

DO TT. ING .GIOVANNI SEPE

Via Nazario Sauro, 10 – 80021 Afragola (NA)

cell.(+39) 331.39.45.806

email: sepegiovanni@hotmail.com - pec:giovanni.sepe@ingpec.eu



TRIBUNALE DI Napoli Nord

Terza SEZIONE CIVILE



Procedura n. 383/2024 R.G.E.

GIUDICE dott.ssa Annamaria Buffardo



PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA



ISEO SPV srl

contro



XXXXXXX



ELABORATO PERITALE



LOTTO UNICO: UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE AL PIANO
PRIMO

GIUDICE dott.ssa Annamaria Buffardo | EspertoStimatore ing. Giovanni Sepe
Procedura n°383/2024



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

1. PREMESSA.....	1
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	1
3. RISPOSTE AI QUESITI	2
QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	2
QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedure alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	7
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	17
QUESITO n.4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	21
QUESITO n.5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	24
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	29
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	30
QUESITO n.8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	33
QUESITO n .9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	33
QUESITO n . 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	34
QUESITO n.11: procedere alla valutazione dei beni.	34
QUESITO n.12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati	39
per la sola quota	39
ALLEGATO N. 1 - VERBALE DI SOPRALLUOGO.....	44
ALLEGATO N. 2 – RAFFRONTO SATELLITARE CON MAPPA CATASTALE.....	45
ALLEGATO N. 3 - VISURE, ESTRATTO DI MAPPA, PLANIMETRIA	46
CATASTALE.....	46
ALLEGATO N.4 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA,	47
STRALCIO NtA, ORDINANZE COMUNE DI CARDITO	47
ALLEGATO N. 5 - CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO	48
ALLEGATO N. 6 - ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'	49
ALLEGATO N. 7 - ESTRATTO DI MATRIMONIO	50
ALLEGATO N. 8 - RICEVUTE TRASMISSIONE RELAZIONE ESPERTO	51
INVIATA AD ESECUTATO E CREDITORE	51
ALLEGATO N. 9 - RILIEVO FOTOGRAFICO BENE PIGNORATO	52
ALLEGATO N. 10- PLANIMETRIE STATO DI FATTO E DIFFORMITA'	53
ALLEGATO N. 11 - ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO	54
STEFANO SANTANGELO E NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI	54
COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO MARIO MAFFIA	54

Lo scrivente ing. Giovanni Sepe, con studio professionale in Afragola (Na) alla via Nazario Sauro, 10, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n°20829, nominato Esperto Stimatore nel procedimento di escuzione immobiliare promossa dalla **ISEO SPV srl** con sede legale in Conegliano (TV) alla via Vittorio Alfieri, 1 R.G.E. n°383/2024, contro la sig.ra XXXXX nata a Succivo (Ce) il XXXXXXXX residente in Cardito (Na) alla via XXXXXX depositava telematicamente giuramento di rito il 04/02/2025 e prendeva conoscenza del mandato affidatogli.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di sopralluogo e di rilievo si sono articolate in vari accessi e sono state accompagnate da attività di ricerca ed ispezioni presso gli Uffici Pubblici con particolare riguardo all'Ufficio tecnico del Comune di Cardito (Na).

Nello specifico sono stati compiuti:

- n°6 accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cardito;
- n° 1 sopralluogo in sito presso il bene pignorato;

Nello specifico si compiva, unitamente al custode giudiziario avv. Teresa Maggio, un accesso presso il bene immobile pignorato sito in Cardito (Na) alla via Napoli, 11 in data **26/02/2025 alle ore 14:30**: risultavano presenti, oltre allo scrivente, il custode giudiziario avv. Teresa Maggio, l'avv. Filippo Chiacchio difensore della debitrice esecutata e la XXXXXX debitrice esecutata.

Lo scrivente aveva modo di procedere ad un accurato rilievo metrico e fotografico del bene immobile pignorato il cui accesso avviene a sinistra provenendo dalla corte interna del palazzo cui, per tramite di una scala, si giunge al piano primo ove è situate la porta d'ingresso.

Delle operazioni svolte si dava atto all'interno del verbale redatto dal custode giudiziario al termine del sopralluogo ed allegato alla presente relazione. (cfr. All.1- Verbale di sopralluogo).

3. RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello intitolarietà dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sosponderà le operazioni di stima, dandone immediate 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 indicate nell'atto di pignoramento (senza procedure alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n.2).

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sosponderà le operazioni di stima, dandone immediate comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sosponderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo

- (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
 - b) nell'ipotesi di **"differenze sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differenze della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n.3 per l'esatta descrizione delle differenze 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 **sovraposizione 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 da 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 confine 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 immobile 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.

Identificativi catastali:

in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cardito (Na)
al foglio 4, p.lla 1706, sub 8

Indirizzo: VIA NAPOLI n. 11 Scala U Interno 7 Piano 1

Intestati: XXXXX nata a Succivo (Ce) il XXXXXXXX

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Categoria: A/3 Classe: 1 Consistenza: 4 vani R.C.: Euro 194,19

Dati di superficie: Totale: 97 mq Totale escluse aree scoperte: 92 mq

Il diritto reale riportato nell'atto di pignoramento, ovvero piena proprietà (quota 1/1) della sig.ra XXXXXX, corrisponde a quello riportato nell'atto di acquisto ovvero **atto di compravendita del 05/12/2011** a rogito del notaio Stefano Santangelo (cfr. All. 11).

