Comune di Afragola (NA), e precisamente:

- ***quota di ½ di piena proprietà e quota ½ del diritto di usufrutto*** *dell'immobile cat. A/2, vani 4, piano 1, Via Plebiscito n. 2, censita al Catasto Fabbricati del ridetto Comune al* ***fg. 21, p.lla 152, sub. 17****;*
- ***quota di ½ di piena proprietà e quota ½ del diritto di usufrutto*** *dell'immobile cat. A/4, vani 4, piano 1, Vicolo I Plebiscito n. 2, censita al Catasto Fabbricati del ridetto Comune al* ***fg. 21, p.lla 152, sub. 26****;*
- ***quota di ½ di piena proprietà e quota ½ del diritto di usufrutto*** *dell'immobile cat. A/4, vani 4.5, piano I-1, Vicolo I Plebiscito n. 2, censita nl Catasto Fabbricati del ridetto Comune al* ***fg. 2, p.lla 152, sub. 27****;*
- ***quota di ½ di piena proprietà e quota ½ del diritto di usufrutto*** *dell'immobile cat. C/1, mq. 64, piano T, Vin Plebiscito n. 17, censita al Catasto Fabbricati del ridetto Comune al* ***fg. 21, p.lla 152, sub. 28****;*
- ***quota di ½ di piena proprietà e quota ½ del diritto di usufrutto*** *dell'immobile cat. cat. C/2, mg. 19, piano S1, Via Plebiscito n. 17, censita al Catasto Fabbricati del ridetto Comune al* ***fg. 21, p.lla 152, sub. 30****."…OMISSIS…*

Risulta opportuno evidenziare che, l'esecutato risulta essere deceduto in data 07/01/2023,

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

quindi successivamente alla notifica del pignoramento avvenuta in data 25/11/2022.

Per quanto attiene i titoli di acquisto trascritti in favore del debitore esecutato sig.

si rappresenta, come già esposto in premessa, che allo stesso gli immobili staggiti ed ubicati nel Comune di Afragola, sono pervenuti, in parte, in virtù di un atto di donazione a rogito del notaio Leopoldo Chiari del 16/12/1996 rep. 163762, ed in parte in virtù di Successione regolata da Testamento notar Vosa Vittorio del 21/06/2010 rep. 31529/16943 registrato a Napoli 1 il 23/06/2010 al n.ro 9147/1T.

In particolare, con il rogito notarile di donazione, il debitore esecutato in uno al coniuge sig.ra ricevevano in donazione:

- la quota di 1/4 di Nuda Proprietà ciascuno gravata dal 50% del diritto di usufrutto in favore del donante sig. degli immobili riportati, originariamente, al catasto Fabbricati Fl.21 p.lla 152 sub. 2, subb. 1-5-12 (protocollo d'accatastamento n.ri 4136 del 1993) e subb. 6-7 (protocollo d'accatastamento n.ri 3049 del 1993);
- l'ulteriore quota 1/4 di Nuda Proprietà ciascuno gravata dal 50% del diritto di usufrutto in favore della donante sig.ra degli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.21 p.lla 152 sub. 2, subb. 1-5-12 (protocollo d'accatastamento n.ri 4136 del 1993) e subb. 6-7 (protocollo d'accatastamento n.ri 3049 del 1993)
- la quota di 1/2 di Nuda Proprietà ciascuno gravata dal 100% del diritto di usufrutto in favore della donante sig.ra dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.21 p.lla 152 sub. 17 e sub 4-13 (protocollo d'accatastamento n.ro 3052 del 1993).

Per quanto attiene, invece, la quota di 1/2 di usufrutto in capo al sig. relativamente agli immobili staggiti, si rappresenta che, allo stesso pervenne in virtù di Successione regolata da testamento per notar VOSA VITTORIO del 21/06/2010, rep. 31529/16943 registrato a Napoli 1 il

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

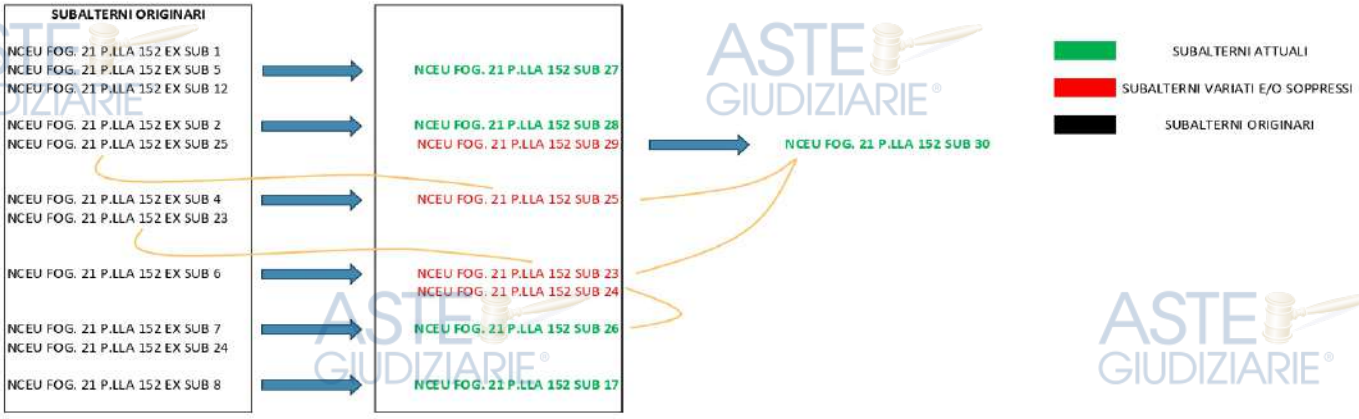
23/06/2010 al n.ro 9147/1T, in morte del coniuge sig.ra

19/04/1957 ed ivi deceduta il 14/10/2008, giusta denuncia del 01/07/2010 num.764 vol.9990/10, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 addi' 10/10/2017 ai nn.43207/33526 e relativa **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ** nascente da atto per notar ORSI RAFFAELE del 22/12/2010, rep. 102505, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 addi' 10/11/2022 ai nn.54346/41569, con la quale riceve ed accetta la quota di 1/2 di Usufrutto,

riceve ed accetta la quota di 1/6 di Nuda Proprietà

riceve ed accetta la quota di 1/6 di Nuda Proprietà e riceve ed accetta la quota di 1/6 di Nuda Proprietà.

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



Prospetto 2

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

Tutto ciò premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di ½ di piena proprietà ed ½ di usufrutto corrispondevano a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in favore del debitore esecutato, al momento della notifica del pignoramento.

In seguito al decesso del debitore, avvenuto, come detto, successivamente alla notifica del pignoramento, è avvenuto il consolidamento della quota di usufrutto a quelle di nuda proprietà, e pertanto, per la quota pignorata dei beni oggetto di stima si considererà quella di ½ in piena proprietà.

Identificazione catastale atto di pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che, i beni oggetto di stima sono così identificati:

Immobili siti in Afragola (NA) identificati al NCEU di detto Comune come segue:

- immobile cat. A/2, vani 4, piano 1, Via Plebiscito n. 2, censita al Catasto Fabbricati del ridetto Comune al **fg. 21, p.lla 152, sub. 17**;
- immobile cat. A/4, vani 4, piano 1, Vicolo I Plebiscito n. 2, censita al Catasto Fabbricati del ridetto Comune al **fg. 21, p.lla 152, sub. 26**;
- immobile cat. A/4, vani 4.5, piano I-1, Vicolo I Plebiscito n. 2, censita nl Catasto Fabbricati del ridetto Comune al **fg. 2, p.lla 152, sub. 27**;
- immobile cat. C/1, mq. 64, piano T, Vin Plebiscito n. 17, censita al Catasto Fabbricati del ridetto Comune al **fg. 21, p.lla 152, sub. 28**;
- immobile cat. cat. C/2, mg. 19, piano S1, Via Plebiscito n. 17, censita al Catasto Fabbricati del ridetto Comune al **fg. 21, p.lla 152, sub. 30**.

Difformità formali dei dati d'identificazione catastale
LOTTO 2

Confrontando i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, con quelli provenienti dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, alla data del 23/05/2023, emerge che

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

non vi sono **"difformità formali"** alla data del pignoramento medesimo.

In concreto, nell'atto di pignoramento:

- I dati di identificazione catastale sono corretti;
- La consistenza catastale è omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento;
- La consistenza catastale è omogenea, e non difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento.

Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale
LOTTO 2

Per quanto attiene alle **"difformità sostanziali"** si evidenziano **difformità della situazione di fatto rispetto ai dati di identificazione catastale**:

FOG. 21 P.LLA 152 SUB 26

- Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con presenza di una tramezzatura tra i vani ingresso e camera, nonché una modifica nei vani porta e finestra, in uno a distorsioni di natura grafica. Infine, si rappresenta che, la scala di collegamento tra il piano oggetto di stima ed il sottostante non risulta essere più funzionale in quanto inibito il detto collegamento.

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

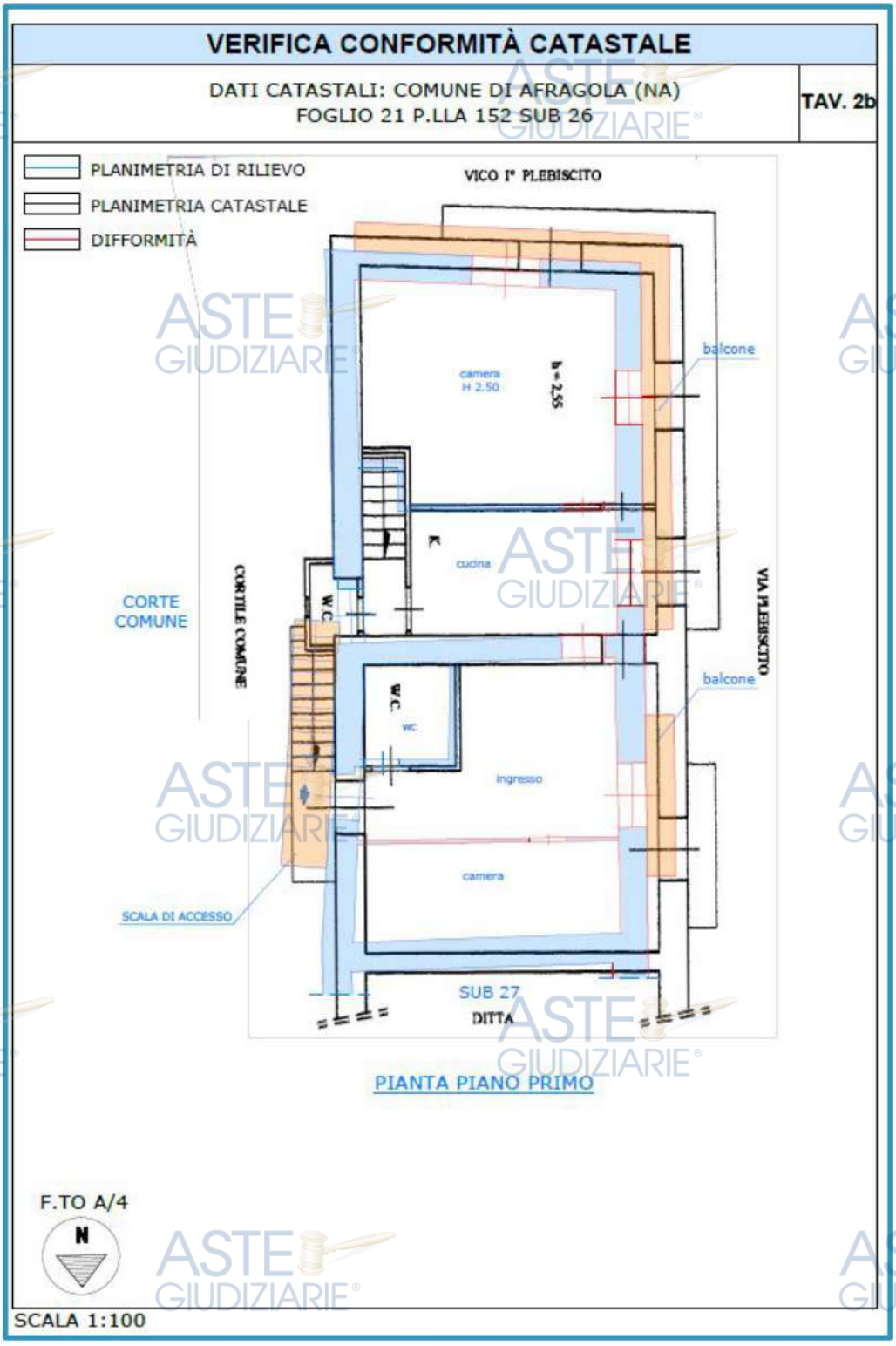


Figura 1

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

Sovrapposizione mappe catastali con ortofoto/foto satellitari

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto della presente relazione, si riporta, qui di seguito, una sovrapposizione, qualitativa, della foto satellitare con la mappa catastale, **Figura 2 – Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale, con indicazione del mappale terreno correlato con la particella censita quale fabbricato.**

