

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA IMMOBILIARE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

BANCA DI CREDITO POPOLARE – S.c.p.a. c/ XXX



**IMMOBILI IN AFRAGOLA (NA)
LOTTO UNICO: DUE CORPI DI FABBRICA PER ABITAZIONI E
DEPOSITI DA DEMOLIRE E RICOSTRUIRE**

R.G.E.: 362/18

G.E.: dott.ssa F. FIORE

DATA PROSSIMA UDIENZA: 21.12.2021

l'Esperto
dott. ing. Luigi de Lucia

INDICE:

PREMESSA

<u>1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE</u>	4
<u>2. DESCRIZIONI DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	5
<u>3. CONTROLLO PRELIMINARE DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.</u>	7
<u>4. RISPOSTE AI QUESITI</u>	8
<u>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</u>	10
<u>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</u>	13
<u>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</u>	23
<u>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</u>	40
<u>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</u>	43
<u>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</u>	54
<u>QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</u>	57
<u>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</u>	59
<u>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</u>	60
<u>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</u>	61
<u>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</u>	61
<u>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni</u>	63
<u>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</u>	78
<u>QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio</u>	78

CONCLUSIONI

ALLEGATI:

- 1) Verbali di sopralluogo
- 2) Rilievo fotografico
- 3) Elaborati grafici dell'immobile scala 1:100
- 4) Documentazione catastale
- 5) Ispezioni Ipotecarie Ordinarie e Titoli di provenienza
- 6) Documentazione Urbanistica e Certificati dell'U.T.C.
- 7) Decreto Ufficio Usi Civici – Regione Campania
- 8) Riferimenti estimali-dati OMI
- 9) Certificati di residenza storico e stato civile
- 10) Specifiche spese e onorario

PREMESSA

Il sottoscritto, dott. ing. Luigi de Lucia, con studio in 81100 Caserta (CE) alla P.zza Matteotti n. 67, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2814, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso codesto Tribunale, in data 13.11.2020 veniva nominato esperto stimatore per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa F. FIORE.

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE

Gli immobili, oggetto del rapporto di stima, sono ubicati nel centro degradato del Comune di Afragola (NA) e precisamente alla via Mele n. 6.

Afragola è una città della Campania, in provincia di Napoli, con più di sessantacinquemila abitanti. Situato nella piana fra Napoli e Caserta, nei Regi Lagni, la zona di bonifica tra basso corso del Volturno, Vesuvio, Campi Flegrei e preappennino campano.

Il Comune è a pochi chilometri da Napoli.

Il Comune confina con [Acerra](#), [Caivano](#), [Cardito](#), [Casalnuovo di Napoli](#), [Casoria](#).

Ciò detto, il compendio pignorato è costituito da un fabbricato principale di vecchio impianto con annesso giardino costituito da piano terra, piano primo e secondo per abitazioni di tipo ultrapopolare, depositi e rimesse, e da un altro fabbricato secondario, composto da piano terra e primo per abitazioni di tipo ultrapopolare con annessa grotta sotterranea.

La zona è interessata da insediamenti abitativi di vecchio impianto.

I beni staggiti sono facilmente raggiungibili attraverso l'ausilio di mezzi di locomozione pubblici e privati. I cespiti, infatti, sono ubicati in una zona ben servita dall'Autostrada del Sole che dalla SP ex SS 162 NC; queste infrastrutture viarie collegano la città con Napoli e con Caserta.

Da tutto questo e da altre considerazioni che verranno riportate in seguito scaturirà il valore venale degli immobili.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito all'incarico ricevuto, lo scrivente, congiuntamente con il C.G., convocava con raccomandata A.R. il debitore esecutato per il giorno **04.12.2020** presso i cespiti pignorati per l'inizio delle operazioni peritali.

In questo accesso non si rinveniva sui luoghi la debitrice esecutata, ma dalle informazioni raccolte sul posto, si riusciva a raggiungere telefonicamente il padre dell'esecutata. Dopo che quest'ultimo veniva reso edotto della procedura esecutiva, si differiva l'accesso a data futura.

Dai sopralluoghi effettuati nei giorni **17-19.12.2020 e 01-08-22.02.2021** (cfr. All. 1- Verbali di accesso), alla presenza della debitrice esecutata e del di lei genitore, si constatava che gli immobili versavano in uno stato di forte degrado ed in completo stato di abbandono, con la corte annessa che risultava piena di materiali di risulta, cassette di plastica per la frutta, rifiuti vari, etc. ed anche un veicolo commerciale a tre ruote APE; si riscontrava anche la presenza di un cane posto a guardia dei luoghi.

L'immobile era occupato a titolo gratuito da un certo XXX (e dai suoi aventi causa), come veniva dichiarato a verbale dalla debitrice esecutata, non ben identificato perché lo stesso non aveva alcun documento di riconoscimento.

Gli occupanti *sine titulo*, sin dall'inizio delle operazioni peritali del **04.12.2020**, venivano intimati a liberare gli immobili dalle loro cose al fine di procedere alla messa in possesso del compendio pignorato da parte del Custode Giudiziario e di consentire all'esperto stimatore di effettuare i rilievi plano-altimetrici necessari allo svolgimento dell'incarico;

In data **22.02.2021** gli immobili venivano parzialmente liberati e le chiavi consegnate al C.G., che finalmente veniva in possesso del compendio pignorato.

In data **07.03.2021** lo scrivente relazionava alla S.V.I. per essere autorizzato ad incaricare una ditta specializzata per sgomberare i luoghi dai rifiuti di vario tipo e per smaltirli a discarica autorizzata, e per poi procedere a disinfestare i medesimi luoghi al fine di poter adempiere all'incarico conferitogli (*cf.* "Relazione" in atti).

Con il documento denominato "Brevi Note" del **18.03.2021** trasmesso a mezzo pec al creditore precedente in uno con la ricevuta di avvenuta consegna (agli atti), l'esperto stimatore chiedeva allo stesso creditore precedente di incaricare una ditta specializzata allo smaltimento dei rifiuti e alla disinfestazione dei luoghi o diversamente di incaricare una ditta contattata dallo scrivente, senza avere alcun riscontro.

In data **30.04.2021** la ditta "XXX, effettuava il sopralluogo al fine di formulare l'offerta per raccolta, trasporto e smaltimento rifiuti "cod. CER 150106". L'offerta veniva trasmessa al sottoscritto il **04.05.2021** che prontamente la depositava, in uno con la relazione, il **10.05.2021**.

Il G.E. con il provvedimento del **12.05.2021** autorizzava lo scrivente ad incaricare la predetta ditta.

Preliminarmente ai lavori di raccolta dei rifiuti lo scrivente provvedeva nei giorni **24-25-27/05/2021** a cantierizzare i luoghi al fine di permettere l'accesso all'autocarro della ditta per il carico dei rifiuti: con l'ausilio del fabbro XXX si provvedeva al distacco del lucernaio del cancello carrabile in fondo al lotto e alla saldatura dei paletti di ferro posti sull'area di fronte a via Mele n. 6, di proprietà dell'"XXX, tagliati precedentemente, giusta autorizzazione dell'Istituto.

Le operazioni di raccolta iniziavano in data **27.05.2021** e proseguivano in data **15.06.2021** per poi terminare il **16.06.2021**.

L'esperto con il suo collaboratore nei giorni immediatamente successivi allo sgombero dell'area procedeva alle operazioni di rilievo metrico degli immobili staggiati.

Successivamente lo scrivente, procedeva, altresì, alle necessarie indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizi Catastali onde venire in possesso

delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate, nonché del certificato storico all'impianto; espletava le ispezioni ordinarie presso la ex Conservatoria dei RR.II. (attuale Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale Napoli 2 della Direzione Provinciale I di Napoli) per ricostruire il ventennio antecedente il pignoramento e rilevare tutte le trascrizioni a favore e contro il debitore, nonché contro il dante causa; contestualmente inoltrava l'istanza di accesso agli atti amministrativi della PA al fine di estrarre copia dei titoli abilitativi degli immobili; inoltrava, infine, l'istanza al Settore Bilancio e Credito Agrario-Servizio Amministrativo della Regione Campania (*Ufficio Usi Civici*) per verificare l'esistenza/inesistenza degli usi civici sulla particella originaria degli immobili pignorati.