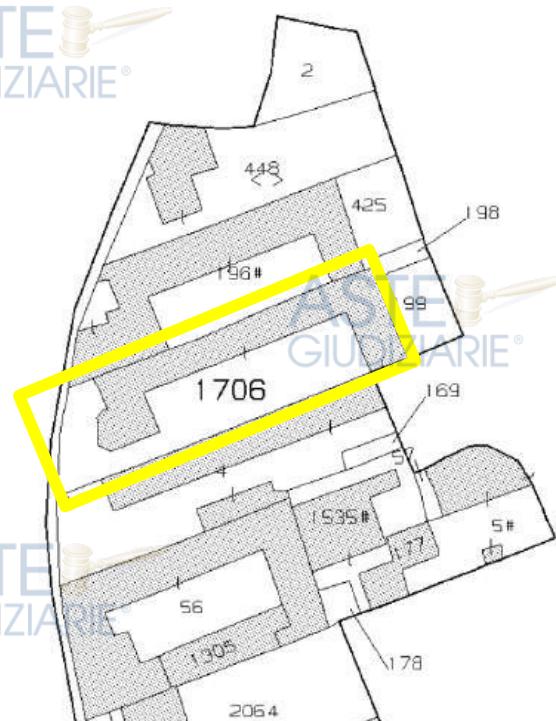
I dati catastali attuali **corrispondono** ai dati catastali riportati sia nell'atto di pignoramento, che nella relativa nota di trascrizione.

Difformità dei dati di identificazione catastale:

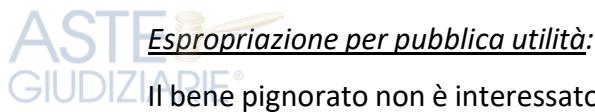
- Non si rilevano difformità **formali** dei dati di identificazione catastale.
- Non si rilevano difformità **sostanziali** dei dati di identificazione catastale (discrasia tra la planimetria catastale dell'immobile pignorato e lo stato di fatto).

Sovrapposizione mappa catastale/ortofoto:

Nella foto satellitare che segue è stato individuato il fabbricato ove è situata l'unità immobiliare in oggetto e sovrapposta alla mappa catastale. (cfr. All.2- ripresa satellitare e raffronto con mappa catastale).



Dal confronto tra la foto satellitare e lo stralcio della mappa catastale si evince la corrispondenza della particella di terreno 1706 (riquadro in giallo) con l'ingombro del fabbricato ove è situato l'immobile oggetto di pignoramento.



Formazione lotti:

Viste le caratteristiche del bene pignorato (unità immobiliare al piano primo), ed attesa la necessità di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, si procede alla **formazione di un unico lotto.**

Confini:

- **foglio 4, p.lla 1706, sub 8**

Il bene confina con il cortile interno, con cassa scale e con particella 196.



GIUDICE dott.ssa Annamaria Buffardo | Esperto Stimatore ing. Giovanni Sepe
Procedura n°383/2024

6



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 procedure 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 indicate 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.

Il bene oggetto di pignoramento, formante **un unico lotto di vendita**, consiste in:

- **un'unità immobiliare ad uso residenziale**, ubicata al piano primo di un fabbricato in muratura, costituito da due livelli fuori terra (piano rialzato e piano primo) e situato al civico 7 di via Napoli nel tenimento di Cardito (Na).

L'ingresso del fabbricato è consentito a mezzo cancello in ferro posto su via Napoli da cui si accede ad una corte comune interna.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene a sinistra della corte comune a mezzo vano scala da cui al piano primo si accede all'unico ballatoio dell'appartamento su cui è presente la porta d'ingresso.

La suddetta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al **foglio 4, particella 1706, subalterno 8.**

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è costituito da n. 3 unità immobiliari al piano terra e n. 3 unità immobiliari al piano primo tutte ad uso residenziale ed è ubicato in zona periferica a circa 2 km dal centro di Cardito e a circa 6 km dallo svincolo dell'autostrada A1 Afragola-Cardito.

La particella 1706 del foglio 4 di cui fa parte l' immobile in zona omogenea B/1 (Edificabile) del vigente P.U.C. (cfr. All. 4 Certificazione destinazione urbanistica).



Ingresso carrabile su via Napoli, 7 e corte comune interna: foto 1 e 2



*Vano scala per l'accesso al piano primo e vista dell'unità immobiliare pignorata dalla corte
comune interna: foto 3 e 4*



*Ballatoio cui si accede a mezzo vano scala e porta d'ingresso posta su detto ballatoio: foto
5 e 6*