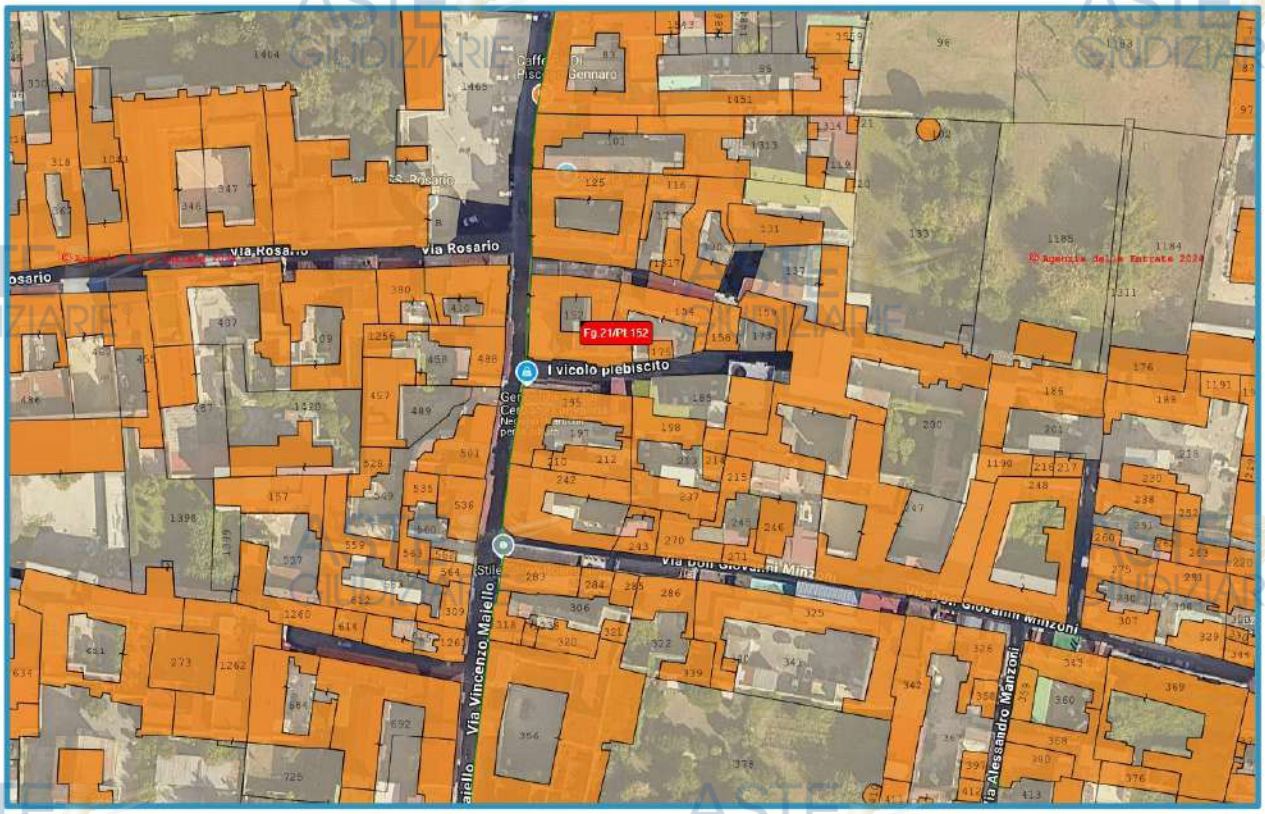


Figura 2

Espropriazione per pubblica utilità

Si rappresenta che, i beni oggetto di pignoramento non sono interessati, in tutto o in parte, da procedure di **espropriazione per pubblica utilità rilevabili da accertamenti effettuati presso gli uffici RR.II.**

Formazione lotti

Viste le caratteristiche dei beni pignorati, ed attesa la necessità di assicurare la maggiore appetibilità

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

sul mercato degli stessi, si procederà con la **formazione di quattro distinti lotti per la vendita, che di seguito si riportano.**

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD RGE 410/2022		
COMUNE CENSUARIO	**ID**	**DATI CATASTALI**
AFRAGOLA	LOTTO 1	NCEU FOGLIO 21 P.LLA 152 SUB 17
	LOTTO 2	NCEU FOGLIO 21 P.LLA 152 SUB 26
	LOTTO 3	NCEU FOGLIO 21 P.LLA 152 SUB 27
	LOTTO 4	NCEU FOGLIO 21 P.LLA 152 SUB 28
		NCEU FOGLIO 21 P.LLA 152 SUB 30

Tabella 1

Si precisa che, la presente relazione risulta essere relativa ai beni di cui al LOTTO 2.

Coerenze

Si riportano, qui di seguito, relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima i confini:

	COMUNE DI AFRAGOLA			
	NCEU FOG. 21 P.LLA 152 SUB 26			
ID	**NORD**	**EST**	**SUD**	**OVEST**
NCEU FOG. 21 P.LLA 152 SUB 26	ALTRA U.I.	CORTILE	VICOLO I PLEBISCITO	VIA PLEBISCITO

Tabella 2

Servitù di passaggio

Non si evidenzia la necessità di procedere ad alcuna costituzione di servitù di passaggio per l'accesso ai beni pignorati atteso che, l'accesso agli stessi è garantito direttamente da Vicolo I Plebiscito, attraversando la corte comune.

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

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.

Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del lotto

Il Lotto 2 costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo popolare, sita nel Comune di Afragola (NA), alla Via Plebiscito, con accesso da Vicolo I Plebiscito. L'immobile oggetto di pignoramento è censito nel **N.C.E.U. del Comune di Afragola (NA) al:**

Foglio 21 P.lla 152 sub 26 – Categoria A/4 - Classe 4 – Consistenza 4 vani – Superf. Catastale Tot.

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

115 m^2 – Rendita € 227.24 – Piano 1.

L'unità immobiliare che occupa si sviluppa al piano primo e risulta costituito da due camere, una cucina, un ingresso, un w.c., e due balconi.

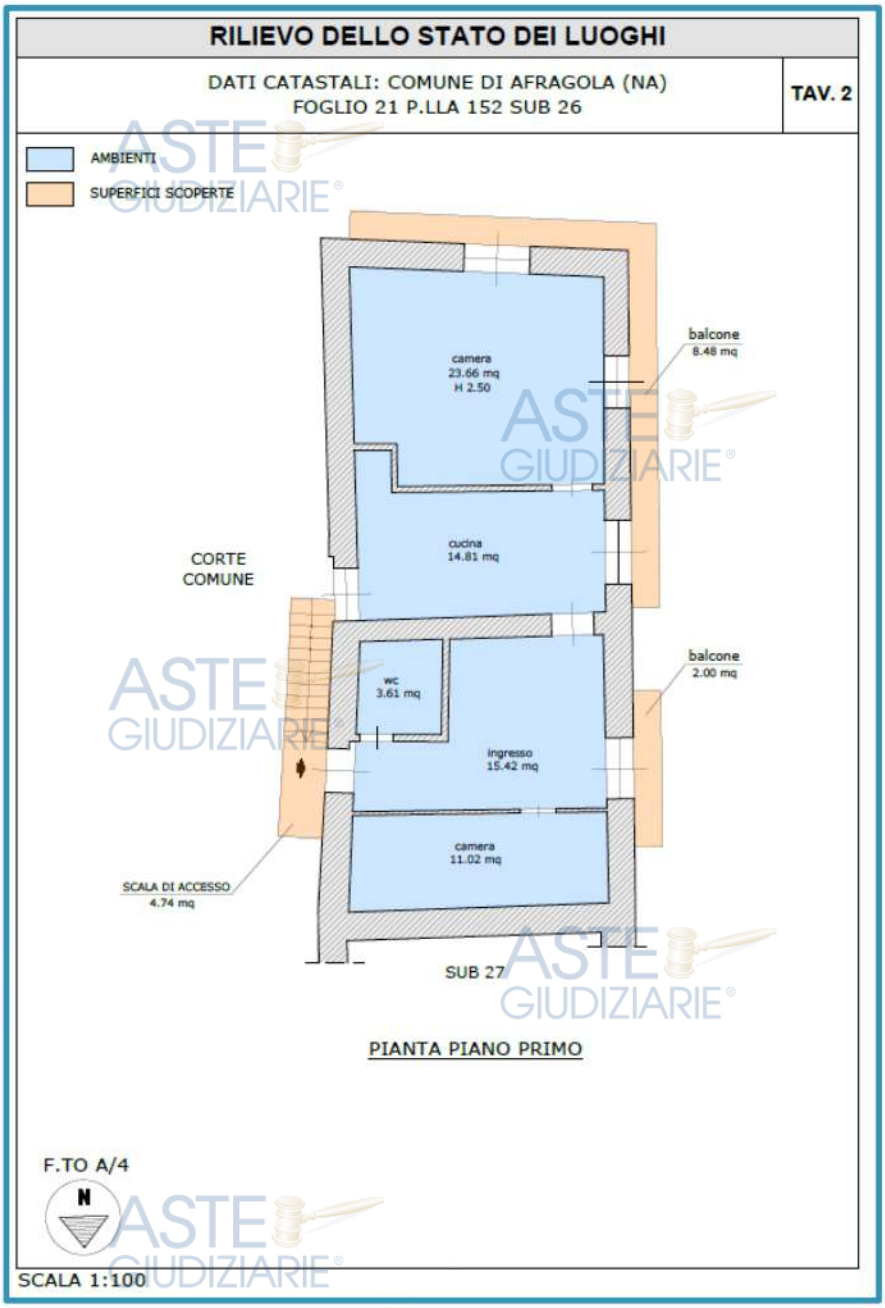


Figura 3

Per una migliore rappresentazione dei beni oggetto di stima, si riporta, di seguito, il rilievo fotografico effettuato nel corso delle operazioni peritali, **Foto 1** a **Foto 8.**

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



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

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



Foto 7



Foto 8

Pertinenze

Relativamente ai beni oggetto della presente relazione, non si evidenzia la presenza di pertinenze, oltre quelle presenti nelle planimetrie catastali di riferimento.

Dotazioni Condominiali

Si riportano, di seguito, gli elementi evinti dal titolo di provenienza esaminato presso la Conservatoria dei RR.II., ed acquisito dallo scrivente In particolare, dalla lettura dell'atto di Donazione Notar Leopoldo Chiari del 16/12/1996 rep. 163762, si evince quanto segue:

… OMISSIS …"3. Le donazioni seguono nello stato di fatto e di diritto in cui quanto donato si trova, con ogni accessorio ed accessione, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive cosi come pervenuto e posseduto. Nelle donazioni sono compresi tutti i diritti proporzionali alle cose comuni e condominiali ivi esistenti nulla escluso od eccettuato.

Le parti a tal proposito precisano:

- che i donatari potranno far sostare una sola autovettura nel cortile comune;

- che i donatari potranno accedere all'appartamento posto al 1° piano in premessa descritto al sub e, attraverso il ballatoio di passaggio comune che collega la scala con il terrazzo annesso all'appartamento stesso; tale terrazzo non

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

potrà mai essere sopraelevato;

- che i fabbricati non possono ulteriormente essere sopraelevati;

I donanti in particolare si riservano ai sensi dell'art. 769 c.c. il diritto di usufrutto su quanto donato per sé, e dopo di sé per il proprio coniuge con diritto di accrescimento reciproco."…OMISSIS…

Interclusione

L'accesso agli immobili pignorati avviene direttamente da Vicolo I Plebiscito, attraverso un cortile comune, dunque i beni non risultano essere interclusi.

Caratteristiche zona, servizi offerti, zone confinanti

L'ubicazione dei beni garantisce una buona esposizione. La posizione rende facilmente raggiungibili, ed in tempi brevi, le principali arterie che regolano il traffico veicolare verso i maggiori centri limitrofi ed i diversi centri commerciali presenti in zona.

Come arrivare a Afragola

- **in treno:** Linea Ferroviaria **Roma - Formia – Napoli** Stazione Ferroviaria Casoria Afragola; linea ferroviaria **Napoli – Baiano** Stazione Ferroviaria Salice; Linea Ferroviaria **Roma – Napoli AV/AC** Stazione Ferroviaria Napoli Afragola;
- **in auto:**
  - ✓ *da Nord*, **Autostrada A1 - E45,** uscita in direzione Acerra-Afragola verso Afragola, proseguire per la EXSS162NC Asse Mediano/SP. Prendere l'uscita Afragola Cardito verso Afragola Cardito;
  - ✓ *da Sud* in **Autostrada A3 – E45,** proseguendo in **Autostrada A3 – E45**, continuando su A1 – E45. Prendere l'uscita Acerra-Afragola, verso Afragola. Proseguire per la EXSS162NC Asse Mediano/SP. Prendere l'uscita Afragola Cardito verso Afragola Cardito;
- **in autobus:** Linee **CTP** (Compagnia Trasporti Pubblici);

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

- **in aereo:** Aeroporto di Napoli Capodichino.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali;

Principali collegamenti pubblici: Linee autobus – Stazione FS;

Principali servizi offerti dalla zona: Uffici postali, banche, Ospedale Civile.