Ciò detto, lo scrivente, espone di seguito le risultanze delle proprie operazioni peritali.

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

Risulta depositata dal creditore precedente la seguente documentazione:

- certificazione notarile sostitutiva e la medesima certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

Non risulta depositata:

- visura storica per immobile dove si rilevano i dati catastali attuali e storici del bene pignorato a catasto fabbricati che sono indicati nella detta certificazione notarile;
- l'estratto catastale storico dove sono riportati gli estremi catastali storici del cespite a catasto terreni che sono utili ai fini della provenienza ultraventennale.
- il certificato di stato civile dell'esecutata.

Si provvedeva, eseguite le opportune verifiche, alla compilazione e al successivo deposito del modulo contenente il prospetto per la verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. che nel caso di specie è sufficiente ma incompleta e pertanto è stato integrata dall'esperto secondo i profili di cui in parte motiva.

Si rappresenta, a riguardo, che il creditore procedente ha depositato la detta certificazione

nel termine di 60 gg. decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita.

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 ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I beni espropriati per la **piena ed intera proprietà all'esecutata** corrispondono agli immobili in titolarità della stessa esecutata in forza dei titoli di acquisto a suo favore del 29.11.2012 e del 24.12.2014.

Essi sono riportati nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi catastali:

- **C.F. del Comune di Afragola al foglio 20, p.lla 288, sub 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7;**
- **C.F. del Comune di Afragola al foglio 20, p.lla 556, sub 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7;**
- **C.F. del Comune di Afragola al foglio 20, p.lla 762, sub 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17 (già sub 6) e 18 (già sub 15);**
- **C.F. del Comune di Afragola al foglio 20, p.lla 1067, sub 1 (derivante dalla fusione dei sub 2 e sub 5 della p.lla 760);**
- **C.T. del Comune di Afragola al foglio 20, p.lla 759.**

Lo scrivente, al fine di individuare esattamente l'immobile pignorato, ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con lo stralcio di mappa catastale evidenziando in rosso le risultanze di tale sovrapposizione ovvero i fabbricati pignorati (vedi le risultanze della sovrapposizione riportata nella pagina seguente).



Foto satellitare



Stralcio di mappa catastale

Ciò detto, l'esperto stimatore, dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni oggetto del procedimento, la loro consistenza e valutato le loro caratteristiche, ritiene che i summenzionati cespiti debbano formare per una maggiore appetibilità un unico lotto di vendita e precisamente:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di due corpi di fabbrica, uno prospiciente la via Mele articolato tra piano terra e primo per abitazioni ultrapopolari e depositi con annessa grotta sotterranea, identificato nell'insieme in **C.F. del Comune di Afragola al foglio 20, p.lla 762 (già p.lla 780), sub 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17 (ex sub 6) e 18 (già sub 15) e p.lla 1067, sub 1 (derivante dalla fusione dei sub 2 e sub 5 della p.lla 760)**, l'altro all'interno del cortile di via Mele a tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) per abitazioni ultrapopolari con depositi e rimesse, identificato nell'insieme in **C.F. al foglio 20, p.lla 556, sub 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 e in C.F. al foglio 20, p.lla 288, sub 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7** ed annesso giardino distinto in **C.T. al foglio 20, p.lla 759.**

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata 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.

Oggetto della stima

Il lotto è composto da due corpi di fabbrica, uno che viene denominato (A) costituito da abitazioni e depositi e un altro che viene denominato (B) costituito da abitazioni, depositi e rimesse, e annesso giardino.

Ambientazione e caratteristiche della zona

La zona degli immobili comprende aree urbanizzate, costituite dal tessuto edilizio di remota formazione e recentemente anche da nuovi complessi edilizi ed insediamenti edificati attraverso la demolizione e ricostruzione di fabbricati rurali.

I fabbricati in oggetto in passato non erano assolutamente in contrasto con gli aspetti morfologici e culturali della conurbazione urbana, costituivano anzi elemento di identità delle comunità umane interessate. Essi però attualmente versano in condizioni pessime e non si possono considerare integrati nel contesto delle attività presenti al suo contorno, anche dal punto di vista delle presenze infrastrutturali e della loro stratificazione e della relativa incidenza del grado di naturalità presente nel sistema.

I corpi di fabbrica sono situati nella zona centrale della cittadina intessuta prevalentemente da costruzioni in muratura di tufo e dall'edificazione intensiva, con parcheggi insufficienti, con una buona esposizione e con insufficiente presenza di verde; i fabbricati così collocati distano pochi metri dai negozi di prima necessità, dagli uffici pubblici, scuole ecc.; inoltre risulta facilmente raggiungibile ed in tempi brevi l'arteria che regola il traffico veicolare verso Napoli e Caserta.

Caratteristiche zona: centrale, a carattere residenziale e con parcheggi insufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

Principali collegamenti pubblici (km): strade provinciali (1).

Principali servizi offerti dalla zona: uffici pubblici, scuole, e negozi di prima necessità.

Ubicazione ed accessi

Entrambi i fabbricati hanno l'accesso posto sulla via Mele e ricadono all'interno del perimetro urbano.

L'accesso pedonale e carrabile lungo via Mele è rappresentato da un varco che immette nel cortile in comune dove troviamo il primo corpo di fabbrica e in fondo al lotto vi è un portone in ferro che conduce al secondo corpo di fabbrica con annesso cortile di esclusiva proprietà.

Caratteristiche

La costruzione si presenta quale tipico aggregato di origine rurale, ed è costituita da due corpi di fabbrica, di cui uno, corpo A, con locali adibiti ad uso residenziale e rimesse sito lungo Via Mele, ed un altro, corpo B, sito in fondo al lotto, costituito da residenze e da locali adibiti a deposito agricolo in un'unica soluzione di continuità con funzioni promiscue. A quest'ultimo fabbricato è annesso un giardino di esclusiva proprietà di superficie catastale pari a 310 mq.

Gli immobili sono in muratura portante di tufo, con solai in ferro e laterizio.

I fabbricati in oggetto sono oggi disabitati dato che non rispondono ai moderni standard di confort abitativo; lo stato di abbandono ha determinato nel tempo un forte degrado di alcune porzioni del complesso edilizio, che difatti ad oggi si presentano dirute parzialmente o totalmente.

Descrizione dell'immobile

Il corpo A ricade sulla particella n.762 ed è costituito da piano terra e piano primo con una conformazione a C, e con androne che collega Via Mele al cortile comune interno.

L'androne e il cortile sono censiti al sub 18 e sono identificati come beni comuni non censibili.

Il corpo B ricade nelle particelle n. 288 e 556, ed è ubicato in fondo al lotto. Anch'esso presenta una conformazione a C, con un piano terra costituito da unità immobiliari con accesso dal cortile comune (p.11a 759, stessa ditta) ed un piano primo a cui si accede per mezzo di una scala scoperta, e un sottotetto.

Il tutto si deduce meglio da alcune foto rappresentative dei fabbricati riportate nella pagina seguente e in allegato a parte (*All. 2 – Rilievo fotografico*), nonché dall'elaborazione delle planimetrie dello stato reale dei luoghi inserite sia in formato ridotto nel testo della relazione che in formato ordinario (scala 1:200 attesa la consistenza dei fabbricati) in allegato alla relazione medesima (*All. 3 – Elaborati grafici*).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL FABBRICATO A



(foto 1: Vista prospettica lato strada)



(foto n. 2: Vista interno corte)



(foto 3: Vista interno corte)



(foto 4: Vista interno corte)



(foto 5: Particolare androne)



(foto 6: Particolare varco di accesso)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL FABBRICATO B



(foto 1: Vista interno corte)



(foto n. 2: Vista interno corte)



(foto 3: Vista prospettica interno corte)



(foto 4: Vista prospettica esterna)