Cucina / Soggiorno: foto 7 e 8



Ingresso/corridoio e camera da letto padronale: foto 9 e 10



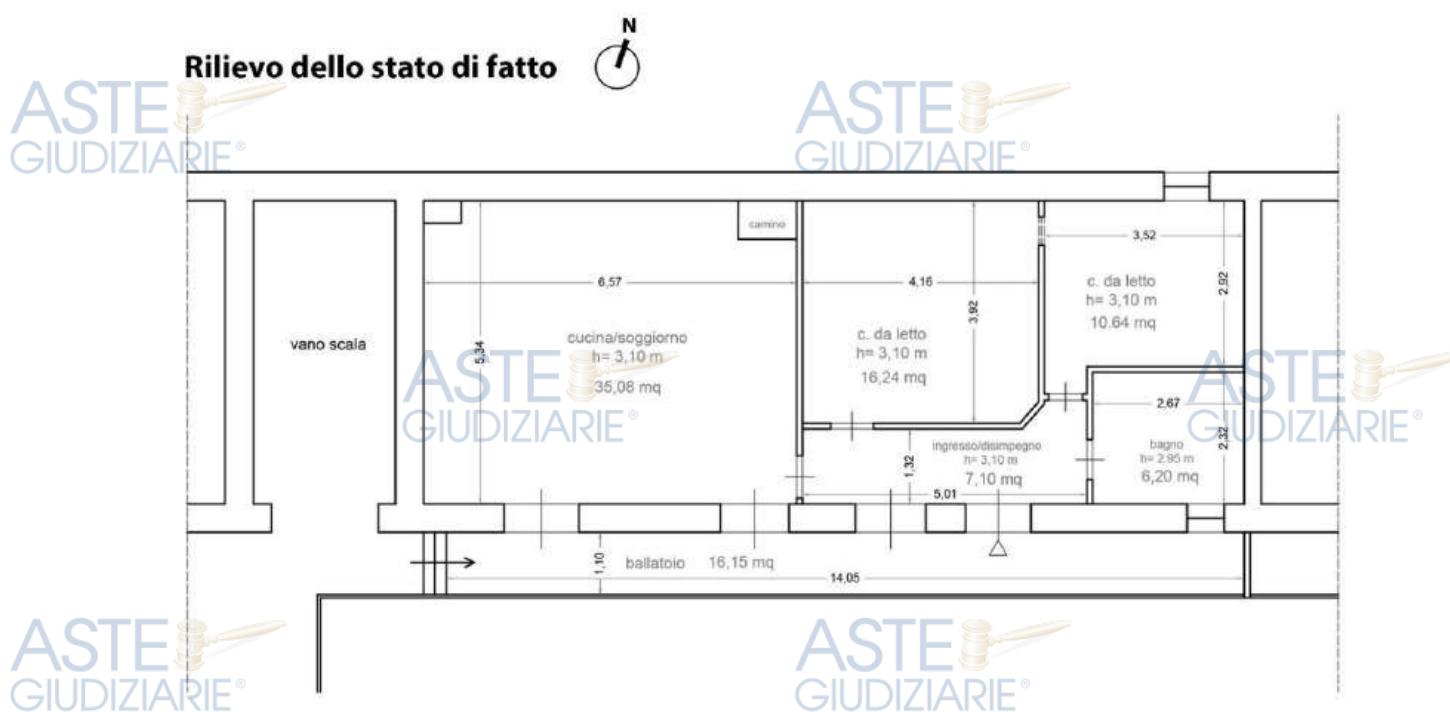
Bagno: foto 11 e 12



Camera da letto bambini: foto 13 e 14

L'appartamento è ubicato al primo ed ultimo piano di un fabbricato sito al civico 7 di via Napoli e ha un'estensione di 75,26 mq (superficie netta calpestabile). L'immobile è costituito da un ambiente ingresso/corridoio attraverso il quale è possibile accedere agli altri vani: cucina/soggiorno, una camera da letto padronale, una camera da letto per bambini e il bagno.

L'accesso all'unità immobiliare *de quo* si realizza dal ballatoio cui si accede a mezzo vano scala posto sul lato sinistro della corte interna comune entrando dall'unico ingresso carrabile posto su via Napoli.



PLANIMETRIA STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

La struttura portante dell'edificio di cui fa parte il bene pignorato è in muratura con solai latero-cementizi. I paramenti murari esterni ed interni sono di tipo laterizio. Le facciate esterne sono trattate con rivestimento colorato su strato di intonaco in sufficiente stato manutentivo; gli infissi esterni dell'appartamento, completi di persiane alla napoletana in alluminio (scuri), sono costituiti da telaio in pvc con vetro singolo in buono stato manutentivo. La falegnameria interna (bussole interne) è di mediocre qualità ed in buono stato manutentivo. La superficie netta calpestabile dell'appartamento è pari a 75,26 mq. I materiali utilizzati per pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni, igienici e rubinetteria, impianti, risalenti agli anni '90/'00, sono di mediocre qualità ed il loro livello manutentivo è buono. Sono presenti n. 2 condizionatori a pompa di calore aria-aria sia per riscaldamento sia per raffrescamento e un camino nell'ambiente soggiorno/cucina. Gli impianti non sono dotati di certificazione.

Le murature esterne sono intonacate, mentre le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con pittura decorativa in buono stato manutentivo.

La cottura alimenti è effettuata con il GPL a mezzo bombola. L'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico presente nel bagno.

Pertinenze:

Non si evidenzia la presenza di pertinenze.

Dotazioni condominali:

Non vi è la costituzione di un condominio.

Interclusioni:



Non si evidenzia la presenza di interclusioni.

Attestato di Prestazione energetica:

Non presente. Il costo per la sua acquisizione è stimabile in **€ 500,00** al lordo dell'IVA e degli oneri previdenziali.



Caratteristiche della zona, servizi offerti, zone confinanti:

Il fabbricato è situato in una zona di espansione residenziale periferica (c.d. *Carditello*) che dista circa 2 km dal centro di Cardito ed a circa 6 km dallo svincolo dell'autostrada A1 Afragola-Cardito.

Il contesto nel quale si trova il fabbricato in oggetto è un contesto residenziale periferico rispetto al centro di Cardito, infatti la zona gravita maggiormente verso il comune di Frattamaggiore. La strada di accesso è dotata delle infrastrutture primarie essenziali (acquedotto, fognatura e pubblica illuminazione). La zona è a carattere residenziale periferico.

Le principali arterie stradali sono facilmente raggiungibili e distanti nell'arco spaziale di 1,5 Km.

Riepilogo caratteristiche descrittive:

a. caratteristiche strutturali

o *strutture verticali*: muratura portante e tompagnature in blocchi di laterizio. Intonacatura esterna con intonaco sfratto di cemento e tinteggiatura con idropittura per esterni; condizioni di manutenzione: mediocri;

o *solai*: laterocementizi; condizioni di manutenzione: buone;

o *copertura*: piana;

o *scale*: vano scala edificio tipologia in conglomerato cementizio armato; alzate, pedate e battiscopa sono rivestiti in marmo dello spessore di 3cm; balaustra in ferro; condizioni di

b. componenti edilizie e costruttive

- o *Cancello carrabile e pedonale*: il passo carrabile è costituito da un cancello a due ante battenti in ferro verniciato comprensivo di sportello per accesso pedonale; condizioni di manutenzione: medie;
- o *Infissi esterni*: in pvc con persiane alla napoletana in pvc; condizioni di manutenzione: medie;
- o *Bussole interne*: porte ad anta a battente in legno; condizioni di manutenzione: medie;
- o *Pavimentazione area esterna*: la pavimentazione del ballatoio in monocottura per esterni; condizioni di manutenzione: media;
- o *Pavimenti e rivestimenti interni*: la pavimentazione di tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno, è in cotto; nel bagno pavimenti e rivestimenti sono identici e costituiti da mattonelle in gres porcellanato; condizioni di manutenzione: medie;

c. impianti

- o *gas*: non presente
- o *elettrico*: distribuzione interna sotto traccia e sotto pavimento, cassette ad incasso; tensione 220V; l'impianto **necessita di adeguamento al DM 37/2008** che si stima pari a € 1.500,00
- o *idrico e di scarico*: impianto sotto traccia e sotto pavimento a servizio dei seguenti punti: vaso, bidet, vasca tradizionale, lavabo, lavello cucina, boiler per acqua calda sanitaria; condizioni di manutenzione: medie;
- o *citofonico*: citofono per appartamento montato a parete
- o *antifurto*: non presente.