Caratteristiche di Zona

Afragola è un comune italiano di 61.586 abitanti della città metropolitana di Napoli, che si trova nel cuore dell'antica Campania *Felix* o Terra di Lavoro, nella piana dei Regi Lagni.

Nelle zone periferiche del Capomazzo e del Cantariello hanno sede alcune tra le maggiori strutture commerciali del Mezzogiorno (tra cui IKEA, Leroy Merlin e Centro Commerciale "Le porte di Napoli" che comprende un Ipercoop di Unicoop Tirreno).

La città è servita dallo svincolo Afragola-Acerra e dallo svincolo Casoria-Avellino (Casoria-Afragola provenendo dalla tangenziale di Napoli), entrambi senza casello, dell'autostrada A1 Milano-Napoli.

È inoltre interessata dal percorso dell'Asse Mediano, con tre uscite: Afragola ovest - Cardito, Afragola parco commerciale e Afragola est - Casalnuovo.

Nel giugno del 2017 è stata aperta l'uscita Afragola centro - stazione AV. In fase di realizzazione è, invece, lo svincolo Afragola sud sull'autostrada A16.

La città, inoltre, è servita da tre stazioni ferroviarie:

1. Casoria-Afragola sulle linee Roma-Formia-Napoli e Napoli-Foggia;
2. Salice sulla linea Napoli-Baiano della ex Circumvesuviana;
3. Napoli Afragola, realizzata su progetto di Zaha Hadid sulla linea Roma-Napoli AV/AC nonché terminale della costruenda ferrovia Napoli-Bari AC.

Entro il 2022 entreranno in esercizio le stazioni di Afragola Sant'Antonio, Afragola Marziasepe e Afragola San Marco - Casalnuovo, sulla linea storica variante Cassino, cui è attualmente

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

collegata anche la stazione di Afragola AV ma solo lato sud (il completamento è previsto per il 2018). È in fase avanzata di realizzazione, infine, l'allungamento della linea Circumvesuviana Casalnuovo - Volla - San Giorgio, diramazione della Napoli-Baiano, alla stazione di Afragola AV.

Calcolo Superfici

Di seguito, sono riportate opportune tabelle, da **Tabella 6** a **Tabella 7**, contenenti i valori delle aree al metro quadro, riferite ai singoli ambienti, dai quali si determinerà la superficie commerciale dell'unità immobiliare e, successivamente, la superficie commerciale lorda ragguagliata, intesa quale superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). I coefficienti utilizzati sono quelli opportunamente determinati in relazione ai beni da stimare, **Tabella 3, Tabella 4** e **Tabella 5,** e raggruppati come segue:

- **Superfici Principali**
- **Superfici di Ornamento**
- **Superfici Vani Accessori e Parcheggi**

SUPERFICI PRINCIPALI		
Descrizione	**Incidenza**	**Note**
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 3

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

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
Descrizione	**Incidenza**	**Note**
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 4

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
Descrizione	**Incidenza**	**Note**
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto: mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Tabella 5

NCEU AFRAGOLA FOGLIO 21 P.LLA 152 SUB 26

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI AFRAGOLA (NA) FOGLIO 21 P.LLA 152 SUB 26		SUPERFICIE		
		CALPESTABILE	COMMERCIALE	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
PRIMO	INGRESSO	15,42	1,00	15,42
	CAMERA	11,02	1,00	11,02
	CUCINA	14,81	1,00	14,81
	CAMERA	23,66	1,00	23,66
	W.C.	3,61	1,00	3,61
	BALCONE	8,48	0,25	2,12
	BALCONE	2,00	0,25	0,50
	SCALA DI ACCESSO	4,74	0,25	1,19
		83,74		72,33

Tabella 6

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

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Ragguagliata

COMUNE DI AFRAGOLA (NA) FOGLIO 21 P.LLA 152 SUB 26		SUPERFICIE		
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
PRIMO	VANI PRINCIPALI - ABITAZIONE	91,51	1,00	91,51
	BALCONE	8,48	0,25	2,12
	BALCONE	2,00	0,25	0,50
	SCALA DI ACCESSO	4,74	0,25	1,19
		106,73		95,32

Tabella 7

- Superficie calpestabile: **83.74 mq**
- Superficie commerciale: **72.33 mq**
- Superficie lorda: **106.73 mq**
- Superficie commerciale lorda ragguagliata: **95.32 mq**

Caratteristiche Edilizie ed Impianti

Caratteristiche Strutturali

- ***Solai:*** in acciaio e laterizi;
- ***Strutture verticali***: in muratura.

Componenti Edilizie

- *Pavimentazione interna:* pavimento in piastrelle di colore chiaro;
- *Rivestimenti interni:* ceramici di colore chiaro;
- *Tramezzature interne:* blocchi forati intonacati al civile, in discreto stato.

Caratteristiche Impianti

- *Antenna TV:* presente;
- *Citofonico:* presente;
- *Elettrico:* sottotraccia, da verificare il funzionamento;
- *Idrico:* sottotraccia, da verificare il funzionamento;
- *Climatizzazione:* presente solo in alcuni ambienti.

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

Non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

- **Conformità degli impianti installati ai sensi della legge 46/90 ed s.m.i.;**
- **Attestato di prestazione energetica *A.P.E.***

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali, non si è avuto modo di verificare in maniera puntuale il funzionamento dell'impianto elettrico, a scopo cautelativo, si stima un costo per l'eventuale minimo adeguamento elettrico pari a 10,00 €/mq SCLR, per un totale pari ad **€ 953,20**.

Per quanto attiene l'attestazione di certificazione energetica, non reperita in atti, si stima un costo di **€ 500,00.**

Nel corso delle operazioni peritali, oltre agli opportuni rilievi metrici e fotografici degli immobili staggiti, utili a cristallizzare lo stato degli stessi all'atto del sopralluogo effettuato, si procedeva altresì a verificare le condizioni di manutenzione dei distinti locali, rilevando uno stato conservativo scarso, circostanza rilevabile dagli scatti fotografici proposti in precedenza.

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

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

disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

LOTTO 2

Il Lotto 2 costituito per la vendita è rappresentato da un'abitazione di tipo popolare, sita nel Comune di Afragola (NA), alla Via Plebiscito, con accesso da Vicolo I Plebiscito. L'immobile oggetto di pignoramento è censito nel **N.C.E.U. del Comune di Afragola (NA) al:**

- **Foglio 21 P.lla 152 sub 26** – Categoria A/4 - Classe 4 – Consistenza 4 vani – Superf. Catastale Tot. 115 m^2 – Rendita € 227.24 – Piano 1.

Coerenze:

	COMUNE DI AFRAGOLA			
	NCEU FOG. 21 P.LLA 152 SUB 26			
ID	NORD	EST	SUD	OVEST
NCEU FOG. 21 P.LLA 152 SUB 26	ALTRA U.I.	CORTILE	VICOLO I PLEBISCITO	VIA PLEBISCITO

Tabella 8

Così come richiesto, lo scrivente ha acquisito, per i beni pignorati, le **visure catastali storiche** aggiornate all'attualità nonché la **mappa catastale corrispondente**, che costituiscono parte integrante della presente relazione e che si allegano alla stessa. Si riporta, di seguito, la **storia catastale**

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

dei beni pignorati, indicando le variazioni intervenute nel tempo.

DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'

Alla data di visura per immobile, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, i beni oggetto di pignoramento risultano essere così identificati:

CATASTO FABBRICATI

Comune di AFRAGOLA (A064) (NA) Foglio 21 Particella 152 Subalterno 26					
dal 23/04/2003 al 23/04/2003					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
21	152	26	-	FUSIONE del 03/02/1993 Pratica n. 402679 in atti dal 23/04/2003 FUSIONE-PREALLINEAMENTO (n. 3049.1/1993)	I VICOLO PLEBISCITO n. 2 Piano 1
dal 23/04/2003 al 23/04/2003					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
21	152	26	Rendita: Euro 119,30 Categoria A/2c), Classe 1, Consistenza 3,5 vani	VARIAZIONE del 23/04/2003 Pratica n. 402679 in atti dal 23/04/2003 ATTRIBUZIONE RENDITA (n. 52345.1/2003)	I VICOLO PLEBISCITO n. 2 Piano 1 Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 23/04/2003					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
21	152	26	Rendita: Euro 227,24 Categoria A/4d), Classe 4, Consistenza 4,0 vani	VARIAZIONE del 23/04/2003 Pratica n. 402705 in atti dal 23/04/2003 PROPOSTO-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 52345V.1/2003) Notifica in corso con protocollo n. 402745 del 23/04/2003	I VICOLO PLEBISCITO n. 2 Piano 1
dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
21	152	26	Totale: 115 m2 Totale escluse aree scoperte : 111 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/04/2003, prot. n. 000402679	I VICOLO PLEBISCITO n. 2 Piano 1

Tabella 9

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

INTESTATI - Immobile attuale - Comune di AFRAGOLA (A064)(NA) Foglio 21 Particella 152 Sub. 26		
dal 03/02/1993 al 16/12/1996		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	FUSIONE del 03/02/1993 Pratica n. 402679 in atti dal 23/04/2003 FUSIONE-PREALLINEAMENTO (n. 3049.1/1993)	Proprieta' per 1000/1000
dal 16/12/1996 al 12/01/2003		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 16/12/1996 Pubblico ufficiale L. CHIARI Sede AFRAGOLA (NA) Repertorio n. 163762 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 20240 registrato in data 20/12/1996 - DONAZIONEIS.427217/03 Voltura n. 388.1/1997 - Pratica n. 427254 in atti dal 08/05/2003	Usufrutto per 500/1000
		Usufrutto per 500/1000
		Nuda proprieta' per 500/1000
		Nuda proprieta' per 500/1000
dal 12/01/2003 al 14/10/2008		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/01/2003 - Voltura n. 436147.1/2003 - Pratica n. 455671 in atti dal 21/05/2003	Proprieta' per 500/1000
		Proprieta' per 500/1000
dal 14/10/2008		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/10/2008 - UU Sede CASORIA (NA) Registrazione Volume 9990 n. 764 registrato in data 01/07/2010 - SUCCESSIONE TESTAMENTAR Voltura n. 24299.1/2010 - Pratica n. NA0622994 in atti dal 08/07/2010	Nuda proprieta' per 167/1000
		Nuda proprieta' per 167/1000
		Nuda proprieta' per 166/1000
		Proprieta' per 500/1000
		Usufrutto per 500/1000

Tabella 10

******

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

CATASTO TERRENI

La particella **152 del foglio 21** del Comune di Afragola (codice: A064), risulta dagli archivi presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, essere le particelle al N.C.T su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione. Si rappresenta che, vi è collegamento tra il N.C.T e il N.C.E.U.

NCT Afragola (NA) Foglio 21 p.lla 152
UNITÀ IMMOBILIARE

Comune di AFRAGOLA (A064) (NA) Foglio 21 Particella 152					
dall'impianto meccanografico					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
21	152	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 450 m2	Impianto meccanografico del 02/01/1980	-

Tabella 11

Corrispondenza formale dati catastali
atto di pignoramento - nota di trascrizione - negozio di acquisto con risultanze catastali.

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ atto pignoramento notificato al debitore esecutato in data 25/11/2022;
- ✓ nota di trascrizione del 21/12/2022 - Presentazione n. 7 di cui ai nn. 62581/47979;
- ✓ Atto di Donazione notar Leopoldo Chiari del 16/12/1996 rep. 163762 Trascrizione presso la Conservatoria di Napoli 2 addi' 20/12/1996 ai nn.34517-34516/25692-25691;

si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che gli **immobili pignorati, siti nel Comune di Afragola (NA), sono censiti nel NCEU del medesimo comune al Fog. 21 - P.lla 152 – sub 26.**

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

Si evidenzia, altresì, che **nessuna variazione dei dati identificativi catastali essenziali**, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno è intervenuta successivamente alla data del pignoramento e della sua trascrizione, avvenuti rispettivamente il 25/11/2022 ed il 21/12/2022.

Difformità tra la situazione reale dei luoghi
e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a sovrapporre la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Napoli. Da tale sovrapposizione, emergono le difformità, indicate in colore rosso nell'elaborato grafico di cui di seguito si riporta un estratto, il tutto allegato alla presente relazione.

FOG. 21 P.LLA 152 SUB 26

- Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con presenza di una tramezzatura tra i vani ingresso e camera, nonché una modifica nei vani porta e finestra, in uno a distorsioni di natura grafica. Infine, si rappresenta che, la scala di collegamento tra il piano oggetto di stima ed il sottostante non risulta essere più funzionale in quanto inibito il detto collegamento.