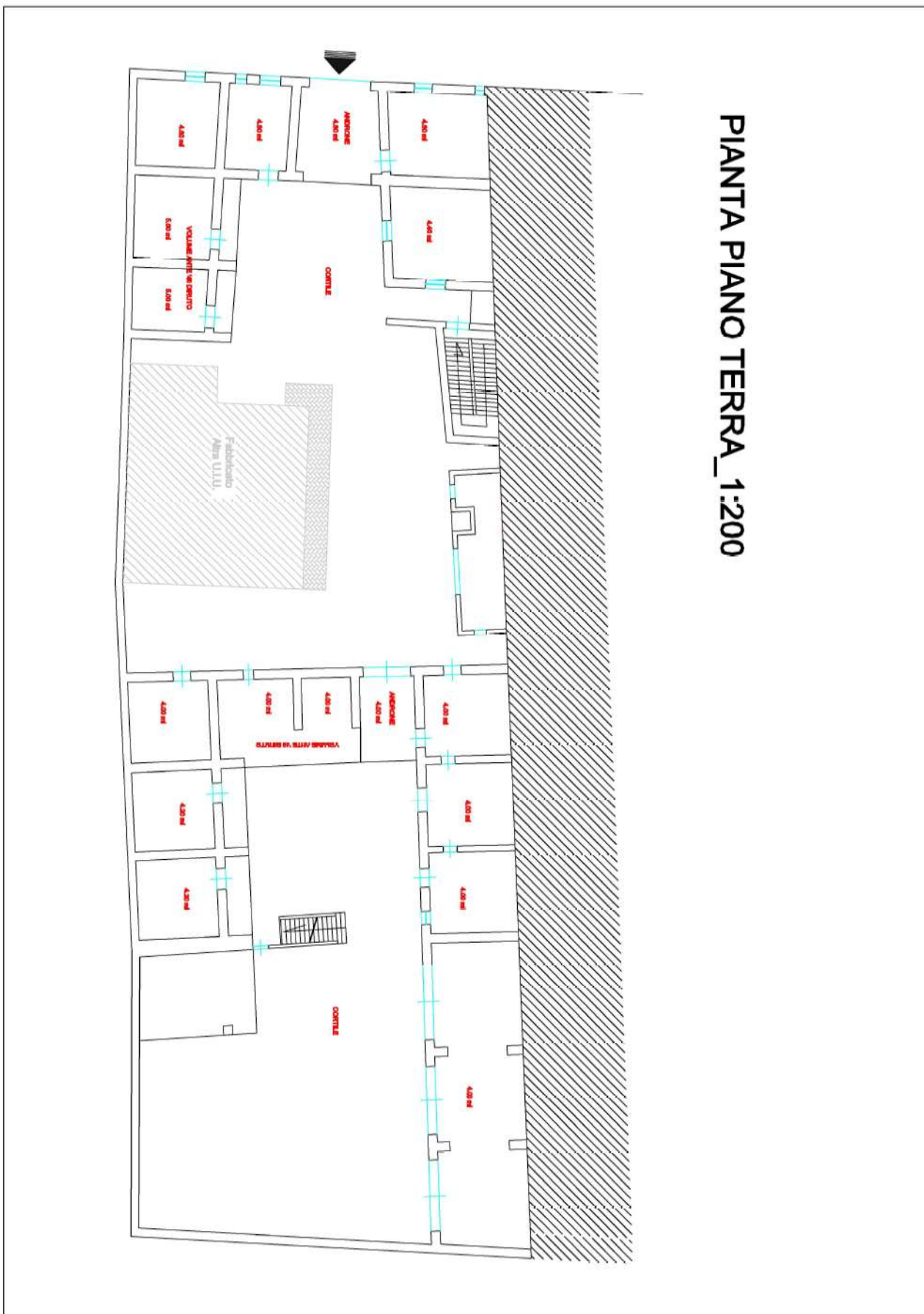


(foto 5: Particolare cancello carrabile e pedonale)

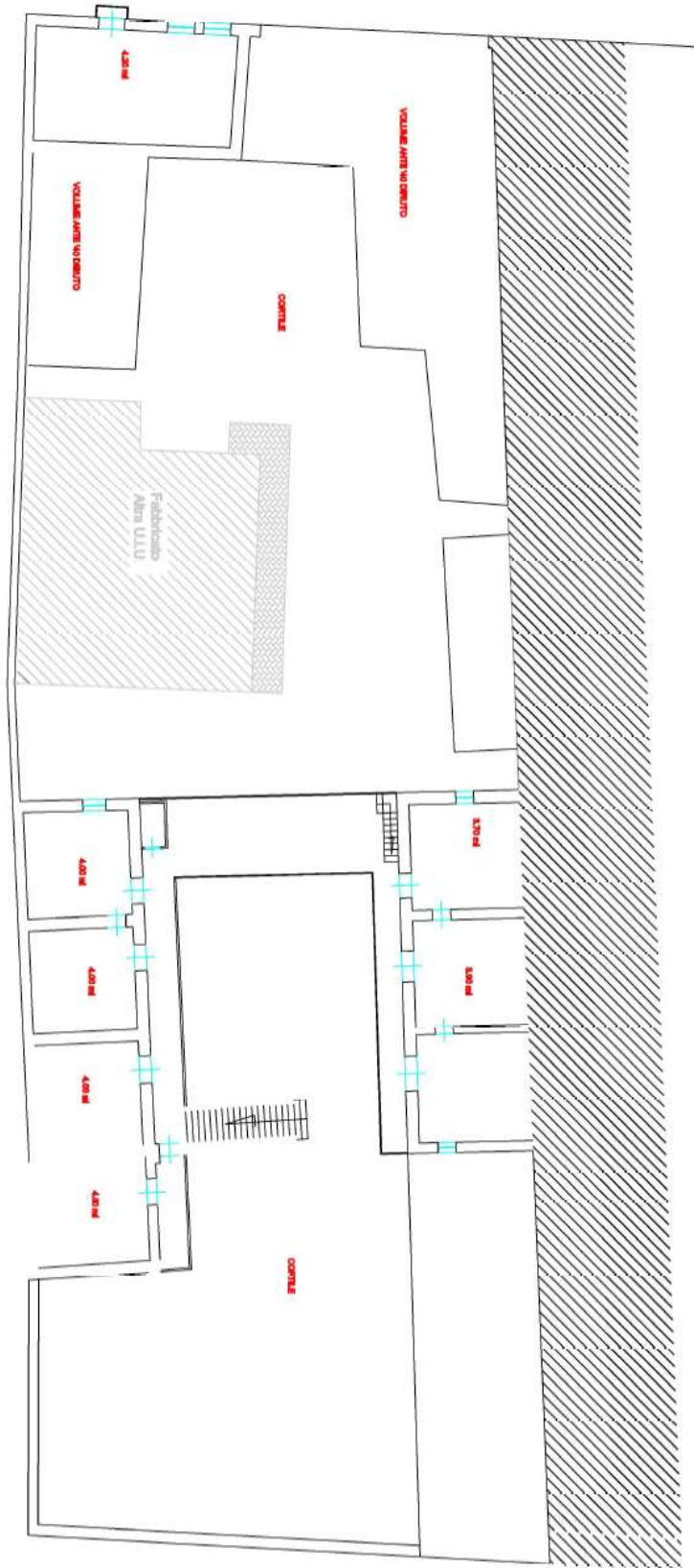


(foto 6: Vista prospettica esterna con terrazzo)