Calcolo della superficie commerciale:

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale corrisponde con quello utilizzato per la scelta del valore della zona in cui ricade il cespote pignorato cioè il borsino dell'osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, il quale si basa sulle superfici catastali calcolate secondo i criteri del DPR n°138/89. Pertanto la superficie commerciale scaturisce dall'applicazione per ogni singola superficie del coefficiente di ponderazione "K", in ottemperanza al DPR n°138/89 Allegato "C"-*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*.

Secondo tale allegato nella determinazione delle superfici catastali delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, quale quella di specie, valgono i seguenti principi:

1. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entrano nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.
4. La superficie catastale determinata con i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri del gruppo R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) le modalità di computazione sono le seguenti:

La superficie catastale è data dalla somma:

- a. Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagno, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b. Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a)
del 25% qualora non comunicanti
- c. Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a)
del 15% fino a 25 mq e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti
- d. Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10% fino alla superficie definita alla lettera a) e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (abitazioni in villino o in villa), la relativa superficie è da computare con il criterio sopra indicato solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).
- e. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a).

Pertanto, applicando i criteri sopra indicati, si ricava:

Superficie utile residenziale (SUR) e non residenziale (SNR)				
Appartamento foglio 4, particella 1706, subalterno 8				
Destinazione	SUR (mq)	SNR (mq)	K	Sup. comm. (mq)
Cucina/soggiorno	35,08	---	1	35,08
Camera da letto padronale	16,24	---	1	16,24
Camera da letto bambini	10,64	---	1	10,64
Bagno	6,20	---	1	6,20
Ingresso/disimpegno	7,10	---	1	7,10
Ballatoio	---	16,15	0,30	4,85
TOTALE	75,26	16,15	---	80,11

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	
LOTTO UNICO foglio 4, particella 1706, subalterno 8	SUP. COMM. (MQ) 80,11

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.la 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.la del C.T. alla p.la 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.la e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
 - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
 - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

- in primo luogo, deve procedere alla **sovraposizione 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 conopportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendola 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.

SITUAZIONE DATI IDENTIFICATIVI DALL'IMPIANTO DEL 06/03/2000

- in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cardito al foglio 4, particella 1706, subalterno 8;

Costituzione del 06/03/2000 in atti dal 08/03/2000

SITUAZIONE INDIRIZZO DAL 06/03/2000

- in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cardito al foglio 4, particella 1706, subalterno 8;

VIA NAPOLI n. 11 Scala U Interno 7 Piano 1 Partita: 5012

SITUAZIONE DATI CLASSAMENTO DAL 06/03/2000

- in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cardito al foglio 4, particella 1706, subalterno 8;

Rendita: Euro 194,19; Categoria A/3; Classe 1; Consistenza 4 vani

SITUAZIONE DATI DI SUPERFICIE

dal 09/11/2015

Immobile attuale

- in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cardito al foglio 4, particella 1706, subalterno 8;

Totale: 97 mq ; Totale escluse aree scoperte: 92 mq

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015;

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 06/03/2000, prot. n. 000005400

STORIA DEGLI INTESTATI DELL'IMMOBILE

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CARDITO (B759) (NA)

Foglio 4 Particella 1706 Sub. 8

1. XXXXXXXXX

nata a FRATTAMAGGIORE (NA) il XXXXXXXX

dal 06/03/2000 al 05/12/2011

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1: COSTITUZIONE del 06/03/2000 in atti dal 08/03/2000).

1. XXXXXXXX

nata a SUCCIVO (CE) il 07/10/1962
dal 05/12/2011

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2: Atto del **05/12/2011** Pubblico ufficiale **SANTANGELO STEFANO** Sede NAPOLI (NA)
Repertorio n. 10388 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 35424.1/2011 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 09/12/2011)

Rispondenza formale:

Sussiste rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Tra la data dell'atto di provenienza (atto di compravendita del 05/12/2011) e la data del pignoramento – 10/09/2024 – non sono intervenute variazioni catastali.

Variazioni:

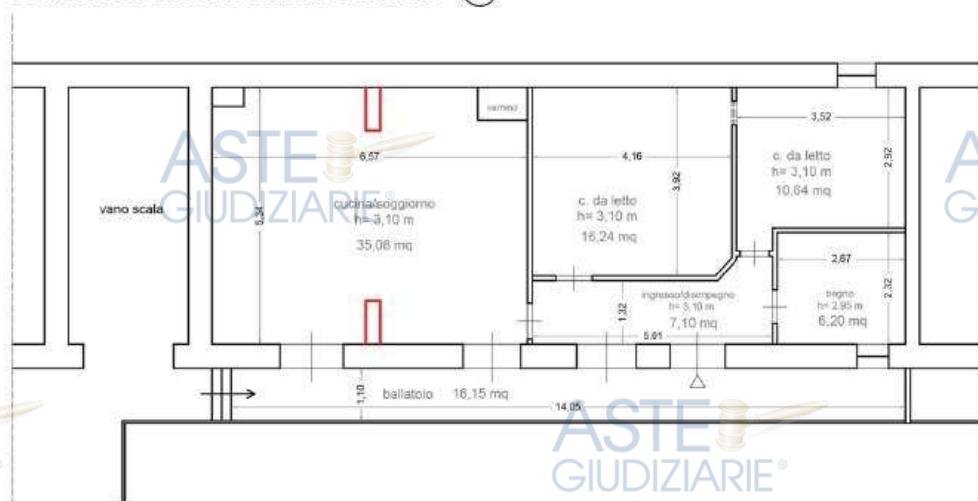
Non risultano variazioni dei dati catastali.