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

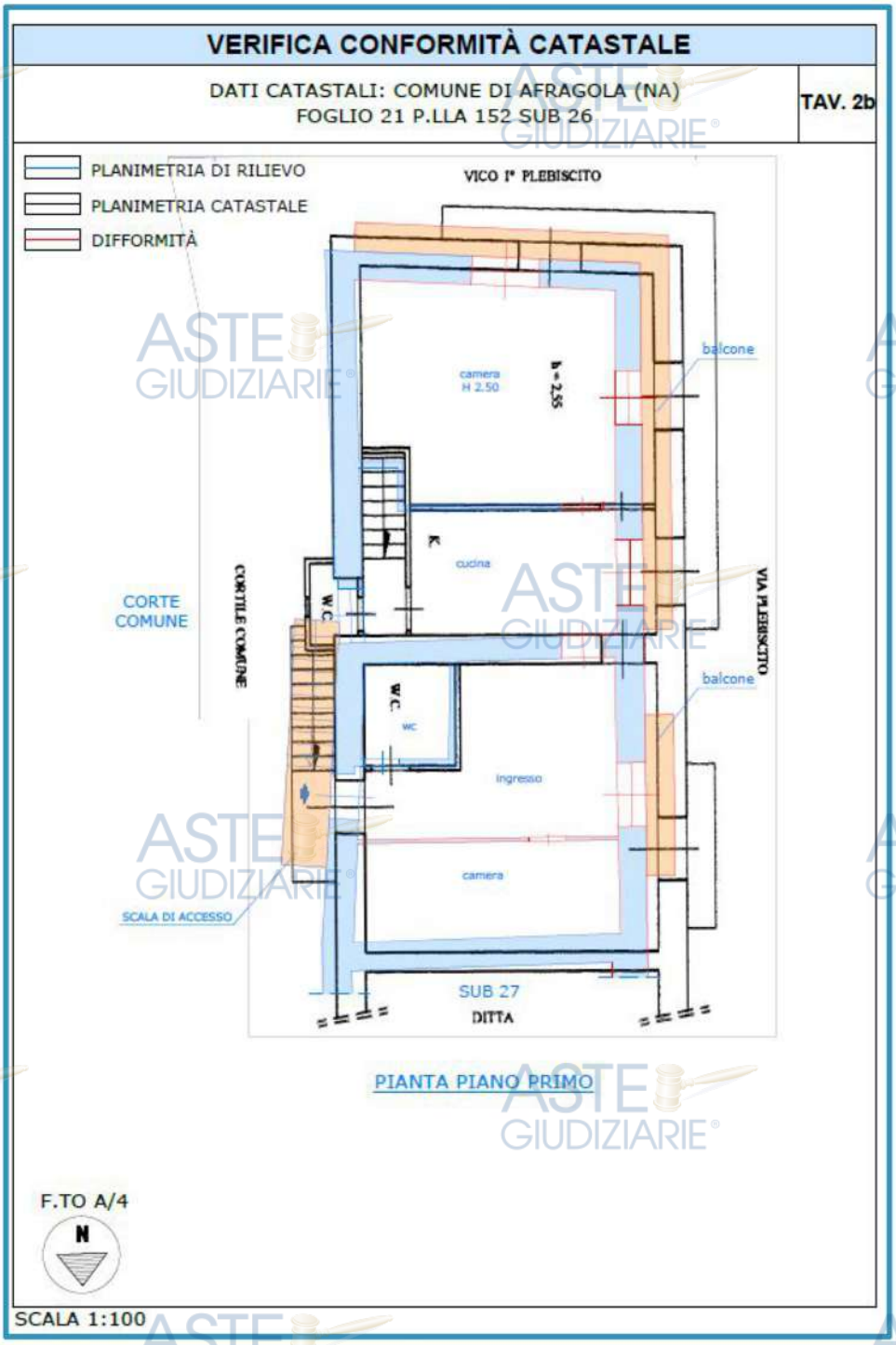


Figura 4

Per quanto attiene la quantificazione dei costi utili per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si stima un costo utile di **€ 800,00.** Tale costo risulta essere riferito all'aggiornamento delle planimetrie.

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

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.

PROSPETTO SINTETICO LOTTO 2

LOTTO 2: – quota di 1/2 proprietà di **Abitazione di tipo popolare** ubicata in Afragola (NA) alla Via Plebiscito, piano 1; è composta da: piano primo – due camere, una cucina, un ingresso, un w.c., e due balconi; confina con Vicolo I Plebiscito a sud, con altra unità immobiliare a nord, con Via Plebiscito ad ovest, con cortile ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Afragola (NA)** al **foglio 21**, **p.lla 152 sub 26**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con presenza di una tramezzatura tra i vani ingresso e camera, nonché una modifica nei vani porta e finestra, in uno a distorsioni di natura grafica. Infine, si rappresenta che, la scala di collegamento tra il piano oggetto di stima ed il sottostante non risulta essere più funzionale in quanto inibito il detto collegamento.
Come da certificazione rilasciata dall'UTC del Comune di Afragola (NA), non risultano rilasciati titoli edilizi legittimanti l'edificazione del fabbricato, né risultano presentate pratiche DIA/SCIA/CILA e istanze di cui alle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03 (Condono Edilizio).
Per quanto certificato dal Comune di Afragola, ovvero assenza di titoli abilitativi afferenti i beni oggetto di stima, si è proceduto ad effettuare valutazioni considerando quale elemento per il confronto con l'attuale stato dei beni, le planimetrie catastali storiche, risalenti, in alcuni casi, agli anni 1939/1940, e quindi utili anche a poter attestare che l'impianto di fabbrica dei beni è risalente ad epoca antecedente al 1942, oltre a poter fornire indicazioni di quelle opere eseguite in data successiva al 1942.
Relativamente al bene di cui al Foglio 21 P.lla 152 sub 26, si richiamano le difformità rilevate: modifica balcone; diversa distribuzione spazi interni e rimozione muro portante; rimozione w.c.; realizzazione scala di accesso; realizzazione tramezzatura tra camera ed ingresso.
non vi è ordinanza di demolizione del bene,
PREZZO BASE QUOTA 1/1 euro 53'000,00
PREZZO BASE QUOTA 1/2 euro 26'500,00

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

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 denunzia 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.**

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

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.

In risposta al presente quesito, si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuta con Presentazione n. 7 del 21/12/2022 - di cui ai nn. 62581/47979, procedendo a ritroso fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, alla trascrizione del pignoramento.

Orbene, dalla consultazione degli archivi presso la Conservatoria dei RR.II. nonché dagli elementi rinvenuti dallo scrivente, è emerso che i beni oggetto di esecuzione immobiliare sono pervenuti in capo al debitore esecutato, in parte, in virtù di un atto di donazione a rogito del notaio Leopoldo Chiari del 16/12/1996 rep. 163762, ed in parte in virtù di Successione regolata da Testamento notar Vosa Vittorio del 21/06/2010 rep. 31529/16943 registrato a Napoli 1 il 23/06/2010 al n.ro 9147/1T.

In particolare, con il rogito notarile di donazione, il debitore esecutato in uno al coniuge sig.ra

ricevevano in donazione:

- la quota di 1/4 di Nuda Proprietà ciascuno gravata dal 50% del diritto di usufrutto in favore del donante sig. degli immobili riportati, originariamente, al catasto

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

Fabbricati Fl.21 p.lla 152 sub. 2, subb. 1-5-12 (protocollo d'accatastamento n.ri 4136 del 1993) e subb. 6-7 (protocollo d'accatastamento n.ri 3049 del 1993);

- l'ulteriore quota 1/4 di Nuda Proprietà ciascuno gravata dal 50% del diritto di usufrutto in favore della donante sig.ra degli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.21 p.lla 152 sub. 2, subb. 1-5-12 (protocollo d'accatastamento n.ri 4136 del 1993) e subb. 6-7 (protocollo d'accatastamento n.ri 3049 del 1993)
- la quota di 1/2 di Nuda Proprietà ciascuno gravata dal 100% del diritto di usufrutto in favore della donante sig.ra dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.21 p.lla 152 sub. 17 e sub 4-13 (protocollo d'accatastamento n.ro 3052 del 1993).

Di seguito, si riporta, per estratto, il contenuto del rogito notarile di donazione sopra menzionato, invitando il lettore ad un'analisi completa della documentazione che sarà allegata alla presente relazione:

…OMISSIS…"I costituiti, quindi, mi chiedono di ricevere il presente atto regolato dai patti e dalle condizioni che seguono.

1. La sig.ra liberamente dona al figlio in conto disponibile ed alla sig.ra in conto disponibile, i quali accettano con animo grato di ricevere i diritti di nuda proprietà sui seguenti immobili:

a) due piccoli terranei in Afragola, 1ª vicolo Plebiscito 2 adibiti ad attivita' commerciale con accesso anche dai civici 13 e 15 della via Plebiscito della superficie di circa metri quadrati trentuno, con annesso piccolo locale cantinato sottostante al civico 13 della superficie di circa metri quadrati venti, adibito a deposito; confinanti con detti vicolo e via, con androne e cortile comuni e restante fabbricato, già riportato in catasto alla partita n. 860 fg. 21 p.lla 152 sub 4 vicolo 1ª Plebiscito n. 2 P.T ctg. A/scl. 6 vani 2 Rc. 168.000 e p.lla 152 sub 3 via Plebiscito n. 13 p.T ctg. A/S cl. 6 vano 1 Rc. 84.000, oggi denunciati in catasto per frazionamento, fusione ed ampliamento con denuncia di variazione n. 3052 del 3 febbraio 1993;

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

valore Lire 26.000.000 (ventiseimilioni):

b) i diritti pari alla metà del locale terraneo adibito ad attività commerciale in Afragola, 1^ Vicolo Plebiscito 2 con accesso anche dalla via plebiscito 17 della superficie di circa metri quadrati trenta, confinante con via Plebiscito, con corte comune, con immobile innanzi descritto al sub a) riportato al n.c.e.u. alla partita 1011836 fol. 21, n. 152 sub. 2, p. T, ctg. C/1, cl. 6 mg. 30 Rc. €. 663.000

valore lire 9.600.000 (novemilioniseicentomila):

c) diritti pari alla metà dell'unità abitativa Afragola, I' Vicolo Plebiscito 2 composta da tre piccoli locali con w.c., al piano terra con annesso un piccolo locale con w.c. al piano ammezzato, confinante con via Plebiscito, con vicolo 2^ Plebiscito, con corte comune, con proprietà già riportato in catasto alla partita 972 fg. 21 p. lla 152 sub 1 e p.lla 152 sub 5 ed alla partita 1006918 fg. 21 p. lla 152 sub 12, successivamente denunciato per fusione con scheda di variazione numero 4136 del 12 febbraio 1993;

valore lire 22.400.000 (ventiduemilioniquattrocentomila);

d) diritti pari alla metà dell'unità abitativa sita in Afragola, 1^ vicolo Plebiscito 2, al piano ammezzato composta da due vani ed accessori, confinante con vicolo 1^ Plebiscito, con via Plebiscito, con cortile ed androne comuni, già riportato in catasto alla partita n. 860 fg. 21 p.lla 152 sub 6 ed alla partita 1011836 fg. 21 p.lla 152 sub 7 p. 1 ctg. A/5 cl. 6 vani 1 Re. 84.000, successivamente denunciato per fusione e frazionamento con scheda di variazione numero 3049 del 3 febbraio 1993;

valore lire 20.000.000 (ventimilioni);

e) appartamento sito in Afragola, 1^ Vicolo Plebiscito 2, posto al primo piano e composto da due vani ed accessori, con annesso ampio terrazzo, confinante con vicoli 1^ e 2^ Plebiscito, con cortile comune, con restante fabbricato e ballatoio di passaggio, riportato al n.c.e.u. alla partita 860 fol. 2, n. 152 sub.17, p. 1. ctg. A/2, cl. 2 vani 3,5 Rc.£. 269.500

valore lire 21.560.000 (ventunomilionicinquecentosessantamila):

Ai fini fiscali le parti dichiarano che il valore complessivo di quanto donato ammonta a lire 99.560.000 (novantanovemilionicinquecentosessantamila) trattandosi di donazione dei soli diritti di nuda proprietà e che trattasi di

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

prima donazione tra madre e figlio e di donazione tra estranei.

2. Sempre con il presente il sig. liberamente dona al figlio in conto disponibile ed alla sig.ra in conto disponibile, i quali accettano con animo grato di ricevere i diritti di nuda proprietà sui seguenti immobili:

f) i diritti pari alla metà del locale terraneo adibito ad attività commerciale in Afragola, I Vicolo Plebiscito 2 con accesso anche dalla via Plebiscito 17, della superficie di circa metri quadrati trenta, il tutto come in premessa descritto, confinato ed accatastato al sub b) ed i cui dati qui si abbiano per interamente ripetuti e trascritti;

valore lire 9.600.000 (novemilioniseicentomila);

g) diritti pari alla metà dell'unità abitativa in Afragola al 1ª Vicolo Plebiscito 2, composta da tre piccoli locali con w.c., al piano terra con annesso un piccolo locale con w.c. al piano ammezzato, il tutto come in premessa descritta, confinata ed accatastata al sub c) ed i cui dati qui si abbiano per interamente ripetuti e trascritti:

valore lire 22.400.000 (ventiduemilioniquattrocentomila); -

b) diritti pari alla metà dell'unità abitativa in Afragola, 1^ vicolo Plebiscito 2, posta al piano ammezzato, composta da due vani ed accessori, così come in premessa descritta, confinata ed accatastata al sub d) ed i cui dati qui si abbiano per interamente ripetuti e trascritti;

valore lire 20.000.000 (ventimilioni).