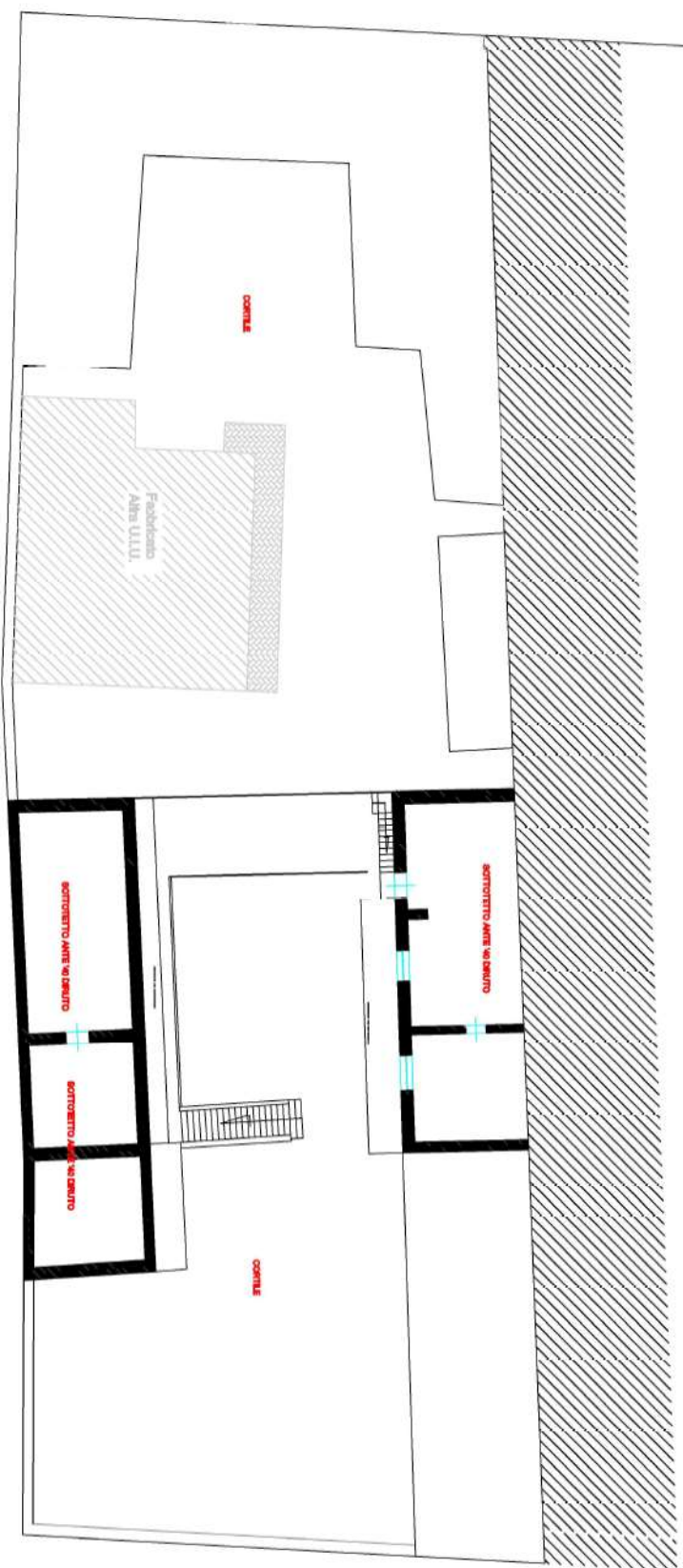
PIANTA PIANO TERRA_1:200



PIANTA PIANO PRIMO_1:200



PIANTA PIANO SECONDO



Determinazione della superficie commerciale

Premesso che l'altezza interna dei vari ambienti va dai 3,70 m ai 5,00 m, il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo la norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo: *“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:*

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- *25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- *35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- *35% dei patii e porticati;*
- *60% delle verande;*

- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

Di seguito sono riportate, le caratteristiche intrinseche degli immobili e poi opportune tabelle contenenti i valori delle aree al metro quadrato riferite ai singoli corpi di fabbrica, il coefficiente utilizzato per determinare la superficie commerciale dei fabbricati e la superficie commerciale medesima.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
CORPI DI FABBRICA A - B					
P.T.					
CORPO A	305,09	1,00	305,09		
CORPO B	437,58	1,00	437,58		
cortile di esclusiva proprietà	141,00	0,10	14,10		
giardino di esclusiva proprietà	310,00	0,15	46,50		
P.1					
CORPO A	315,54	1,00	315,54		
CORPO B	264,60	1,00	264,60		
P.2					
SOTTOTETTO CORPO B	264,64	0,50	132,32		

Superficie Calpestable (netta): mq 2.038,45 -**Superficie Commerciale complessiva**: mq 1.515,73

Si precisa, infine, che i due fabbricati sono sprovvisi dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE) asseverato** e che i costi per l'acquisizione dello stesso per ognuno è pari a € 500,00.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

1. 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;
2. deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Ai fini della esatta identificazione catastale dell'immobile oggetto di espropriazione, il sottoscritto, in data 10.12.2020 presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto di Napoli, ha estratto la visura storica aggiornata all'attualità per ciascuno immobile, nonché le planimetrie catastali corrispondenti (All.4).

Per completezza di risposta al quesito si allegano anche l'elaborato planimetrico dei fabbricati urbani e l'elenco dei subalterni assegnati, nonché lo stralcio di mappa per visualizzare l'inserimento in mappa dei fabbricati stessi.

Per quanto concerne la storia catastale dei beni immobili si precisa che i due fabbricati sono stati costruiti rispettivamente sul terreno distinto in **C.T. di Afragola al foglio 20, p.lla 762 di are 06.90 (A) e p.lla 288 di are 02.60 e 556 di are 03.50 (B).**

A tal proposito i passaggi catastali intervenuti dalla originaria particella del C.T. alla particella attuale del C.F. sono:

C.T.

area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico:

- partita 1, foglio 20, p.lla 762, Ente Urbano, di are 03.30 (*derivante dall'impianto meccanografico del 02.01.1980*);

area di enti urbani e promiscui dal 24.10.2012:

- foglio 20, p.lla 762, Fabbricato Urbano da accertare, di are 03.30 (*VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 25/10/2004 Pratica n. NA0657101 in atti dal 25/10/2004 - n. 121140.1/2004*);
- foglio 20, p.lla 762, Ente Urbano, di are 03.30 (*Tipo Mappale del 24/10/2012 Pratica n. NA0560155 in atti dal 24/10/2012 presentato il 24/10/2012 - n. 560155.1/2012*);
- **foglio 20, p.lla 762, Ente Urbano, di are 06.90** (*Tipo Mappale del 24/10/2012 Pratica n. NA0560155 in atti dal 24/10/2012 presentato il 24/10/2012 (n. 560155.2/2012)*);

Annotazioni di immobile: COMPRENDE IL FG. 20 N. 938;

Nella variazione è stato soppresso il seguente immobile: Foglio 20 Particella 938;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune A064 - Foglio 20 - Particella 762;

area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico:

- partita 1, foglio 20, p.lla 288, Ente Urbano, di are 00.28 (*derivante dall'impianto meccanografico del 02.01.1980*);

area di enti urbani e promiscui dal 03.05.2005:

- foglio 20, p.lla 288, Ente Urbano, di are 00.28 (*VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 03/05/2005 Pratica n. NA0305088 in atti dal 03/05/2005 - n. 8626.1/2005*);

area di enti urbani e promiscui dal 24.10.2012:

- **foglio 20, p.lla 288, Ente Urbano, di are 02.60** (*Tipo Mappale del 24/10/2012 Pratica NA0558912 in atti dal 24/10/2012 presentato il 24/10/2012 - n. 558912.1/2012*);

Annotazioni di immobile: COMPRENDE IL FG. 20 N. 1184,1376;

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 20 P.lle 1184 e 1376;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune A064 - Foglio 20 - Particella 288;

area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico:

- partita 1, foglio 20, p.lla 556, Ente Urbano, di are 00.22 (*derivante dall'impianto meccanografico del 02.01.1980*);

Numero di mappa soppresso dal 09/05/1996;

- foglio 20, p.lla 556, SOPPRESSO (*VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/05/1996 in atti dal 10/05/1996 PF.96 COLL.CT-CEU (n. 31880.1/1996)*);

Annotazioni di immobile: SOSTITUITO DAL N. 1376 F.20;

È stato inoltre variato il seguente immobile: Foglio 20 Particella 1376;

Area di enti urbani e promiscui dal 09/05/1996;

- foglio 20, p.lla 556, Ente Urbano, di are 02.10 (*VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/05/1996 in atti dal 10/05/1996 PF.96 COLL.CT-CEU - n. 31880.2/1996*);

Annotazioni di immobile: SOSTITUISCE IL N. 1183 F.20 L'ORIGINARIO N. 556 F.20 FU SOSTITUITO DAL N.1376 F.20 P.F.96;

Nella variazione è stato soppresso il seguente immobile: Foglio 20 Particella 1183;

Area di enti urbani e promiscui dal 23/10/2012:

- **foglio 20, p.lla 556, Ente Urbano, di are 03.50** (*Tipo Mappale del 23/10/2012 Pratica n. NA0558123 in atti dal 23/10/2012 presentato il 23/10/2012 - n. 558123.1/2012*);

Annotazioni di immobile: COMPRENDE IL FG. 20 N.771;

Nella variazione è stato soppresso il seguente immobile: Foglio 20 Particella 771;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune A064 - Foglio 20 - Particella 556.