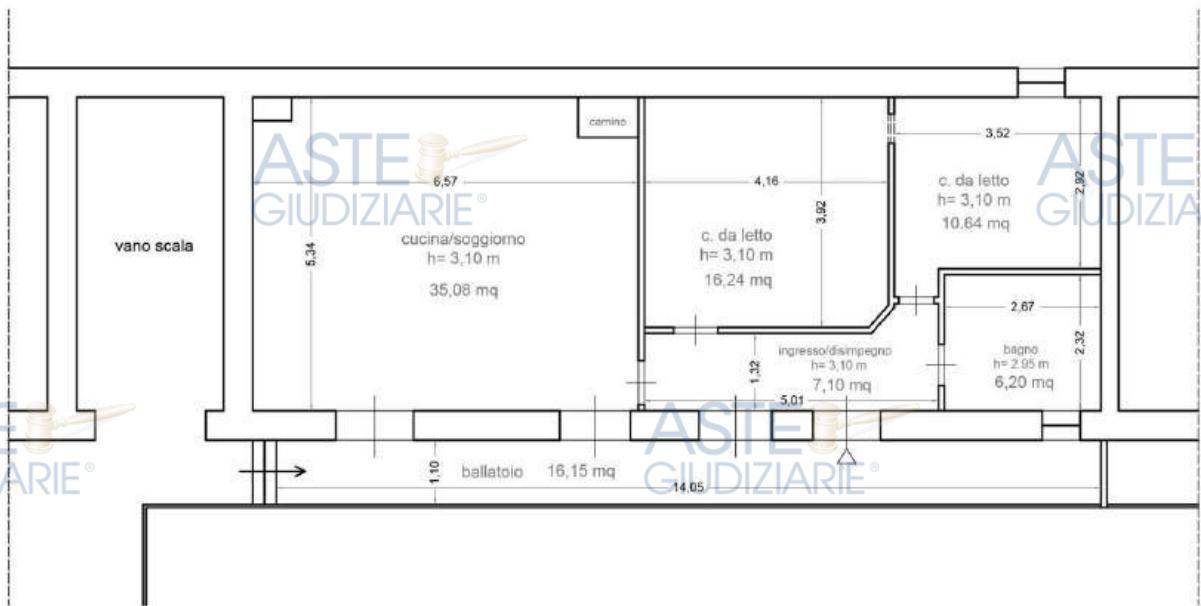
Rispondenza planimetrie catastali:

All'esito del sopralluogo sono state rilevate le seguenti **lievi** difformità tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

- sono stati eliminati due piccoli muretti riportati nella planimetria catastale in corrispondenza dell'ambiente cucina;
- è stata creata un'apertura sul tramezzo che divide la camera da letto padronale e la camera da letto per bambini

Si riporta, di seguito, l'attuale planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate e la planimetria dello stato di fatto con evidenziazione in rosso delle **difformità catastali** riscontrate.

Evidenziazione difformità catastaliATTUALE PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO




PLANIMETRIA STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE PIGNORATO


In virtù di quanto descritto, si ritiene che, per la presentazione della procedura DOCFA, per l'aggiornamento delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare, il costo stimato è pari a **Euro 1.000,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.

Si riportano nell'Allegato n. 3 estratto di mappa, visura storica degli immobili e del terreno, planimetria catastale, mentre nell'Allegato n. 10 si riportano la planimetria dello stato di fatto ed evidenziazione delle difformità catastali riscontrate.

QUESITO n.4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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.la 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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la interessata).

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

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In talcaso, 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 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.

Si riporta di seguito la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, a ritroso nel ventennio, per il bene immobile oggetto della presente relazione di stima:

- In virtu' di atto di compravendita per **notar Mario Maffia di Frattaminore** del **10/05/1961** trascritto il 07/06/1961 ai nn. 21111/15558 presso la Conservatoria di Napoli 2 con il quale XXXXX o XXXXX ha venduto a XXXXX nata a FRATTAMAGGIORE (NA) il XXXXX la **zona di terreno** in Cardito, su parte del quale è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento.
- In virtu' di atto di compravendita per **notar Santangelo Stefano di Napoli** del **05/12/2011** rep. 10388/6373 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 09/12/2011 al n. 35424 di formalità; **favore:** XXXXX nata a SUCCIVO (CE) il XXXXX per 1/1 di piena proprietà, **contro:** XXXXX nata a FRATTAMAGGIORE (NA) il XXXXX per 1/1 di piena proprietà.

Si riportano *all'Allegato n. 11* Atto di compravendita del 05/12/2011 notar Santangelo Stefano e nota di trascrizione atto di compravendita del 10/05/1961 notar Mario Maffa.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato sull'appezzamento di terreno attualmente censito al Catasto Terreni del Comune di Cardito al foglio 4, particella 1706, classificato come ente urbano, della estensione di 959 mq, derivante da VARIAZIONE GEOMETRICA del 06/03/2000 in atti dal 06/03/2000 (n. 60901.1/2000) accorpamento delle seguenti particelle originarie: 180, 195, 197.

Comunione legale con il coniuge:

L'immobile pignorato **non risulta** in regime di comunione dei beni.

Dall'estratto di matrimonio risulta la seguente annotazione: *Con atto in data 05/12/2011 a rogito del notaio dr. Santangelo Stefano del distretto notarile riuniti di Napoli Torre Annunziata e Nola gli sposi XXXXX nato a Cardito il XXXXX e XXXX nata a Succivo il XXXXX, entrambi residenti in Cardito hanno scelto il regime della separazione dei beni.*

Situazioni di comproprietà:

L'immobile pignorato non risulta in comproprietà col coniuge della debitrice.