Ai fini fiscali le parti dichiarano che il valore complessivo di quanto donato ammonta a lire 52.000.000 (cinquantaduemilioni), trattandosi di donazione dei soli diritti di nuda proprietà, e che trattasi di prima donazione tra padre e figlio e di donazione tra estranei.

3. Le donazioni seguono nello stato di fatto e di diritto in cui quanto donato si trova, con ogni accessorio ed accessione, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive cosi come pervenuto e posseduto. Nelle donazioni sono compresi tutti i diritti proporzionali alle cose comuni e condominiali ivi esistenti nulla escluso od eccettuato.

Le parti a tal proposito precisano:

- che i donatari potranno far sostare una sola autovettura nel cortile comune;

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

- che i donatari potranno accedere all'appartamento posto al 1° piano in premessa descritto al sub e, attraverso il ballatoio di passaggio comune che collega la scala con il terrazzo annesso all'appartamento stesso; tale terrazzo non potrà mai essere sopraelevato;

- che i fabbricati non possono ulteriormente essere sopraelevati;

I donanti in particolare si riservano ai sensi dell'art. 769 c.c. il diritto di usufrutto su quanto donato per sé, e dopo di sé per il proprio coniuge con diritto di accrescimento reciproco

[…]

5. Ai fini della provenienza la sig.ra dichiara che gli immobili in premessa descritti al sub a), e) sono ad essa pervenuti per acquisto dai sigg.

in virtu' di atto per Notaio Bianchi del 27 giugno 1967 registrato a Casoria il 12 luglio 1967 al n.ro 1579 e trascritto a Napoli il 19 luglio 1967 ai n.ri 35828/25286;

- che i diritti pari alla meta dell'immobile in premessa descritto al sub b) sono ad essa pervenuti per acquisto, in regime di comunione dei beni, dal sig. in virtu' di atto per me Notaio dell'1 luglio 1986 registrato a Napoli il 9 detti al n. 8545/B ed ivi trascritto il 4 detti ai n.ri 16334/12834;

che i diritti pari alla meta' dell'immobile in premessa descritto al sub d) sono ad essa pervenuti per acquisto, in regime di comunione dei beni, in parte (e precisamente la particella 152 sub 7) in virtu' del citato atto per me Notaio del 1 luglio 1986 ed in parte in virtu' del citato atto per Notaio Bianchi del 27 giugno 1967 (per la particella 152 sub 6);

- che l'immobile di cui al sub c) e' ad essa pervenuto, in parte (e precisamente la particella 152 sub 12) in virtu' del citato atto del 28 febbraio 1977 per ne notaio ed in parte (e precisamente le particelle 152 sub 1 e sub 5) in virtu' di atto sempre per me Notaio 7 novembre 1977 registrato a Napoli il 15 novembre 1977 al n.ro 9798/2 ed ivi trascritto il 9 detti ai n.ri 22781/20371.

Dichiara il sig. che i diritti pari alla meta sull'immobile in premessa descritto ai sub f) sono ad esso pervenuti per effetto dell'acquisto in regime di comunione dei beni del coniuge in virtu' di atto per me

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

Notaio dell'1 luglio 1986 registrato a Napoli il 9 detti al n. 8545/B ed ivi trascritto il 4 detti ai n.ri 16334/12834, i diritti pari alla metà dell'immobile in premessa descritto al sub h) sono pervenuti per effetto dell'acquisto in comunione dei beni da parte del coniuge, in parte (e precisamente la particella 152 sub 7) in virtu' del citato atto per me Notaio del 1 luglio 1986 ed in parte (e precisamente la particella 152 sub 6) in virtu' del citato atto per Notaio Bianchi del 27 giugno 1967, mentre i diritti pari alla metà sull'immobile in premessa descritto al sub g) sono ad esso pervenuti per acquisto in regime di comunione da parte del coniuge avvenuto parte (e precisamente la particella 152 sub 12) in virtu' di atta per me Notaio del 28 febbraio 1977 registrato a Napoli 1'8 marzo 1977 al n. 2246/2 ed ivi trascritto il 4 marzo 1977 ai n.ri 5151/4585 e parte (e precisamente la particella n. 152 sub 1 e sub 5) in virtu' di atto sempre per me Notaio 7 novembre 1977 registrato a Napoli il 15 novembre 1977 al n.ro 9798/2 ed ivi trascritto il 9 detti ai n.ri 22781/20371.

6. La parte donante, ammonita da me Notaio ai sensi e per gli effetti della legge 4 gennaio 1968 n. 15, dichiara sotto la sua responsabilità che quanto donato è stato costruito anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente a tale data non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze, autorizzazioni o concessioni edilizie.

[…]"…OMISSIS…

Per quanto attiene, invece, la quota di 1/2 di usufrutto in capo al sig. relativamente agli immobili staggiti, si rappresenta che, allo stesso pervenne in virtù di Successione regolata da testamento per notar VOSA VITTORIO del 21/06/2010, rep. 31529/16943 registrato a Napoli 1 il 23/06/2010 al n.ro 9147/1T, in morte del coniuge sig.ra 19/04/1957 ed ivi deceduta il 14/10/2008, giusta denuncia del 01/07/2010 num.764 vol.9990/10, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 addi' 10/10/2017 ai nn.43207/33526 e relativa **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ** nascente da atto per notar ORSI RAFFAELE del 22/12/2010, rep. 102505, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 addi' 10/11/2022 ai nn.54346/41569, con la quale riceve ed accetta la quota di 1/2 di Usufrutto,

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

riceve ed accetta la quota di 1/6 di Nuda Proprietà,

riceve ed accetta la quota di 1/6 di Nuda Proprietà e riceve ed accetta la quota di 1/6 di Nuda Proprietà.

Tutto ciò premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di ½ di piena proprietà ed ½ di usufrutto corrispondevano a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in favore del debitore esecutato, al momento della notifica del pignoramento.

In seguito al decesso del debitore, avvenuto, come detto, successivamente alla notifica del pignoramento, è avvenuto il consolidamento della quota di usufrutto a quelle di nuda proprietà, e pertanto, per la quota pignorata dei beni oggetto di stima si considererà quella di ½ in piena proprietà.

In **Figura 5**, si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa catastale, con l'indicazione dell'area su cui ricadono i beni oggetto di pignoramento.



Figura 5 - Stralcio di mappa catastale con indicazione dell'area su cui ricadono i beni

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

QUESITO n. 6

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967**:

i) fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

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

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

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

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

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

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

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.

Al fine di fornire risposta compiuta al presente quesito, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola (NA), relativamente ai beni pignorati, al debitore esecutato nonché agli aventi causa, il rilascio dell'opportuna documentazione urbanistica, da cui risulta quanto segue.

In data 02/12/2024 al numero di protocollo 0061094/2024, relativamente all'istanza avanzata dallo scrivente, l'UTC del Comune di Afragola (NA) tanto certificava:

…OMISSIS…"

Si riscontra la Vs. richiesta dagli estremi riportati in oggetto comunicandoVi che, a seguito di consultazione effettuata dai registri cartacei e digitali dell'edilizia privata, condono ed abusivismo edilizio, relativamente all'immobile di via Plebiscito n°2 (riportato in catasto al fg.21, p.lla 152) ed ai nominativi indicati, non risultano rilasciati titoli edilizi legittimanti l'edificazione del fabbricato. Non risultano presentate pratiche DIA/SCIA/CILA e istanze di cui alle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03 (Condono Edilizio).
Non risultano, infine, emanate ordinanze di demolizione e/o acquisizione.

"…OMISSIS…

Per quanto certificato dal Comune di Afragola, ovvero assenza di titoli abilitativi afferenti i beni oggetto di stima, si procederà ad effettuare opportune valutazioni considerando quale elemento per il confronto con l'attuale stato dei beni, le planimetrie catastali storiche, risalenti, in alcuni casi, agli anni 1939/1940, e quindi utili anche a poter attestare che l'impianto di fabbrica dei beni è risalente ad epoca antecedente al 1942, oltre a poter fornire indicazioni di quelle opere eseguite in data successiva al 1942.

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

Tanto premesso, in riferimento al presente Lotto, dal confronto appena descritto, ovvero tra lo stato di fatto e la planimetria catastale di riferimento, si rilevano le seguenti difformità, invitando comunque il lettore ad una disamina approfondita dei grafici nonché di tutta la documentazione allegata alla presente relazione.

FOG. 21 P.LLA 152 SUB 26

Dal grafico di confronto elaborato, si rilevano:

- modifica balcone;
- diversa distribuzione spazi interni e rimozione muro portante;
- rimozione w.c.;
- realizzazione scala di accesso;
- realizzazione tramezzatura tra camera ed ingresso.

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

VERIFICA CONFORMITÀ URBANISTICA

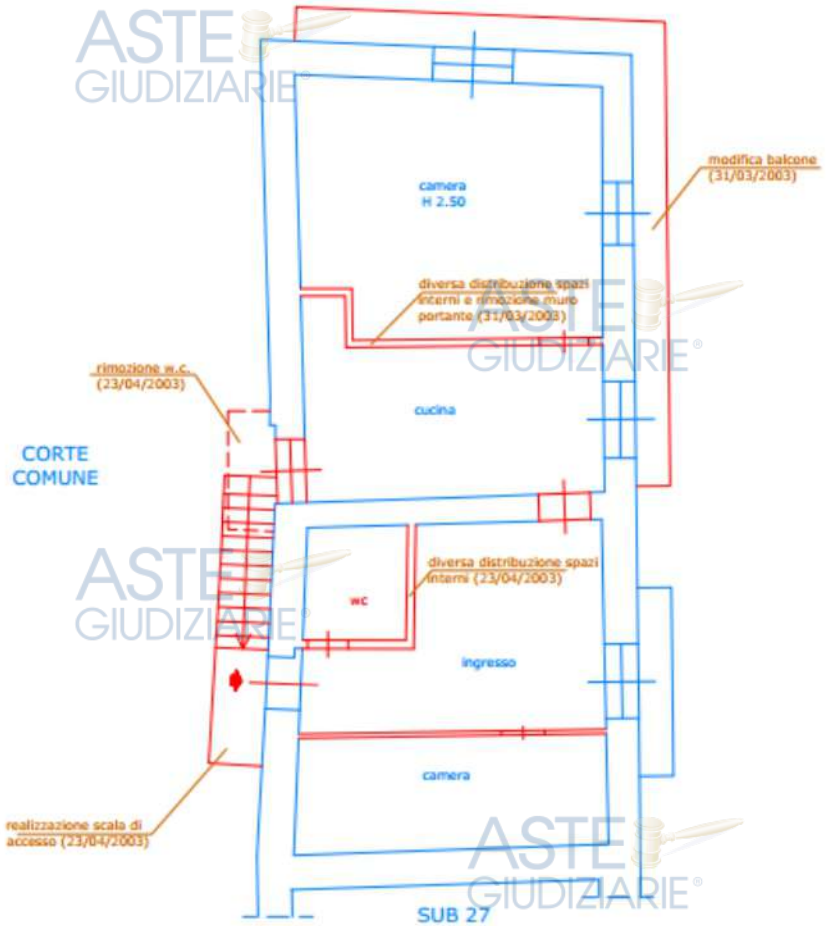
DATI CATASTALI: COMUNE DI AFRAGOLA (NA)
FOGLIO 21 P.LLA 152 SUB 26

TAV. 2c

PLANIMETRIA DI RILIEVO

DIFFORMITÀ RILEVATE SU PLANIMETRIE CATASTALI DI IMPIANTO E SUCCESSIVE VARIAZIONI

NOTE URBANISTICHE



PIANTA PIANO PRIMO

F.TO A/4

SCALA 1:100

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

Prima ancora di valutare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i relativi costi, occorre determinare, preliminarmente, le ragioni del credito relative alla procedura di cui trattasi, in uno con la data di ultimazione dei lavori, da cui l'abuso. Tanto contribuirà ad individuare l'eventuale normativa di riferimento utile ai fini della possibilità di condonare gli abusi presenti sugli immobili.

A tal proposito si ricorda che, se le ragioni di credito per cui si interviene e procede sono precedenti alla legge 47/85 e l'abuso è stato commesso prima dell'1 ottobre 1983, potrà essere presentata domanda di sanatoria ai sensi di tale legge; se le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85, ma precedenti all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del 31/12/93 si ritiene possa essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art.39 legge 724/94, con il limite per i fabbricati "ex novo" di 750 mc . Per gli abusi successivi al 31/3/2003 è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del T.U. (ex art.13 legge 47/85):

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa al DECRETO INGIUNTIVO N. 1776/2021 REP. 4527/2021 del 03/05/2021 – Tribunale di Napoli Nord, notificato in data 13.05.2021 e non opposto nei termini, dichiarato definitivamente esecutivo ex art. 647 c.p.c. in data 17.08.2021 e quindi munito della relativa formula esecutiva telematica il 13.09.2021.

Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale ad un'epoca successiva al 31/3/2003, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

Per le difformità rilevate, tenuto conto che i beni rientrano, così come da certificato emesso dall'UTC del Comune di Afragola (NA), in zona A – Zona di interesse storico, artistico ed ambientale, considerato che i beni rientrano, altresì, in un compendio immobiliare di maggiore consistenza, ove non risulta possibile una pedissequa e puntuale verifica della eventuale ipotesi di sanatoria, benché in

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

questa sede ritenuta non percorribile, si ritiene di dover applicare un coefficiente riduttivo, tanto da tener conto delle criticità evidenziate.

Alla luce di quanto fin ora esposto, si ritiene di poter applicare quale coefficiente di deprezzamento un valore pari al **20%.**

Oltre ciò si evidenzia che, non avendo avuto modo di accedere al fascicolo edilizio, non è stato possibile verificare l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380.

Non risultano, per quanto certificato dall'UTC, ordinanze di demolizione e/o acquisizione.

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.).

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

Alla data di svolgimento delle operazioni peritali, gli immobili pignorati di cui al presente Lotto, come da dichiarazione resa dalla sig.ra ' , non risultavano essere abitati, né occupati, e che gli stessi erano nella sua disponibilità.

Oltre ciò, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare richiesta all'Agenzia delle Entrate competente per territorio tesa alla verifica circa l'esistenza di eventuali contratti di locazione inerenti gli immobili staggiti.

A seguito di tale istanza, è emerso che, per l'immobile oggetto della presente relazione e rientrante nel Lotto 2, risultano esservi i seguenti contratti:

- Contratto di Locazione n. 11077 serie 3T stipulato il 23/09/2019 registrato il 01/10/2019 e presentato il 01/10/2019, con durata fino al 22/09/2023, per un corrispettivo annuo di € 3'600,00, con rinnovo automatico di ulteriori 4 anni. Tale contratto di locazione risulta opponibile alla procedura esecutiva;
- Contratto di Locazione n. 1225 serie 3T stipulato il 22/01/2020 registrato il 27/01/2020 e presentato il 27/01/2020, con durata fino al 21/01/2024, per un corrispettivo annuo di € 2'400,00, con rinnovo automatico di ulteriori 4 anni. Tale contratto di locazione risulta opponibile alla procedura esecutiva.

NB: Dall'analisi della documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate circa eventuali contratti di locazione in essere e di cui agli immobili staggiti oggetto della presente procedura esecutiva, è emersa una circostanza meritevole di essere sottolineata.

In primis, si fa presente che per il medesimo immobile, ovvero il sub 26, sembrerebbero essere stati registrati due contratti di locazione in un intervallo temporale relativamente breve (inferiore a 12 mesi).

La circostanza che conduce lo scrivente ad ipotizzare che, probabilmente, risulta essere stato commesso un mero errore di trascrizione del subalterno di riferimento è la seguente, ovvero che

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

relativamente al Contratto di Locazione n. 1225 serie 3T stipulato il 22/01/2020 registrato il 27/01/2020 e presentato il 27/01/2020, con durata fino al 21/01/2024, risulta esservi una discrasia tra il prospetto sintetico dell'Agenzia delle Entrate e l'atto stipulato.

Nello specifico, si rappresenta che, sia nel prospetto sintetico che nell'atto di stipula, viene richiamato il medesimo numero di contratto "n. 1225", medesima data di stipula e registrazione, stesso corrispettivo annuo, e stesso codice fiscale del soggetto conduttore.

Ciò che differisce tra il prospetto sintetico e l'atto di stipula, è che nel primo si fa riferimento all'immobile censito al Foglio 21 P.lla 152 sub 17, mentre nell'atto si fa riferimento al sub 26.

Considerando che, in data antecedente a quella di stipula dell'atto n. 1225, già era stato registrato un contratto di locazione per l'immobile di cui al sub 26 (contratto n. 11077), si suppone che, il contratto di locazione recante n. 1225 sia riferito all'immobile di cui al sub 17 e non al sub 26.

Il tutto salvo diversa interpretazione.

METODOLOGIA DI CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Per quanto attiene l'indennità di occupazione, si procederà, di seguito, alla sua determinazione, facendo riferimento ai valori di locazione di cui alla tipologia Edilizia OMI – **Abitazione di tipo civile**, corrispondente alla categoria catastale **A/2 – Abitazione di tipo civile,** nonché alle quotazioni riportate nell'archivio del Borsino Immobiliare relativamente sempre alla categoria A/2, calcolandone il valore medio.

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



Figura 6 – OMI Vendita



Figura 7 – OMI Reddito

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

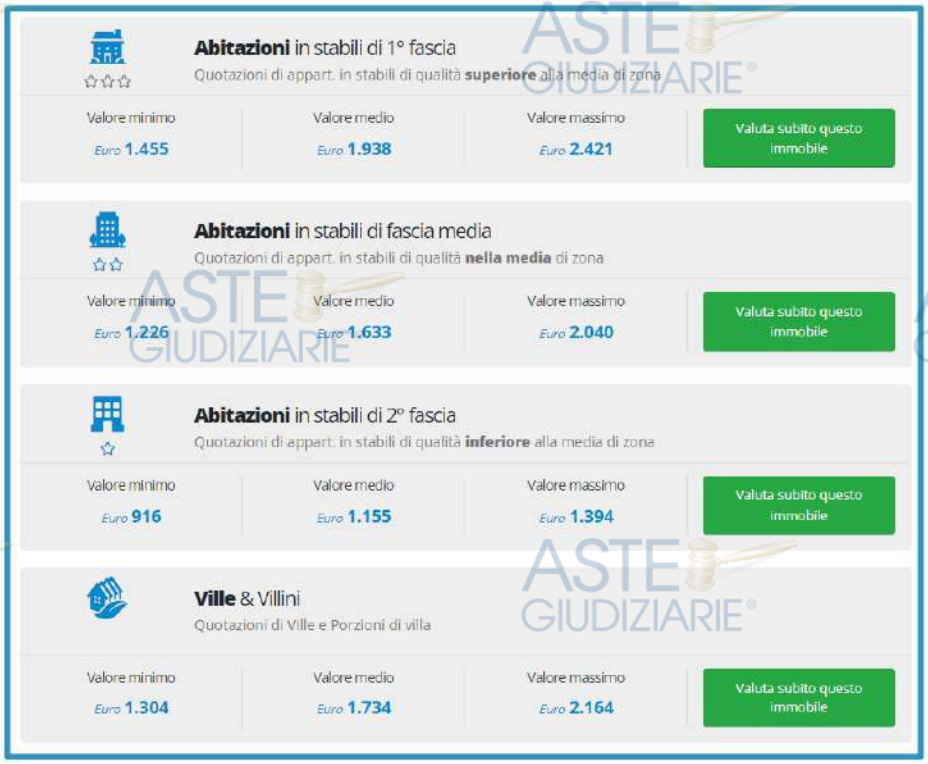


Figura 8 – Borsino Immobiliare Vendita

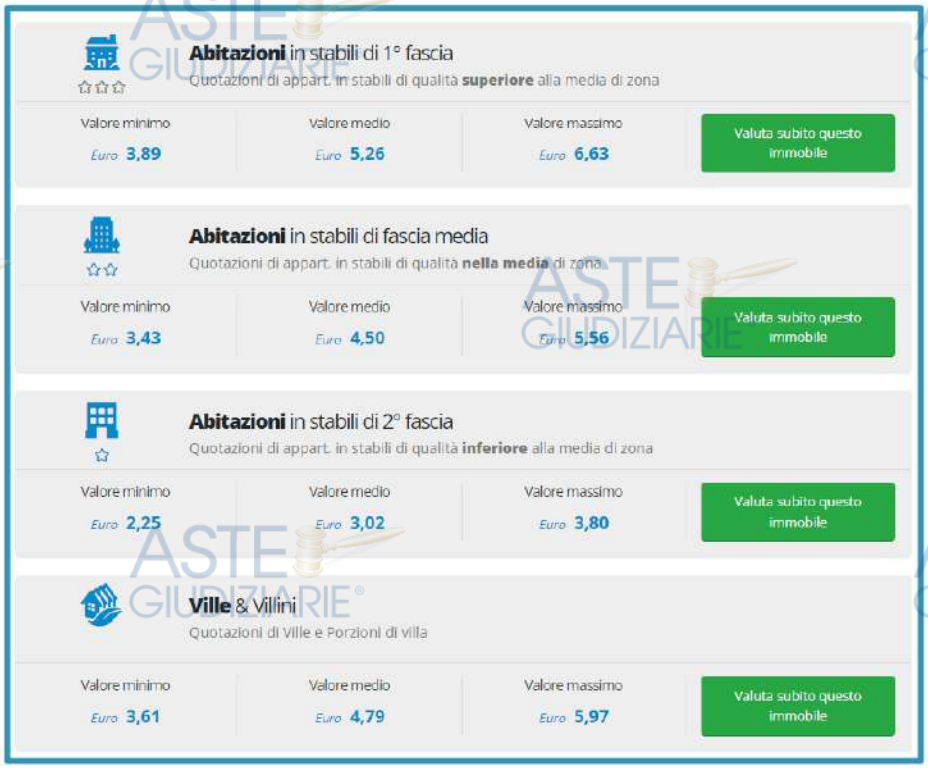


Figura 9 – Borsino Immobiliare Affitto

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

COMUNE DÌ AFRAGOLA (NA) - VIA PLEBISCITO												
DESCRIZIONE	QUOTAZIONE OMI			QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE OMI €/MQ*MESE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE BORSINO IMMOBILIARE €/MQ*MESE		
	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	1250	1950	1600	1226	2040	1633,00	4,2	6,5	5,35	3,43	5,56	4,50

Tabella 12

Si precisa, inoltre, che la determinazione dell'indennità di occupazione, sarà basata sulla **superficie commerciale lorda ragguagliata,** utilizzando le quotazioni disponibili, relativamente alla destinazione d'uso dei beni.

Di seguito, si riportano opportune tabelle riepilogative contenenti i valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate relative alle singole unità immobiliari.

NCEU AFRAGOLA FOGLIO 21 P.LLA 152 SUB 26

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI AFRAGOLA (NA) FOGLIO 21 P.LLA 152 SUB 26		SUPERFICIE		
		CALPESTABILE	COMMERCIALE	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
PRIMO	INGRESSO	15,42	1,00	15,42
	CAMERA	11,02	1,00	11,02
	CUCINA	14,81	1,00	14,81
	CAMERA	23,66	1,00	23,66
	W.C.	3,61	1,00	3,61
	BALCONE	8,48	0,25	2,12
	BALCONE	2,00	0,25	0,50
	SCALA DI ACCESSO	4,74	0,25	1,19
		83,74		72,33

Tabella 13

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

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Ragguagliata

COMUNE DI AFRAGOLA (NA) FOGLIO 21 P.LLA 152 SUB 26		SUPERFICIE		
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
PRIMO	VANI PRINCIPALI - ABITAZIONE	91,51	1,00	91,51
	BALCONE	8,48	0,25	2,12
	BALCONE	2,00	0,25	0,50
	SCALA DI ACCESSO	4,74	0,25	1,19
		106,73		95,32

Tabella 14

- Superficie calpestabile: **83.74 mq**
- Superficie commerciale: **72.33 mq**
- Superficie lorda: **106.73 mq**
- Superficie commerciale lorda ragguagliata: **95.32 mq**

Per tutto quanto premesso, si determinano in seguito i valori dei canoni di locazione per ciascuna unità immobiliare.

FOGLIO 21 – P.LLA 152 – SUB 26

Pertanto, si conclude che, la locazione mensile possa oscillare tra un **Canone $_{min}$ = 326.95 €/mese** ed **Canone $_{max}$ = 619.58 €/mese** per un valore medio pari: **Canone $_{medio}$ = 473.26 €/mese**.

C min	=	OMI min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo min [€/mese]
		3,43		95,32	**326,95**
C max	=	OMI max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo max [€/mese]
		6,5		95,32	**€ 619,58**
C med					Importo max [€/mese]
					473,26

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

RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

NCEU COMUNE DÌ AFRAGOLA (NA)								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
21	152	26	A/4	4	115 mq	€ 326,95	€ 619,58	€ 473,26

Tabella 15

DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Trattandosi di procedura esecutiva, al canone di locazione complessivo medio annuo/mensile determinato sarà quindi eseguito un opportuno adeguamento e correzione al fine di ottenere il valore congruo dell'indennità da corrispondere, pertanto si tiene debitamente conto:

- Dell'incertezza temporale di occupazione del bene;
- Delle potenzialità produttive ridotte del bene;
- Del livello di rischio assunto dall'occupante per l'assenza di garanzie;

per tutto quanto premesso, anche in considerazione dello stato dei beni, si ritiene congruo proporre, quale più probabile valore di indennità di occupazione per i beni in esame, il valore del canone mensile determinato ridotto del 10%, pertanto:

NCEU COMUNE DÌ AFRAGOLA (NA)										
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA' MENSILE €/MESE	INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED		
21	152	26	A/4	4	115 mq	€ 326,95	€ 619,58	€ 473,26	€ 425,93	€ 426,00

Tabella 16

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:

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

g) 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;

h) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

l) 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:

6) Domande giudiziali;
7) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
8) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
9) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
10) 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:

5) Iscrizioni ipotecarie;
6) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
7) 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);
8) 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).