Per quanto concerne il giardino è distinto in C.T. al foglio 20, p.lla 759, di qualità seminativo arborato, classe 1, di are 03.10 all'**Impianto meccanografico del 02/01/1980.**

C.F. (p.lla 762)

- foglio 20, p.lla 780, sub 1, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*Impianto meccanografico del 30/06/1987*);
- foglio 20, p.lla 780, sub 1, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*);
- foglio 20, p.lla 762, sub 1, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*Variazione del 29/10/2012 protocollo n. NA0566473 in atti dal 29/10/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 100469.1/2012)*);
- **foglio 20, p.lla 762, sub 1, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale mq 49, P.T.** (*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*);
- foglio 20, p.lla 780, sub 2, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*Impianto meccanografico del 30/06/1987*);

- foglio 20, p.lla 780, sub 2, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*);
- foglio 20, p.lla 762, sub 2, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*Variazione del 29/10/2012 protocollo n. NA0566473 in atti dal 29/10/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 100469.1/2012)*);
- **foglio 20, p.lla 762, sub 2, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale mq 42, P.T.** (*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*);
- foglio 20, p.lla 780, sub 3, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*Impianto meccanografico del 30/06/1987*);
- foglio 20, p.lla 780, sub 3, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*);
- foglio 20, p.lla 780, sub 3, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/12/1993 in atti dal 29/06/1999 - n.16033.5/1994*);
- foglio 20, p.lla 762, sub 3, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*Variazione del 29/10/2012 protocollo n. NA0566473 in atti dal 29/10/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 100469.1/2012)*);
- **foglio 20, p.lla 762, sub 3, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale mq 43, P.T.** (*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*);
- foglio 20, p.lla 780, sub 4, ctg. B/8, classe 3, consistenza 217 mq, P.T. (*Impianto meccanografico del 30/06/1987*);
- foglio 20, p.lla 780, sub 4, ctg. B/8, classe 3, consistenza 217 mq, P.T. (*VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*);

- foglio 20, p.lla 780, sub 4, ctg. B/8, classe 3, consistenza 217 mq, P.T. (*DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/12/1993 in atti dal 29/06/1999 - n.16033.5/1994*);
- foglio 20, p.lla 762, sub 4, ctg. B/8, classe 3, consistenza 217 mq, P.T. (*Variazione del 29/10/2012 protocollo n. NA0566473 in atti dal 29/10/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 100469.1/2012)*);
- **foglio 20, p.lla 762, sub 4, ctg. B/8, classe 3, consistenza 217 mq, superficie catastale mq 70, P.T.** (*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*);
- foglio 20, p.lla 780, sub 5, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*VARIAZIONE del 15/03/1940 protocollo n. NA0492122 in atti dal 28/05/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE- ISTANZA AUTOTUTELA 490190/10 - n. 7944.1/1940*);
- foglio 20, p.lla 762, sub 5, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*Variazione del 29/10/2012 protocollo n. NA0566473 in atti dal 29/10/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 100469.1/2012)*);
- **foglio 20, p.lla 762, sub 5, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale mq 73, P.T.** (*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*);
- foglio 20, p.lla 780, sub 7, ctg. A/5, classe 4, consistenza 1 vano, P.1 (*Impianto meccanografico del 30/06/1987*);
- foglio 20, p.lla 780, sub 7, ctg. A/5, classe 4, consistenza 1 vano, P.1 (*VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*);
- foglio 20, p.lla 780, sub 7, ctg. A/5, classe 4, consistenza 1 vano, P.1 (*Variazione del 12/10/2012 protocollo n. NA0537050 in atti dal 12/10/2012 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE - n. 93216.1/2012*);

- foglio 20, p.lla 762, sub 7, ctg. A/5, classe 4, consistenza 1 vano, P.1 (*Variazione del 29/10/2012 protocollo n. NA0566473 in atti dal 29/10/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 100469.1/2012)*);
- **foglio 20, p.lla 762, sub 7, ctg. A/5, classe 4, consistenza 1 vano, superficie catastale totale mq 23, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 20, P.1** (*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*);
- foglio 20, p.lla 780, sub 8, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.1 (*Impianto meccanografico del 30/06/1987*);
- foglio 20, p.lla 780, sub 8, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.1 (*VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*);
- foglio 20, p.lla 762, sub 8, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.1 (*Variazione del 29/10/2012 protocollo n. NA0566473 in atti dal 29/10/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 100469.1/2012)*);
- **foglio 20, p.lla 762, sub 8, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale mq 45, P.1** (*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*);
- foglio 20, p.lla 780, sub 9, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.2 (*Impianto meccanografico del 30/06/1987*);
- foglio 20, p.lla 780, sub 9, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.2 (*VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*);
- foglio 20, p.lla 762, sub 9, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.2 (*Variazione del 29/10/2012 protocollo n. NA0566473 in atti dal 29/10/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 100469.1/2012)*);
- **foglio 20, p.lla 762, sub 9, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale mq 46, P.2** (*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*);

- foglio 20, p.lla 780, sub 10, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.1 (*Impianto meccanografico del 30/06/1987*);
- foglio 20, p.lla 780, sub 10, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.1 (*VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*);
- foglio 20, p.lla 762, sub 10, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.1 (*Variazione del 29/10/2012 protocollo n. NA0566473 in atti dal 29/10/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 100469.1/2012)*);
- foglio 20, p.lla 762, sub 10, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale mq 47, P.1 (*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*);
- **foglio 20, p.lla 762, sub 10, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale mq 47, P.1** (*VARIAZIONE del 25/11/2015 protocollo n. NA0500959 in atti dal 25/11/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO - n. 228761.1/2015*);
- foglio 20, p.lla 780, sub 11, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.1 (*Impianto meccanografico del 30/06/1987*);
- foglio 20, p.lla 780, sub 11, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.1 (*VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*);
- foglio 20, p.lla 762, sub 11, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.1 (*Variazione del 29/10/2012 protocollo n. NA0566473 in atti dal 29/10/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - n. 100469.1/2012*);
- **foglio 20, p.lla 762, sub 10, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale mq 41, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 40, P.1** (*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*);
- foglio 20, p.lla 780, sub 12, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.1 (*Impianto meccanografico del 30/06/1987*);

- foglio 20, p.lla 780, sub 12, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.1 (*VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*);
- foglio 20, p.lla 780, sub 12, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.1 (*DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 28/12/1993 in atti dal 29/06/1999 - n. 16033.3/1994*);
- foglio 20, p.lla 762, sub 12, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.1 (*Variazione del 29/10/2012 protocollo n. NA0566473 in atti dal 29/10/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - n. 100469.1/2012*);
- **foglio 20, p.lla 762, sub 12, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale mq 39, P.1** (*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*);
- foglio 20, p.lla 780, sub 13, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.1 (*Impianto meccanografico del 30/06/1987*);
- foglio 20, p.lla 780, sub 13, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.1 (*VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*);
- foglio 20, p.lla 780, sub 13, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.1 (*DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 28/12/1993 in atti dal 29/06/1999 - n. 16033.3/1994*);
- foglio 20, p.lla 762, sub 13, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.1 (*Variazione del 29/10/2012 protocollo n. NA0566473 in atti dal 29/10/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - n. 100469.1/2012*);
- **foglio 20, p.lla 762, sub 13, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale mq 32, P.1** (*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*);
- foglio 20, p.lla 780, sub 14, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*ALTRE del 23/11/1992 protocollo n. 102765 in atti dal 12/02/2003 INT. IMP. COLLEG. DV 33289/92 - n. 33289.1/1992*);

- foglio 20, p.lla 762, sub 14, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*Variazione del 29/10/2012 protocollo n. NA0566473 in atti dal 29/10/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - n. 100469.1/2012*);
- **foglio 20, p.lla 762, sub 14, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale mq 89, P.T.** (*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*);
- foglio 20, p.lla 780, sub 6, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*Impianto meccanografico del 30/06/1987*);
- foglio 20, p.lla 780, sub 6, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*);
- foglio 20, p.lla 780, sub 6, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 28/12/1993 in atti dal 29/06/1999 - n. 16033.3/1994*);
- foglio 20, p.lla 762, sub 6, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*Variazione del 29/10/2012 protocollo n. NA0566510 in atti dal 29/10/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 100472.1/2012)*);
- foglio 20, p.lla 762, sub 17, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*DIVISIONE del 10/04/2014 protocollo n. NA0147629 in atti dal 10/04/2014 DIVISIONE - n. 26292.1/2014*);
- foglio 20, p.lla 762, sub 17, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2015 protocollo n. NA0158192 in atti dal 10/04/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO - n. 67259.1/2015*);
- **foglio 20, p.lla 762, sub 17, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale mq 10, P.T.** (*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*);