La debitrice, XXXXX, risulta l'unica proprietaria del bene.

QUESITO n.5: 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) aero fotogrammetrie 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'indipendente 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 cespote sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

in terzo luogo, ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste **dall'art. 40, comma 6, della**

legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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 deporrà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

A seguito degli accessi effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cardito allo scopo di verificare la regolarità urbanistica delle unità immobiliari pignorate, lo scrivente ha potuto accettare quanto segue.

- L'unità immobiliare pignorata (**foglio 4, particella 1706, subalterno 8**) ubicata al piano primo entrando a sinistra dalla corte comune del fabbricato sito in via Napoli, **7 è stata edificata in assenza di titoli autorizzativi da parte dell'Ente Comunale**, pertanto risulta **COMPLETAMENTE ABUSIVA**.

■ I titoli edilizi dichiarati all'art. 3 dell'atto di compravendita per **notar Santangelo Stefano di Napoli del 05/12/2011** - Licenza Edilizia n. 1820 del 1971 e Concessione Edilizia n. 2500 del 1977 – rilasciano l'autorizzazione per altre unità immobiliari presenti nello stesso fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento.

Pertanto, i suddetti titoli dichiarati nel citato atto di compravendita non autorizzano l'edificazione dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

■ Dalle visure catastali storiche effettuate si evince che l'immobile *de quo* è stato accatastato in data 06/03/2000 con prot. 5400/2000.

■ Dalla finiture e dagli impianti rilevati nel corso del sopralluogo effettuato in data 26/02/2025, è possibile ricondurre *verosimilmente* l'epoca di costruzione dell'appartamento nella decade degli anni '80 o '90 del secolo scorso.

■ Non è possibile sanare l'immobile **ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 (c.d. doppia conformità)** in quanto tale strumento urbanistico dispone che il permesso in sanatoria può essere ottenuto *"se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"*.

■ Non è stata presentata alcun tipo di istanza di condono.

■ Alla luce delle indagini esperite e sulla base degli atti forniti allo scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cardito, l'immobile non è sanabile con alcun tipo di strumento urbanistico attualmente vigente.

■ In data 24/07/2019 il Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Cardito emanava **ORDINANZA DI DEMOLIZIONE N. 42 DEL 24/07/2019** relativa, tra gli altri, anche all'immobile oggetto di pignoramento.

■ In data 18/11/2019 il Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Cardito emanava **ORDINANZA DI ACQUISIZIONE A PATRIMONIO COMUNALE N. 52 DEL 18/11/2019** relativa, tra gli altri, anche all'immobile oggetto di pignoramento.

Dalla lettura di tale ordinanza alla pag. 2 si evince che *"le opere (abusive) sono acquisite di diritto al patrimonio del Comune di Cardito, fermo restando che si provvederà ugualmente alla demolizione a cura del Comune ed a spese del responsabile"*.

■ Non risulta, sulla base degli atti forniti allo scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cardito, il rilascio di un certificato di agibilità relativo all'unità immobiliare pignorata.

■ Attesa l'assenza di titoli abilitativi **non vi è alcuna planimetria di progetto dell'immobile depositata presso l'Ente Comunale**, pertanto non è possibile procedere con il confronto con lo stato di fatto.

■ L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, esso non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47.

■ Nel caso specifico, abbiamo un immobile **completamente abusivo e non sanabile**, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001).

Tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita

■ Alla luce di quanto sopra descritto, l'unità immobiliare pignorata risulta **completamente abusiva e non sanabile**.

■ **Non si procederà alla stima dei costi di demolizione per i seguenti motivi:**

1. successivamente all'ordinanza di demolizione è stata emata un'ordinanza di acquisizione a patrimonio comunale che manifesta l'intenzione del Comune a non dare seguito alla demolizione del bene;
2. l'esecuzione della demolizione non potrebbe mai tecnicamente concretizzarsi in quanto l'immobile è sito al primo piano di un organismo edilizio ed è in aderenza su almeno due fronti con altre unità immobiliari.

■ Infine, si precisa che la particella 1706 del foglio 4 ricade, nel vigente P.U.C. Comunale, in zona omogenea B/1 (Edificabile) e non è sottoposta a vincoli ai sensi degli artt. 32 e 33 della 47/85;

Si allegano: Certificazione urbanistica rilasciata dall'Ufficio Tencnico del Comune di Cardito in data 29/04/2025; Ordinanaza di demolizione n. 42 del 24/07/2019; Ordinanza di acquisizione a patrimonio comunale n. 52 del 18/11/2019; estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. del Comune di Cardito (cfr. Allegato n. 4)

QUESITO N. 6: 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.).

L'immobile pignorato è occupato dell'esecutata, sig.ra XXXXXX, e dal marito sig. XXXXXXXX.

QUESITO n. 7: 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:

- 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;

- 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;

- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- 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:

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

Pendenza di altre procedure esecutive:

Non risultano pendenti altre procedure esecutive sul bene pignorato.

Pendenza di procedimenti giudiziali civili:

Non risultano pendenti altri procedimenti giudiziari civili sul bene pignorato.

Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale:

Non risulta pendente alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge.

Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici:

Non sussiste alcun vincolo di carattere storico-artistico.

Condominio:

Non risulta costituito un Condominio.

Servitù:

Non è stata rinvenuta alcuna servitù.

Provvedimenti di sequestro penale:

Non esistono provvedimenti di sequestro penale.

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

Non esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente riguardanti:

- 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.

Diffidenza urbanistiche - edilizie.