Per quanto attiene i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni** oggetto della presente relazione di stima, dagli accertamenti svolti presso i Pubblici Uffici, è emerso quanto segue:

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

a) **assenza** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa;

b) **assenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili trascritti ai RR.II;

c) **assenza** di alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) **assenza** di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) **assenza** di regolamento condominiale;

f) **assenza** di atti impositivi di servitù risultanti dai RR.II;

Nessun provvedimento di sequestro penale è risultato in essere a carico dei beni pignorati.

Si riportano nelle sezioni seguenti, gli oneri ed i vincoli che restano a carico degli acquirenti e quelli che saranno invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

SEZIONE A

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1) Domande giudiziali: ***Nessuna;***

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: ***Nessuno;***

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: ***Nessuna;***

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: ***Assente.***

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

SEZIONE B

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1) Iscrizioni ipotecarie

ISCRIZIONI IPOTECARIE							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
16/10/2006	186	Iscrizione	ATTO AMMINISTRATIVO	28123	73440	ATTO AMMINISTRATIVO Data 21/09/2006 Numero di repertorio 1717287/1 Pubblico ufficiale o Autorità emittente GEST LINE S P A Codice fiscale 075 930 00538 Sede NAPOLI (NA)	IPOTECA LEGALE Derivata da 300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D LGS 46/99 E DAL LGS 193/01
15/11/2021	1	Iscrizione	ATTO GIUDIZIARIO	7202	36743	ATTO GIUDIZIARIO Data 22/09/2021 Numero di repertorio 1735 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Codice fiscale 900 330 90610 Sede AVERSA (CE)	IPOTECA GIUDIZIALE Derivata da 0281 DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE presentata il 22/09/2022 Servizio di P I di NAPOLI 2 Registro particolare n 4429 Registro generale n 31162 Tipo di atto 0281 - DECRETO INGIUNTIVO
22/09/2022	3	Iscrizione	ATTO GIUDIZIARIO	4429	31162	ATTO GIUDIZIARIO Data 22/09/2021 Numero di repertorio 1735 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Codice fiscale 900 330 90610 Sede AVERSA (CE)	IPOTECA GIUDIZIALE Derivata da 0281 DECRETO INGIUNTIVO SEZIONE D: LA SEGUENTE NOTA E' AD INTEGRAZIONE DEL DECRETO INGIUNTIVO (N. 36743/7202 DEL 15/11/2021) POSTE SULLA PROPRIETARIO ANCHE DI 1/2 DI USUFRUTTO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI DECRETO INGIUNTIVO. FERMO

Tabella 17

ISCRIZIONI IPOTECARIE - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
73440/28123	IPOTECA LEGALE Derivata da 300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D LGS 46/99 E DAL LGS 193/01	16017,34 €			A064 - AFRAGOLA (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 21 Particella 152 Subalterno 17-7 - Scheda 4136 Anno 1993
36743/7202	IPOTECA GIUDIZIALE Derivata da 0281 DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE presentata il 22/09/2022 Servizio di P I di NAPOLI 2 Registro particolare n 4429 Registro generale n 31162 Tipo di atto 0281 - DECRETO INGIUNTIVO	28000,00 €			A064 - AFRAGOLA (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 21 Particella 152 Subalterno 17-26-27-28-30
31162/4429	IPOTECA GIUDIZIALE Derivata da 0281 DECRETO INGIUNTIVO SEZIONE D: LA SEGUENTE NOTA E' AD INTEGRAZIONE DEL DECRETO INGIUNTIVO (N. 36743/7202 DEL 15/11/2021)	28000,00 €			A064 - AFRAGOLA (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 21 Particella 152 Subalterno 17-26-27-28-30

Tabella 18

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

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

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI							
DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
21/12/2022	7	Trascrizione	Atto Giudiziario	47949	62581	ATTO GIUDIZIARIO Data 25/11/2022 Numero di repertorio 12205 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD -UNEP Codice fiscale 900 356 90610 Sede AVERSA (CE)	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tabella 19

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	DESCRIZIONE	IMPORTO TOTALE	A FAVORE DI	CONTRO	Immobili
62581/47979	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	-			**Comune A064 - AFRAGOLA (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 21 Particella 152 Subalterno 17 (Scheda 3050 Anno 1993) - Subalterno 26 (Scheda 3049 Anno 1993) - Subalterno 27 (Scheda 4136 Anno 1993) - Subalterno 28 (ex Subalterno 2) - Subalterno 30 (ex Subalterno 2)**

Tabella 20

Domanda giudiziale

Non si è riscontrata la presenza di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili trascritti presso i RR.II.

3) Difformità urbanistico-edilizie:

Si richiama tutto quanto argomentato in risposta al Quesito n. 6.

4) Difformità Catastali:

Si richiama tutto quanto argomentato in risposta al Quesito n. 3.

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

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.

A seguito della richiesta inoltrata all'Ente Comunale, l'UTC del Comune di Afragola (NA) ha certificato che, i beni non ricadono su area demaniale.

QUESITO n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi 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.

Si rappresenta che, la particella su cui insistono i beni oggetto della presente procedura non risulta gravata da censo livello ed uso civico.

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.

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

Il bene costituente il presente lotto, ubicato nel Comune di Afragola (NA), ed ivi censito, non fa parte di un condominio formalmente costituito.

QUESITO n. 12

Procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (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;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

LOTTO 2
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criteri di stima

In riferimento al criterio di stima del valore di mercato relativo ai beni in oggetto, occorre premettere che, il mercato immobiliare è articolato in sotto-mercati, denominati segmenti, nell'ambito dei quali occorre ricercare dati ed informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa da parte dei valutatori.

Il mercato immobiliare è un mercato eterogeneo, in altri termini ha una sua segmentazione che deve essere individuata per poter ricercare i beni sostituibili, ai fini estimativi. Tale operazione è resa difficile per l'opacità del mercato, cioè, questo non è trasparente soprattutto nella formazione delle quotazioni.

Un segmento è l'insieme di unità immobiliari con caratteristiche omogenee, spesso queste vengono definite dalla tipologia edilizia e dalla sua posizione, e tali due caratteristiche sono legate tra di loro profondamente, difatti, la posizione identifica una data epoca di costruzione e quindi una tipologia.

L'individuazione dei segmenti passa attraverso il concetto di sostituibilità, e questo parametro cambia

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

in ragione delle diverse componenti della domanda (abitativo, produttivi, commerciale…). La sostituibilità è un concetto di difficile interpretazione, infatti, questo concetto è legato all'utilità della persona e quest'ultima dipende dalle tendenze generazionali, a prescindere dalle caratteristiche dell'immobile stesso. La sostituibilità richiama il concetto di elasticità della domanda legata al prezzo e al reddito.

La sostituibilità deve essere stimata in modo empirico tramite la cattura dei componenti di massima probabilità, in questo frangente è di fondamentale importanza l'individuazione del segmento di appartenenza del bene per poterlo stimare in ragione dei prezzi di altri beni similari. Per l'individuazione del segmento risulta necessario seguire le seguenti linee guida:

1) La posizione;
2) Tipologia;
3) Il titolo di godimento, cioè l'uso del bene (libero o occupato);
4) La destinazione economica.

Si potrebbero, comunque, considerare altri aspetti per poter segmentare ulteriormente il mercato. Nella stima intervengono altri fattori, per esempio la natura della domanda e dell'offerta che dipende dal numero di contraenti e offerenti (concorrenziale, monopolistica…), altra caratteristica è la mobilità che è espressa nella percentuale di immobili compravenduti sul totale di un certo segmento del mercato, questo esprime l'attività o meno del mercato. Per stimare risulta necessario avere la possibilità di consultare delle fonti estimative certe (dati), questo per acquisire la fondamentale conoscenza del mercato, in questo senso vi sono dei parametri che influenzano in modo netto il prezzo.

È noto dallo studio del mercato immobiliare che, il prezzo è influenzato da un certo numero di variabili, ed in ragione della loro importanza hanno la capacità di influenzare la strategia di stima.

Pertanto, la definizione e l'individuazione del segmento di mercato dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto da rilevare sono fondamentali nel processo di valutazione.

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

Secondo l'International Valuation Standards: "*Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*".

La definizione coincide, sostanzialmente, sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

IMPORTO STIMATO

Si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato.

ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

Richiede che il valore di mercato si riferisca ad una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.

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

IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE ED UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO

Entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE

Per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE

Presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

In particolare, la definizione di valore di mercato assume che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

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

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Note sulla metodologia estimativa prevista dagli Standard

Il percorso metodologico per stimare il valore di mercato di un immobile prende il nome di procedimento di stima e rappresenta il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla soluzione del quesito di stima o ad un risultato.

Secondo la letteratura estimativa e gli Standard di Valutazione Internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati: nel metodo del confronto di mercato, nei procedimenti per capitalizzazione del reddito e nel metodo del costo. In particolare:

- ***Il metodo del confronto di mercato*** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.
- ***Il procedimento per capitalizzazione*** comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.
- ***Il metodo del costo*** mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. È detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

Tali procedimenti vengono utilizzati, così come già accennato, in maniera differenziata in relazione al

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

quesito di stima ed alla disponibilità o meno di dati immobiliari e possono essere utilizzati singolarmente o insieme, in relazione alla possibilità di stimare il valore di mercato di tutto l'immobile o di una sua parte.

Più precisamente, nel caso di studio, si procederà alla determinazione del valore degli immobili secondo il metodo per capitalizzazione "Income Approach", atteso che, per taluni beni rientranti nella presente procedura esecutiva, risultano essere presenti contratti di locazione.

Pertanto, considerato il metodo estimativo individuato, si considererà a base di stima la superficie commerciale lorda ragguagliata precedentemente determinata, oltre il canone di locazione rilevabile dai contratti acquisiti, ovvero dalle quotazioni offerte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

MODELLO DELLA STIMA

ASSUNZIONI DI IPOTESI - CONDIZIONI DI BASE LIMITANTI

Sempre in riferimento al modello di stima che si andrà ad esporre, nonché il modello di calcolo, si rappresenta che questa sarà effettuata partendo da ben precise assunzioni afferenti le condizioni macroeconomiche nell'intorno zonale in cui ricadono i beni e che ne determinano, evidentemente, il valore.

In concreto, il modello di stima che si andrà ad elaborare, andrà contestualizzato e sarà vincolato al verificarsi delle seguenti condizioni:

- Invarianza delle attuali condizioni di costi e ricavi;
- Assenza di incertezze non note al momento della stima.

Tali assunzioni, risultano vincolanti ed imprescindibili dal modello di stima proposto.

Nel caso in cui le condizioni poste alla base del modello estimativo non dovessero verificarsi, il valore dell'immobile potrebbe subire una variazione anche notevole.

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

DATI DI STIMA

Si evidenzia che, a seguito di istanza inoltrata all'Agenzia delle Entrate di riferimento, per l'immobile oggetto della presente relazione e rientrante nel Lotto 2, si considera ai fini estimativi Contratto di Locazione n. 11077 serie 3T stipulato il 23/09/2019 registrato il 01/10/2019 e presentato il 01/10/2019, con durata fino al 22/09/2023, per un corrispettivo annuo di € 3'600,00, con rinnovo automatico di ulteriori 4 anni.

Pertanto, ai fini estimativi, si considereranno i seguenti dati:

- **Canone Lordo Annuo = € 3'600,00;**
- **Saggio di capitalizzazione Lordo opportunamente adeguato alle condizioni dell'immobile = 4,25%.**

STIMA DI CONFRONTO
LOTTO 2
NCEU AFRAGOLA(NA) Fog. 21 - P.lla 152 - Sub 26

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m²	95.32
Reddito Annuale :	€	3´600.00
Saggio di capitalizzazione :	%	4.00
Fattore di apprezzamento :	%	0.25
Totale Saggio di capitalizzazione :	%	4.25
[3´600.00 / (4.25/100)] = Valore Stima :	€	84´705.88

Il più probabile valore di mercato del Lotto di cui alla presente relazione risulta pari ad **€ 84'705,88** in condizioni di libero mercato.