- foglio 20, p.lla 762, sub 15, P.T. (*VARIAZIONE del 31/10/2012 protocollo n. NA0571895 in atti dal 31/10/2012 COSTITUZIONE BCNC - n. 101908.1/2012*);
- foglio 20, p.lla 762, sub 18, P.T. (*VARIAZIONE del 10/04/2014 protocollo n. NA0147628 in atti dal 10/04/2014 RIDUZIONE DEL B. C. N. C. - n. 26293.1/2014*);
- **foglio 20, p.lla 762, sub 18, P.T.** (*VARIAZIONE del 11/11/2014 protocollo n. NA0435677 in atti dal 11/11/2014 RIDEFINIZIONE B. C. N. C. - n. 100029.1/2014*);

C.F. (p.lla 288)

- foglio 20, p.lla 288, sub 1, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*Impianto meccanografico del 30/06/1987*);
- foglio 20, p.lla 288, sub 1, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*);
- foglio 20, p.lla 288, sub 1, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 28/12/1993 in atti dal 29/06/1999 - n. 16033.3/1994*);
- **foglio 20, p.lla 288, sub 1, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale mq 38, P.T.** (*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*);
- foglio 20, p.lla 288, sub 2, ctg. C/2, classe 3, consistenza 26 mq, P.T. (*Impianto meccanografico del 30/06/1987*);
- foglio 20, p.lla 288, sub 2, ctg. C/2, classe 3, consistenza 26 mq, P.T. (*VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*);
- foglio 20, p.lla 288, sub 2, ctg. C/2, classe 3, consistenza 26 mq, P.T. (*DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 28/12/1993 in atti dal 29/06/1999 - n. 16033.3/1994*);

- foglio 20, p.lla 288, sub 2, ctg. C/2, classe 3, consistenza 26 mq, superficie catastale totale mq 90, P.T. (*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*);
- foglio 20, p.lla 288, sub 2, ctg. C/2, classe 3, consistenza 26 mq, superficie catastale totale mq 90, P.T. (*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2016 protocollo n. NA0206696 in atti dal 12/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - n. 101235.1/2016*);
- **foglio 20, p.lla 288, sub 2, , ctg. C/2, classe 3, consistenza 26 mq, superficie catastale totale mq 35, P.T.** (*VARIAZIONE del 24/11/2016 protocollo n. NA0472595 in atti dal 24/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO - n. 217241.1/2016*);
- foglio 20, p.lla 288, sub 3, ctg. C/6, classe 2, consistenza 27 mq, P.T. (*Impianto meccanografico del 30/06/1987*);
- foglio 20, p.lla 288, sub 3, ctg. C/6, classe 2, consistenza 27 mq, P.T. (*VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*);
- foglio 20, p.lla 288, sub 3, ctg. C/6, classe 2, consistenza 27 mq, P.T. (*DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 28/12/1993 in atti dal 29/06/1999 - n. 16033.3/1994*);
- foglio 20, p.lla 288, sub 3, ctg. C/6, classe 2, consistenza 27 mq, superficie catastale totale mq 37, P.T. (*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*);
- **foglio 20, p.lla 288, sub 3, ctg. C/6, classe 2, consistenza 27 mq, superficie catastale totale mq 37, P.T.** (*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2016 protocollo n. NA0206696 in atti dal 12/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - n. 101236.1/2016*);
- foglio 20, p.lla 288, sub 4, ctg. C/7, classe 1, consistenza 96 mq, P.T. (*Impianto meccanografico del 30/06/1987*);
- foglio 20, p.lla 288, sub 4, ctg. C/7, classe 1, consistenza 96 mq, P.T. (*VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*);

- foglio 20, p.lla 288, sub 4, ctg. C/7, classe 1, consistenza 96 mq, P.T. (*DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 28/12/1993 in atti dal 29/06/1999 - n. 16033.3/1994*);
- foglio 20, p.lla 288, sub 4, ctg. C/7, classe 1, consistenza 96 mq, superficie catastale totale mq 125, P.T. (*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*);
- foglio 20, p.lla 288, sub 4, ctg. C/7, classe 1, consistenza 96 mq, superficie catastale totale mq 125, P.T. (*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2016 protocollo n. NA0206698 in atti dal 12/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - n. 101237.1/2016*);
- **foglio 20, p.lla 288, sub 4, ctg. C/7, classe 1, consistenza 96 mq, superficie catastale totale mq 123, P.T.** (*VARIAZIONE del 14/06/2018 protocollo n. NA0181790 in atti dal 14/06/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO - n. 59095.1/2018*);
- foglio 20, p.lla 288, sub 5, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.1 (*Impianto meccanografico del 30/06/1987*);
- foglio 20, p.lla 288, sub 5, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.1 (*VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*);
- foglio 20, p.lla 288, sub 5, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.1 (*DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 28/12/1993 in atti dal 29/06/1999 - n. 16033.3/1994*);
- foglio 20, p.lla 288, sub 5, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale mq 38, P.1 (*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*);
- **foglio 20, p.lla 288, sub 5, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale mq 38, P.1** (*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2016 protocollo n. NA0206698 in atti dal 12/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - n. 101238.1/2016*);

- foglio 20, p.lla 288, sub 6, ctg. A/5, classe 5, consistenza 2 vani, P.1 (*Impianto meccanografico del 30/06/1987*);
- foglio 20, p.lla 288, sub 6, ctg. A/5, classe 5, consistenza 2 vani, P.1 (*VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*);
- foglio 20, p.lla 288, sub 6, ctg. A/5, classe 5, consistenza 2 vani, P.1 (*DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 28/12/1993 in atti dal 29/06/1999 - n. 16033.3/1994*);
- foglio 20, p.lla 288, sub 6, ctg. A/5, classe 5, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq 77, P.1 (*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*);
- **foglio 20, p.lla 288, sub 6, ctg. A/5, classe 5, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq 77, P.1** (*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2016 protocollo n. NA0206698 in atti dal 12/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - n. 101238.1/2016*);
- **foglio 20, p.lla 288, sub 7** (*VARIAZIONE del 31/10/2012 protocollo n. NA0571913 in atti dal 31/10/2012 COSTITUZIONE BCNC - n. 101910.1/2012*);

C.F. (p.lla 556)

- foglio 20, p.lla 556, sub 1, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*Impianto meccanografico del 30/06/1987*);
- foglio 20, p.lla 556, sub 1, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*);
- foglio 20, p.lla 556, sub 1, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 28/12/1993 in atti dal 29/06/1999 - n. 16033.3/1994*);

- **foglio 20, p.lla 556, sub 1, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale mq 79, P.T. (Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie);**
- foglio 20, p.lla 556, sub 2, ctg. C/2, classe 3, consistenza 26 mq, P.T. (*Impianto meccanografico del 30/06/1987*);
- foglio 20, p.lla 556, sub 2, ctg. C/2, classe 3, consistenza 26 mq, P.T. (*VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*);
- foglio 20, p.lla 556, sub 2, ctg. C/2, classe 3, consistenza 26 mq, P.T. (*DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 28/12/1993 in atti dal 29/06/1999 - n. 16033.3/1994*);
- foglio 20, p.lla 556, sub 2, ctg. C/2, classe 3, consistenza 26 mq, superficie catastale totale mq 126, P.T. (*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*);
- foglio 20, p.lla 556, sub 2, ctg. C/2, classe 3, consistenza 26 mq, superficie catastale totale mq 126, P.T. (*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2016 protocollo n. NA0206696 in atti dal 12/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - n. 101236.1/2016*);
- **foglio 20, p.lla 556, sub 2, ctg. C/2, classe 3, consistenza 26 mq, superficie catastale totale mq 33, P.T. (VARIAZIONE del 25/11/2016 protocollo n. NA0474640 in atti dal 25/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO - n. 218137.1/2016);**
- foglio 20, p.lla 556, sub 3, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*Impianto meccanografico del 30/06/1987*);
- foglio 20, p.lla 556, sub 3, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*);
- foglio 20, p.lla 556, sub 3, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.T. (*(DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 28/12/1993 in atti dal 29/06/1999 - n. 16033.3/1994*);