Come specificato in risposta al quesito n.5 l'unità immobiliare pignorata (**foglio 4, particella 1706, subalterno 8**) ubicata al piano primo entrando a sinistra dalla corte comune del fabbricato sito in via Napoli, 7 è stata edificata in assenza di titoli autorizzativi da parte dell'Ente Comunale, pertanto risulta **COMPLETAMENTE ABUSIVA**.

Sono state emanate da parte dell'Ente Comunale n. 2 ordiananze: **ORDINANZA DI DEMOLIZIONE N. 42 DEL 24/07/2019 e ORDINANZA DI ACQUISIZIONE A PATRIMONIO COMUNALE N. 52 DEL 18/11/2019**.

Non si è proceduto alla stima dei costi di demolizione per i seguenti motivi:

1. successivamente all'ordinanza di demolizione è stata emata un'ordinanza di acquisizione a patrimonio comunale che manifesta l'intenzione del Comune a non dare seguito alla demolizione del bene;
2. l'esecuzione della demolizione non potrebbe mai tecnicamente concretizzarsi in quanto l'immobile è sito al primo piano di un organismo edilizio ed è in aderenza su almeno due fronti con altre unità immobiliari.

Diffidenza catastali.

Come precisato in risposta al quesito sub 3), sono state riscontrate lievi diffidenze catastali. Il costo per la presentazione del DOCFA di aggiornamento delle planimetrie catastali è stato determinato in **Euro 1.000,00**. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta del lotto di vendita.

Elenco sintetico delle formalità per l'immobile pignorato

1. TRASCRIZIONE del 09/12/2011 - Registro Particolare 35424 Registro Generale 49875

Pubblico ufficiale SANTANGELO STEFANO Repertorio 10388/6373 del 05/12/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 09/12/2011 - Registro Particolare 7622 Registro Generale 49876

Pubblico ufficiale SANTANGELO STEFANO Repertorio 10389/6374 del 05/12/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. TRASCRIZIONE del 15/10/2024 - Registro Particolare 38838 Registro Generale 49376

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 8057 del 10/09/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si allega elenco sintetico delle formalità per immobile pignorato (foglio: 4, particella 1706, sub 8) (cfr. Allegato n. 6).

QUESITO n.8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

I beni pignorati, dagli accertamenti effettuati, **non ricadono** su suolo demaniale.

QUESITO n .9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato**(es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà—acquisendo la relativa documentazione—se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta olivellario, 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 sosponderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

I beni pignorati, dagli accertamenti effettuati, **non sono gravati** da censo, livello o uso civico.

QUESITO n . 10: 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 cespote pignorato.

Non risultano spese di gestione dell'immobile pignorato.

QUESITO n.11: 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 precise negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno o dall'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 cespote pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespote pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

alla relazione di stima.

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adegua**menti 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.5 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespote 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 vizie 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.

Criterio di stima utilizzato.

Il metodo utilizzato per la stima del valore di mercato del bene pignorato è quello della capitalizzazione diretta (**direct capitalization**).

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (o stima reddituale) si fonda sulla trasformazione del reddito o dei redditi di un immobile nel valore di mercato. La trasformazione può avvenire con l'uso del rapporto di mercato esistente tra il prezzo e il canone di mercato (o del suo reciproco) e con l'uso di un saggio di sconto utilizzato per calcolare il valore attuale della serie dei redditi.

Questo procedimento si applica per stimare le basi del valore che considerano la capacità di generare benefici monetari di un immobile, in particolare per il **valore di mercato** e per il valore di investimento.

Il metodo della capitalizzazione diretta converte in modo diretto **il canone o il reddito** di un immobile nel **valore di mercato**, moltiplicando il primo per il rapporto di mercato oppure **dividendo il reddito per il saggio di capitalizzazione**. Il metodo inoltre converte il valore di mercato di un immobile nel canone di mercato, dividendo il valore di mercato per il rapporto prezzo-reddito oppure moltiplicando per il saggio di capitalizzazione. Il metodo si presenta nella sua forma più semplice e di immediata applicazione.

Nel caso specifico, abbiamo **un immobile completamente abusivo e non sanabile**, “le nullità” di cui al comma 2 dell’art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall’articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile **può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell’avviso di vendita**.

Il valore di mercato un immobile **abusivo non sanabile** deve essere calcolato come **“Valore d’Uso”**. Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.

L’immobile oggetto di procedura, come ampiamente descritto al quresito n. 5, non è sanabile e allo stesso tempo è gravato da un’Ordinanza di Demolizione.

Poiché sul nostro territorio l’abusivismo totale è molto diffuso, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall’oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio *“praeter legem”*, e conservano un apprezzabile **“Valore d’Uso”**, perché il rischio della demolizione è relativamente remoto.

In quest’ottica si può immaginare una stima pari al Valore d’Uso dell’immobile per circa un ventennio. Per la determinazione del **valore d’uso**, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante **capitalizzazione**, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l’immobile è in grado di produrre nei successivi **venti anni**.

Lo scrivente ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d’uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$A_f = a (q^n - 1)/r$$

- A il valore finale del bene;
- a il reddito netto annuo (valore locativo annuo netto);
- q il montante unitario;
- n le annualità;
- r il saggio di capitalizzazione (valore 3%).

Al fine di applicare la suddetta formula, preliminarmente è necessario calcolare il coefficiente "a" - valore locativo annuo netto – attraverso il **procedimento di stima analitica**.

Stima analitica del valore locativo annuo netto "a"

Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, lo scrivente ha considerato le seguenti fonti:

- **Borsino Immobiliare** – listino ufficiale 2025 I semestre

Zone Immobiliari		
	Zone Centrali 3	
	Zone Semicentrali 1	Zone Periferiche 0
Zone Semicentrali	Valore M²	Affitto
Carditello	€ 2,73	€ 986
<p>La zona immobiliare riflette un area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.</p>		

Pertanto, si evince un valore locativo unitario zona semicentrale (via Napoli): **2,73 €/mq**
 Nel caso specifico abbiamo: 2,73 €/mq x 80,11 mq = **219 € valore locativo mensile.**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
 Comune: CARDITO
 Fascia/zona: Periferica/CARDITELLO
 Codice di zona: D2
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1450	L	3,2	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	990	L	2,1	3,3	L
Box	NORMALE	520	790	L	2,2	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	980	1500	L	3,3	5	L

Pertanto, si evince un valore locativo unitario per la zona periferica Carditello (via Napoli) e per un'abitazione di tipo economico come quella oggetto di stima: **2,70 €/mq (valore medio)**.