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

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale "Libero Mercato", ed in condizioni di perfetta commerciabilità del bene, quindi in assenza di elementi ostativi alla vendita quali ad esempio la presenza di abusi non sanati o non sanabili (condizione meglio specificata al paragrafo precisazioni - conformità urbanistica). Risulta opportuno evidenziare che, il valore di stima di un bene dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti ed il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dallo scopo della stima discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Per valore di un immobile in condizioni di vendita forzata si intende il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà, verosimilmente, essere esitato alla pubblica asta, ossia come valore da porre a base d'asta. Tale ipotesi, in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente al valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito. Tale definizione trova riscontro al punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione: "Il termine "Vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato

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

periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In tale scenario il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Il valore commerciale o valore di mercato invece è da intendersi, così come definito al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

Secondo l'International Valuation Standards: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- Il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione;

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

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia: "Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni".

Le definizioni sono state richiamate anche dall'ABI: "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato nel maggio 2011.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

- **IMPORTO STIMATO**: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione.
- **ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE:** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.
- **IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE E UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO:** entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il

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

venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

- **DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE:** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.
- **NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE:** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla compimento.

Fatta tale precisazione, prima di determinare, il più probabile valore di mercato dei beni in condizione di vendita forzata, risulta opportuno analizzare il mercato di riferimento, e nella fattispecie quello afferente le vendite all'asta.

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi

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

rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nell'immobile dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto;

- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che lo deteneva;
- Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- Una diminuzione del prezzo pari ad alcuni rilanci minimi in aumento del prezzo base d'asta, perché, in caso contrario, se il valore a base d'asta è pari a quello di mercato, anche un solo rilancio porta l'aggiudicatario a pagare l'immobile ad un prezzo superiore al valore di mercato;
- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta, il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari, preposti alla vendita;
- Difficoltà a visionare l'immobile. Questo punto è uno dei più importanti e probabilmente il più evidente. Spesso, infatti (anche se la situazione è migliorata) risulta difficile visionare l'immobile oggetto d'asta;

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

- Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare la platea di possibili acquirenti, conseguente ad una innata diffidenza, seppur ingiustificata, del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di una attività di esproprio forzoso di persone cadute in rovina, a volte per cause non loro.

Oltre ciò bisogna, ad oggi, tener conto anche di quanto stabilito **dell'art. 568 D.L. n.83 del 27/06/2015.** Sulla scorta di quanto esposto e trattato, lo scrivente, aderendo anche alla prassi consolidata presso diversi tribunali del territorio nazionale, ritiene che, al prezzo base d'asta del cespite, oltre le detrazioni per legge, si debba applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, per riduzione per vendita in assenza delle garanzie art.2922 c.c. pari al 15%, quale valor medio tra il 10% ed il 20% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si riporta, di seguito, una tabella da cui è possibile evincere il più probabile valore di mercato dei beni in regime di vendita forzata.

RIEPILOGO STIMA LOTTO 2

Per quanto esposto, lo scrivente propone all'On. G.E. un prezzo base d'asta, corretto ai sensi dell'art. 568 così come disposto dal D.L. n.83 del 27/06/2015, così come riportato nella seguente tabella e pari ad € 53'000,00 per la quota di 1/1 e, quindi, € 26'500,00 per la quota di 1/2.

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

LOTTO 2		
Descrizione		*Valore Immobile €*
VALORE IMMOBILE LOTTO 2	€	84.705,88
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART. 2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€	12.705,88
RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI 20%	-€	16.941,18
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	-€	800,00
COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	-€	500,00
ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	-€	953,20
TOTALE LOTTO	€	52.805,62
TOTALE LOTTO ARROTONDATO QUOTA 1/1	€	**53.000,00**
TOTALE LOTTO ARROTONDATO QUOTA 1/2	€	**26.500,00**

Tabella 21

QUESITO n. 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

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

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

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

Il pignoramento di cui alla presente procedura ha ad oggetto più beni in quota indivisa, in quanto, quella pignorata, così come più volte detto, risulta essere pari a quella di 1/2.

Inoltre, si evidenzia che, i beni oggetto della presente relazione non risultano, singolarmente, essere comodamente divisibili secondo quanto disposto dalle norme codicistiche.

Considerando, quindi, la quota pignorata e che i beni, come detto, non risultano essere comodamente divisibili, si procede ad offrire due ipotesi di progetto di divisione con determinazione di eventuali conguagli, tenendo presente tutti i beni staggiti, ed i soggetti comproprietari o aventi titolo.

Più precisamente, si propongono progetti di divisione con cui si considereranno le seguenti quote di spettanza:

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

- 1/2
- 1/6
- 1/6
- 1/6

Nelle seguenti proposte di progetto di divisione, si sono assegnati beni alla procedura esecutiva per un valore di circa 1/2 dei beni colpiti dal pignoramento, assegnando agli ulteriori aventi titolo beni secondo, come detto, due distinte ipotesi, calcolando di conseguenza le quote di conguaglio tali da colmare la differenza tra quanto di spettanza e quanto assegnato.

Si precisa che, nei progetti di divisione, laddove, nella colonna quote di compensazione si legge il segno negativo, dovrà intendersi l'importo di denaro che il soggetto dovrà ricevere dagli ulteriori condividenti quale somma di conguaglio. Ove, invece, l'importo riporta segno positivo, deve intendersi un'assegnazione di beni di valore maggiore rispetto a quanto di spettanza, e per cui il soggetto assegnatario dovrà versare la differenza agli ulteriori aventi titolo, riportanti appunto il segno negativo.

Appare evidente che, le due proposte offerte hanno il solo scopo di fornire elementi di valutazione sottoposti alle determinazioni più opportune che l'On. G.E. riterrà voler assumere.

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

PROPOSTA 1 DI PROGETTO DI DIVISIONE CON RELATIVE QUOTE DI COMPENSAZIONE			
Rif.	Descrizione	Valore immobile da stima all'attualità REGIME VENDITA FORZATA QUOTA 1/1	Soggetto assegnatario del bene
Lotto 1	F.21 P.LLA 152 SUB 17	€ 35.000,00	- QUOTA 1/6
Lotto 2	F.21 P.LLA 152 SUB 26	€ 53.000,00	410/2022 - QUOTA 1/2
Lotto 3	F.21 P.LLA 152 SUB 27	€ 53.000,00	- QUOTA 1/6
Lotto 4	F.21 P.LLA 152 SUB 28-30	€ 38.000,00	410/2022 - QUOTA 1/2
Totali		€ 179.000,00	

QUOTE PER SINGOLO SOGGETTO CON RELATIVA COMPENSAZIONE			
SOGGETTO	Totale Valore Immobili assegnati	Importo pari alla quota di spettanza	Quota di compensazione
410/2022 - QUOTA 1/2	€ 91.000,00	€ 89.500,00	€ 1.500,00
- QUOTA 1/6	€ 53.000,00	€ 29.833,33	€ 23.166,67
- QUOTA 1/6	€ 35.000,00	€ 29.833,33	€ 5.166,67
TITOLO - QUOTA 1/6	€ 0,00	€ 29.833,33	-€ 29.833,33
Totali	€ 179.000,00	€ 179.000,00	€ 0,00

Tabella 22

PROPOSTA 2 DI PROGETTO DI DIVISIONE CON RELATIVE QUOTE DI COMPENSAZIONE			
Rif.	Descrizione	Valore immobile da stima all'attualità REGIME VENDITA FORZATA QUOTA 1/1	Soggetto assegnatario del bene
Lotto 1	F.21 P.LLA 152 SUB 17	€ 35.000,00	- QUOTA 1/6
Lotto 2	F.21 P.LLA 152 SUB 26	€ 53.000,00	410/2022 - QUOTA 1/2
Lotto 3	F.21 P.LLA 152 SUB 27	€ 53.000,00	- QUOTA 1/6
Lotto 4	F.21 P.LLA 152 SUB 28-30	€ 38.000,00	410/2022 - QUOTA 1/2
Totali		€ 179.000,00	

QUOTE PER SINGOLO SOGGETTO CON RELATIVA COMPENSAZIONE			
SOGGETTO	Totale Valore Immobili assegnati	Importo pari alla quota di spettanza	Quota di compensazione
410/2022 - QUOTA 1/2	€ 91.000,00	€ 89.500,00	€ 1.500,00
- QUOTA 1/6	€ 35.000,00	€ 29.833,33	€ 5.166,67
- QUOTA 1/6	€ 53.000,00	€ 29.833,33	€ 23.166,67
TITOLO - QUOTA 1/6	€ 0,00	€ 29.833,33	-€ 29.833,33
Totali	€ 179.000,00	€ 179.000,00	€ 0,00

Tabella 23

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.

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

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**.

A seguito delle istanze inoltrate all'Ufficio competente del Comune di Afragola (NA), è stato possibile produrre la seguente documentazione.

CERTIFICATO ANAGRAFICO STATO DI FAMIGLIA ALLA DATA DI MORTE DEL SIG.

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Afragola (NA), in data 23/07/2024, certificava che, il debitore esecutato sig.

23/10/1950, risultava deceduto in data 07/01/2023 ad Afragola con abitazione in

ed all'epoca del decesso, risultava di stato civile vedovo in quanto il coniuge sig.ra risultava essere deceduta.

Gli stessi avevano contratto matrimonio in data 11/07/1974 nel Comune di Afragola, senza annotazioni.

Per ogni altro riferimento, si rimanda alla lettura del certificato di cui sopra, allegato alla presene relazione di stima.

ESTRATTO DI MORTE DEL SIG

Sempre in data 23/07/2024, l'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Afragola (NA), certificava che, il sig. quale comproprietario degli immobili staggiti, residente in Afragola e di stato civile celibe, risultava essere deceduto in data 31/03/2017.

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

Per ogni altro riferimento, si rimanda alla lettura del certificato di cui sopra, allegato alla presene relazione di stima.

CERTIFICATO ANAGRAFICO STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA DELLA SIG.RA

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Afragola (NA), in data 23/07/2024, certificava che, la sig.ra risulta residente in I Vicolo Plebiscito 2 in uno al proprio nucleo familiare così composto:

Per ogni altro riferimento, si rimanda alla lettura del certificato di cui sopra, allegato alla presene relazione di stima.

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

CERTIFICATO ANAGRAFICO STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA DELLA SIG.

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Afragola (NA), in data 23/07/2024, certificava che, il sig. , risulta residente in uno al proprio nucleo familiare così composto:

Per ogni altro riferimento, si rimanda alla lettura del certificato di cui sopra, allegato alla presene relazione di stima.

CONCLUSIONI

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO 2

LOTTO 2: – quota di 1/2 proprietà di **Abitazione di tipo popolare** ubicata in Afragola (NA) alla Via Plebiscito, piano 1; è composta da: piano primo – due camere, una cucina, un ingresso, un w.c., e due balconi; confina con Vicolo I Plebiscito a sud, con altra unità immobiliare a nord, con Via Plebiscito ad

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

ovest, con cortile ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Afragola (NA)** al **foglio 21**, **p.lla 152 sub 26**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con presenza di una tramezzatura tra i vani ingresso e camera, nonché una modifica nei vani porta e finestra, in uno a distorsioni di natura grafica. Infine, si rappresenta che, la scala di collegamento tra il piano oggetto di stima ed il sottostante non risulta essere più funzionale in quanto inibito il detto collegamento.

Come da certificazione rilasciata dall'UTC del Comune di Afragola (NA), non risultano rilasciati titoli edilizi legittimanti l'edificazione del fabbricato, né risultano presentate pratiche DIA/SCIA/CILA e istanze di cui alle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03 (Condono Edilizio).

Per quanto certificato dal Comune di Afragola, ovvero assenza di titoli abilitativi afferenti i beni oggetto di stima, si è proceduto ad effettuare valutazioni considerando quale elemento per il confronto con l'attuale stato dei beni, le planimetrie catastali storiche, risalenti, in alcuni casi, agli anni 1939/1940, e quindi utili anche a poter attestare che l'impianto di fabbrica dei beni è risalente ad epoca antecedente al 1942, oltre a poter fornire indicazioni di quelle opere eseguite in data successiva al 1942.

Relativamente al bene di cui al Foglio 21 P.lla 152 sub 26, si richiamano le difformità rilevate: modifica balcone; diversa distribuzione spazi interni e rimozione muro portante; rimozione w.c.; realizzazione scala di accesso; realizzazione tramezzatura tra camera ed ingresso.

non vi è ordinanza di demolizione del bene,

PREZZO BASE QUOTA 1/1 euro 53'000,00

PREZZO BASE QUOTA 1/2 euro 26'500,00

Teano lì 30/12/2024

L'Esperto Stimatore



* * * * * * *

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Si allega alla presente:

1) Verbale delle operazioni peritali;
2) Rilievo fotografico;
3) Elaborati grafici;
4) Ispezioni catastali:
5) Ispezioni ufficio RR.II:
6) Certificato di stato di famiglia/stato civile, residenza storico, estratto di morte ed estratto di matrimonio;
7) Atto di Donazione a rogito del notaio Leopoldo Chiari del 16/12/1996 rep. 163762, trascritto il 20/12/1996 ai nn. 34516-34517/25691-25692;
8) Contratti di locazione;
9) Certificato UTC;
10) Copia Decreto di Fissazione Udienza ex Art.569 c.p.c.

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