- foglio 20, p.lla 556, sub 3, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale mq 80, P.T. (*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*);
- **foglio 20, p.lla 556, sub 3, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale mq 80, P.T. (VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/05/2016 protocollo n. NA0212379 in atti dal 17/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - n. 103257.1/2016)**;
- foglio 20, p.lla 556, sub 4, ctg. C/6, classe 3, consistenza 17 mq, P.T. (*Impianto meccanografico del 30/06/1987*);
- foglio 20, p.lla 556, sub 4, ctg. C/6, classe 3, consistenza 17 mq, P.T. (*VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*);
- foglio 20, p.lla 556, sub 4, ctg. C/6, classe 3, consistenza 17 mq, P.T. (*DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 28/12/1993 in atti dal 29/06/1999 - n. 16033.3/1994*);
- foglio 20, p.lla 556, sub 4, ctg. C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale totale mq 123, P.T. (*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/05/2016 protocollo n. NA0212379 in atti dal 17/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - n. 103259.1/2016*);
- **foglio 20, p.lla 556, sub 4, ctg. C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale totale mq 22, P.T. (VARIAZIONE del 25/11/2016 protocollo n. NA0474629 in atti dal 25/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO - n. 218131.1/2016)**;
- foglio 20, p.lla 556, sub 5, ctg. A/5, classe 3, consistenza 2 vani, P.1 (*Impianto meccanografico del 30/06/1987*);
- foglio 20, p.lla 556, sub 5, ctg. A/5, classe 3, consistenza 2 vani, P.1 (*VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*);

- foglio 20, p.lla 556, sub 5, ctg. A/5, classe 3, consistenza 2 vani, P.1 (*DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 28/12/1993 in atti dal 29/06/1999 - n. 16033.3/1994*);
- **foglio 20, p.lla 556, sub 5, ctg. A/5, classe 3, consistenza 2 vani, P.1** (*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/05/2016 protocollo n. NA0212379 in atti dal 17/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - n. 103257.1/2016*);
- foglio 20, p.lla 556, sub 6, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.1 (*Impianto meccanografico del 30/06/1987*);
- foglio 20, p.lla 556, sub 6, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.1 (*VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*);
- foglio 20, p.lla 556, sub 6, ctg. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, P.1 (*DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 28/12/1993 in atti dal 29/06/1999 - n. 16033.3/1994*);
- **foglio 20, p.lla 556, sub 6, ctg. A/5, classe 3, consistenza 1 vano, P.1** (*VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/05/2016 protocollo n. NA0212379 in atti dal 17/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - n. 103257.1/2016*);
- **foglio 20, p.lla 556, sub 7** (*VARIAZIONE del 30/10/2012 protocollo n. NA0571256 in atti dal 30/10/2012 COSTITUZIONE BCNC - n. 101624.1/2012*).

Per i beni staggiti vi è 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.

Vi è, altresì, la rispondenza tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti.

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di due corpi di fabbrica (A e B) ubicati in

Afragola (NA) alla via Mele n.6; il corpo A, sito lungo la predetta Via Mele, è costituito da appartamenti e rimesse, ed annessa grotta sotterranea della consistenza catastale di 217 mc e di superficie catastale di 70 mq, ricade nella particella n.762 ed è articolato tra piano terra e piano primo con una conformazione a C e con androne che collega Via Mele al cortile comune interno, confina nell'insieme con la predetta Via Mele, p.lla 793, cortile comune interno su più lati e con p.lla 758; è distinto in **C.F. del Comune di Afragola al foglio 20, p.lla 762 (già 780), sub 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17 (già sub 6) e 18 (già sub 15) e p.lla 1067, sub 1 (derivante dalla fusione dei sub 2 e sub 5 della p.lla 760); il corpo B, sito in fondo al lotto del civico 6 della predetta strada, è costituito da appartamenti e da locali adibiti a deposito agricolo in un'unica soluzione di continuità con funzioni promiscue a cui è annessa una corte esclusiva ed un giardino di esclusiva proprietà di superficie catastale pari a mq 310, ricade nelle particelle n. 288 e 556 ed anch'esso presenta una conformazione a C, con un piano terra per depositi e rimesse, e con accesso dal cortile comune (p.lla 759, stessa ditta) ed un piano primo a cui si accede per mezzo di una scala**

scoperta per appartamenti e sovrastante sottotetto, confina nell'insieme con il suddetto cortile comune per un lato, p.lle 778, 1478 e 1477 per un altro lato, p.lle 1425, 1426, 1361 e 1362 per un altro lato ancora; è distinto in **C.F. al foglio 20, p.lla 556, sub 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 e al foglio 20, p.lla 288, sub 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7** mentre il giardino è distinto in **C.T. al foglio 20, p.lla 759**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; gli immobili sono stati costruiti in data antecedente al 1° Settembre 1967 e agli atti del Comune non sono stati rinvenuti titoli abilitativi ma risulta presentata una richiesta di Permesso di Costruire per “*demolizione e ricostruzione di un fabbricato residenziale con aumento del 35% del volume, ai sensi dell’art.5 della L.R. 19/09 e ss.mm.ii.*” che non risulta ancora definita in quanto assegnata al Responsabile del Procedimento pro tempore non più in forza al Settore Urbanistica.

VALORE D’ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 1.017.000,00

OFFERTA MINIMA: € 762.750,00

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

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

A questo riguardo, l’esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **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.lla o sub diversi da quelli attuali), l’esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate – già Conservatoria dei RR.II. per quanto riguarda le visure ipotecarie (*All. 5: Ispezioni Ipotecarie Ordinarie e Titoli di provenienza*) e Ufficio Catasto per le visure catastali – vengono riportati storicamente, in senso cronologico, gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ultraventennale dei titoli di proprietà dei beni pignorati.

NN. 49290/37994 del 11.12.2012 – Trascrizione dell'atto per notar E. Polizio del 29.11.2012, rep. 1554 con il quale XXX, di stato civile nubile, acquista per la piena ed intera proprietà da XXX, che vendono nell'insieme per la piena ed intera proprietà, gli immobili, tra gli altri, che formano il presente lotto di vendita (ad eccezione dell'immobile nel C.F. del Comune di Afragola al f. 20, p.lla 1067, sub 1).

1) A XXX la quota di loro proprietà degli immobili alienati all'esecutata è pervenuta:

- in parte in virtù di successione della di loro madre XXX e deceduta in data 15/02/1975, che lascia quali suoi eredi il coniuge XXX e deceduto in data 20/12/1993, per l'usufrutto uxorio, successivamente consolidatosi in nuda proprietà per il decesso dello stesso avvenuto il 20/12/1993, e XXX, come sopra generalizzati, giusta denuncia di successione presentata in data 14/08/1975 n. 3071, vol. 2263 e trascritta in data **18/10/1976 ai nn. 21020/18359** e successive denunce modificative n. 3160, vol. 4499 del 3/06/2003, trascritta in data **08/06/2010 ai nn. 26967/18453** e n. 954, vol. 9990 del 7/03/2011, trascritta in data **06/05/2011 ai nn. 19109/13535**;
- in parte in virtù di successione di XXX e deceduto in data 21/10/1979, lasciando a se superstiti i fratelli XXX, giusta denuncia di successione del 6/10/1988 n. 6196, vol. 3145 trascritta in data **14/08/1990 ai nn. 27518/20872** e successive dichiarazioni di successione modificative/integrative del 08/05/1992 n. 3440, vol. 3439, trascritta in data **21/05/1994 ai**

43

- nn. 17067/12945**, del 28/06/2004 n. 2659, vol. 4557 **non trascritta**, del 08/03/2011 n. 989, vol. 9990 trascritta in data **17/05/2011 ai nn. 21168/14922** e del 26/04/2011 n. 1817, vol. 9990 trascritta in data **12.07.2011 ai nn. 30379/21249**;
- in parte in virtù di successione di XXX e ivi deceduto in data 30/01/1992, lasciando quali eredi i citati XXX, sopra citata, denuncia di successione del 08/05/1992 n. 3441, vol. 3439 trascritta in data **11/12/2001 ai nn. 45291/33518** e successive dichiarazioni di successione modificative/integrative n. 2660, vol. 4557 del 28/06/2004 trascritta in data **06/10/2009 ai nn. 59705/44207**, n. 991, vol. 9990 del 08/03/2011 trascritta in data **17/08/2011 ai nn. 37091/26128** e n. 1818, vol. 9990 del 26/04/2011 trascritta in data **22/07/2011 ai nn. 32529/22607**;
- 2) a **XXX**, come sopra generalizzata, la quota di sua proprietà è pervenuta:
- in parte in virtù di successione della madre XXX e deceduta in Acerra il 14.04.1990, giusta denuncia di successione del 23/11/1991 n. 5403, vol. 3295 trascritta il **12/12/1991 ai nn. 41374/31411** e successiva dichiarazione n. 990, vol. 9990 del 08/03/2011 trascritta il **17/05/2011 ai nn. 21169/14993**;
 - in parte in virtù della precitata successione dello zio XXX.