Nel caso specifico abbiamo: $2,70 \text{ €/mq} \times 80,11 \text{ mq} = \textbf{216 € valore locativo mensile}$.

Operando una media tra i due valori locativi mensili trovati si ha:

$$(219 + 216) / 2 = 217,50 \text{ €}$$

Tenendo conto dei valori locativi su indicati si giunge alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di esecuzione, è possibile stabilire una rendita mensile linda di € 217,50 pari ad un canone lordo annuo € 2.610,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che **il reddito annuo netto corrisponde a € 1.827,00**.

Orbene, ottenuta la stima del valore locativo annuo netto "a", è possibile procedere alla determinazione del **Valore D'uso** attraverso la formula riportata a pagina 37:

$$A_f = 1.827 \text{ €} (1,03^{20} - 1) / 0,03 = 49.092,17 \text{ €}$$

Pertanto il **Valore d'Uso** stimato dell'immobile oggetto di esecuzione è pari a **€ 49.000,00**.





A tale valore è necessario **detrarre** le seguenti spese:



- assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%)	Euro 4.900,00;
- per la redazione dell'attestato di prestazione energetica	Euro 500,00;
- per la presentazione delle planimetrie catastali aggiornate	Euro 1.000,00;



TOTALE

Euro 6.400,00



Pertanto avremo che **il più probabile valore d'uso dell'immobile pignorato** sarà dato da:

Euro 49.000,00 - Euro 6.400,00 = **Euro 42.600,00 (Euro quarantaduemilaseicento/00)**.



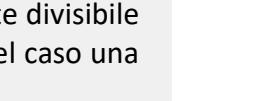
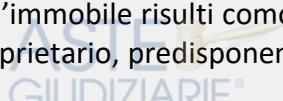
QUESITO n.12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

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 bene immobile oggetto di stima non è costituito da quote indivise.



QUESITO n. 13: 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.

Dal certificato di residenza storico acquisito si deduce che alla data del pignoramento (10/09/2024) la debitrice aveva residenza anagrafica in Cardito (Na) alla via Napoli, 11 (ex 7).

Alla data attuale la residenza risulta invariata (*Cfr. All.5 – Certificato di residenza storico*).

Dall'estratto di matrimonio acquisito si evince che la debitrice ha contratto matrimonio con il sig. XXXXXX in data XXXXXX in **regime della separazione dei beni** (*Cfr. All. 7 – Estratto di matrimonio*).



QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà in regime di separazione dei beni di un **immobile ad uso residenziale al piano primo** facente parte di un fabbricato per civile abitazione ubicato in Cardito (Na) alla via Napoli, 11 (ex 7)

➤ è composto da un **appartamento** di 75,26 mq (superficie netta calpestabile) posto al piano primo di un fabbricato per civile abitazione. E' costituito da un ambiente ingresso/corridoio attraverso il quale è possibile accedere agli altri vani: cucina/soggiorno, una camera da letto padronale, una camera da letto per bambini e il bagno.

L'accesso all'unità immobiliare si realizza dal ballatoio cui si accede a mezzo vano scala posto sul lato sinistro della corte interna comune entrando dall'unico ingresso carrabile posto su via Napoli.

➤ Il bene confina con il cortile interno, con cassa scale e con particella 196.

➤ Il bene è riportato nel C.F. del Comune di Cardito al foglio 4, particella 1706, subalterno 8;

➤ Il descritto stato dei luoghi dell'appartamento corrisponde alla consistenza catastale in

ordine alla planimetria catastale in quanto nel corso del sopralluogo sono state rilevate le seguenti **lievi** difformità tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

- sono stati eliminati due piccoli muretti riportati nella planimetria catastale in corrispondenza dell'ambiente cucina;
- è stata creata un'apertura sul tramezzo che divide la camera da letto padronale e la camera da letto per bambini.

➤ Il bene è stato edificato in assenza di titoli autorizzativi da parte dell'Ente Comunale, pertanto risulta **COMPLETAMENTE ABUSIVO**;

➤ Non è possibile sanare l'immobile **ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 (c.d. doppia conformità)** in quanto tale strumento urbanistico dispone che il permesso in sanatoria può essere ottenuto *"se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"*.

➤ Non è stata presentata alcun tipo di istanza di condono.

➤ Alla luce delle indagini esperite e sulla base degli atti forniti allo scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cardito, l'immobile non è sanabile con alcun tipo di strumento urbanistico attualmente vigente.

➤ Vi è Ordinanza di demolizione n. 42 del 24/07/2019;

➤ Vi è Ordinanza di acquisizione a patrimonio comunale n. 52 del 18/11/2019;

➤ L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, esso non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47.

➤ L'immobile è **completamente abusivo e non sanabile**, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001).

Tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

➤ Ricade nel vigente P.U.C. Comunale di Cardito in zona omogenea B/1 (Edificabile) e non è sottoposta a vincoli ai sensi degli artt. 32 e 33 della 47/85;

➤ PREZZO BASE euro **42.600,00** (quarantaduemilaseicento/00).



Tanto si rassegna alla Superiore Valutazione del Signor Giudice dell'Esecuzione, in adempimento dell'incarico ricevuto.



Aversa, 26/05/2025



L'Esperto Stimatore

dott. ing. Giovanni Sepe
(firmato digitalmente)



GIUDICE dott.ssa Annamaria Buffardo | Esperto Stimatore ing. Giovanni Sepe
Procedura n°383/2024

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