Ai predetti XXX la quota di proprietà è pervenuta loro in virtù di:

- in parte per successione dal loro prozio, XXX in data 20/07/1927 che lasciò quali eredi i predetti germani, figli del nipote premorto XXX, in virtù di testamento pubblico passato nel registro degli atti tra vivi con verbale ricevuto dal notaio Migliore il 25/01/1916, trascritto il **12/11/1927 ai nn. 23892/15630**, giusta denuncia di successione del 16/11/1927 n. 3893, vol. 79 e trascritta in data **07/04/1928 ai nn. 7943/5030**;
- in parte per successione dal padre XXX, deceduto ad Afragola in data 10/03/1917 che lasciò quali eredi il proprio coniuge, XXX, per l'usufrutto uxorio, consolidatosi alla nuda proprietà per decesso della stessa avvenuto in data 7/02/1962, ed i predetti germani XXX in virtù di

testamento pubblico passato nel registro degli atti tra vivi con verbale ricevuto dal notaio V. Sepe in data 10/03/1917, giusta denuncia di successione presentata il 10/07/1917 n. 6, vol. 57, entrambi **non trascritti**;

- in parte per atto di divisione dei beni ereditati a rogito del notaio U. Vacca del 3/07/1927, rep. 4961 e trascritto in data **10/08/1928 ai nn. 18185/11651, 18186/11652, 18187/11653, 18188/11654, 18189/11655**, con il quale i germani procedono alla divisione dei beni ereditati;

Dalla certificazione notarile e dal titolo di proprietà in capo alla debitrice eseguita non si rilevano le trascrizioni delle provenienze ai XXX;

3) a **XXX** la quota di loro proprietà degli immobili alienati all'esecutata è pervenuta in virtù di:

- successione della di loro madre, XXX e deceduta in data 4/09/2003, giusta denuncia di successione del 26/02/2004 n. 129, vol. 12 e trascritta in data **25/08/2004 ai nn. 42047/29340** e successive dichiarazioni modificative/integrative del 29.07.2004 n. 455, vol. 15 trascritta il **20/04/2005 ai nn. 20739/12198**, del 13/05/2008 n. 442, vol. 53 trascritta il **14/09/2011 ai nn. 38017/26592**, del 08/03/2011 n. 259, vol. 9990 trascritta il **05/01/2016 ai nn. 186**, vol. 129;
- per atto di divisione del notaio C. Esposito del 29/12/2004, rep. 4265 e trascritto in data **20/01/2005 ai nn. 2601/1851**.

4) a **XXX** la quota parte degli immobili alienati all'esecutata era pervenuta in virtù di:

- successione di XXX e deceduto in data 04/09/2006, lasciando a sè superstiti il coniuge XXX, giusta denuncia di successione presentata in data 02/05/2007 n. 335, vol. 41 trascritta il **10/09/2007 ai numeri 60409/30328** e successive dichiarazioni modificative/integrative n. 626, vol. 44 del 23/07/2007 trascritta il **08/07/2008 ai nn. 37009/23865** e n. 258, vol. 9990 del 08/03/2011 trascritta il **28/01/2016 ai nn. 3656/2927**; a XXX gli immobili erano pervenuti in parte in virtù di successione della di lui madre XXX (denuncia di successione

trascritta in data 18/10/1976 ai numeri 21020/18359), in parte per successione dallo zio XXX (denuncia di successione trascritta il 14/08/1990 ai numeri 27518/20872) ed in parte per successione dallo zio XXX (denuncia di successione trascritta in data 11/12/2001 ai numeri 45291/33518);

5) a **XXX** la quota parte degli immobili alienati all'esecutata era pervenuta in virtù di:

- successione della di loro madre XXX e deceduta in data 07/05/1992, lasciando quali eredi i figli XXX, giusta denuncia di successione presentata il 08/10/1992 n.6856, vol. 3473 trascritta il **13/06/1996 ai nn. 17464/12917** e successive dichiarazioni modificative/integrative n. 2345, vol. 4554 del 07/06/2004 trascritta il **24/05/2010 ai nn. 2463/16874** e n. 992, vol. 9990 del 08/03/2011 trascritta il **17/08/2011 ai nn. 37092/26129**;

NN. 37/20 del 02.01.2015 – Trascrizione dell'atto di permuta per notar E. Polizio del 24.12.2014, rep. 1932 con il quale XXX, di stato civile nubile, acquista per la piena ed intera proprietà, da XXX, che vende per la piena ed intera proprietà, come bene personale, il locale garage sito alla Via Mele n. 6 riportato nel C.F. del Comune di Afragola al f. 20, p.lla 1067, sub 1 (derivante dalla fusione dei sub 2 e 5 della p.lla 760), ctg. C/6.

Si precisa che nell'atto la costituita XXX dichiara che intende destinare quanto oggetto della presente prestazione a pertinenza della consistenza ad uso abitativo acquistata in virtù del precitato atto per Notaio E. Polizio del 29/11/2012 rep.1554 ed individuata in catasto al foglio 20 particella 762 sub 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 17.

Al predetto XXX, il detto bene, è pervenuto in maggiore consistenza con atto di donazione a rogito del notaio M. Colucci del 14/01/1980, rep. 85831 e trascritto in data **13/02/1980 ai n. 4119/3578**, contenente donazione accettata, da parte di XXX.

Alla predetta XXX il bene era pervenuto con atto dell'11/10/1963 a rogito del notaio Scardaccione trascritto in data **24/11/1963 ai nn. 47717/34804** da XXX.

Ai suddetti germani XXX la quota di proprietà dell'immobile era pervenuta per successione di XXX, deceduto il 31/08/1949.

Alla predetta XXX la quota di sua proprietà era pervenuta anche per acquisto fatto da XXX con atto del notaio Fusco del 13/01/1967, trascritto in data 26/01/1967 ai numeri 5280/3902.

Si rappresenta che nell'atto di permuta su riportato XXX trasferisce, a titolo di permuta, a XXX che, a tale titolo, acquista ed accetta la piena proprietà dei seguenti immobili aventi accesso attraverso il complesso immobiliare sito nel Comune di Afragola, dal civico n. 6 (già n.8) della via Mele, e precisamente vano a pian terreno all'interno del cortile, confinante con area cortilizia di cui di seguito, proprietà XXX per due lati, salvi altri, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune in ditta alla parte alienante, al foglio **20, particella 760, sub. 1**, via Mele n.8, p. T, cat. A5, cl. 5, vani 1, R.C. 37,18; un altro vano a pian terreno all'interno della detta area di cortile, confinante con area cortilizia di cui di seguito, proprietà XXX per due lati, salvi altri, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune in ditta alla parte alienante, al foglio **20, particella 760, sub. 4**, via Mele n.8, p. T, cat. A5, cl. 5, vani 1, R.C. 37,18; porzione di vano terraneo con annessa area di corte esclusiva dell'estensione di circa mq.143 (centoquarantatremetri quadrati), confinante con proprietà XXX per due lati, altre proprietà XXX, salvi altri, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune in ditta alla parte alienante, al foglio **20, particella 762** (già particella 780), **sub. 16** (già nella maggiore consistenza in parte del sub 6 e in parte del sub 15), via Mele n.6, p. T, cat. A5, cl. 5, vani 1, R.C. 37,18.

Orbene all'art. 3 dell'atto di permuta è precisato: *“I trasferimenti si effettuano a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova quanto in oggetto, con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione, nulla escluso od eccettuato, ivi compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della seconda prestazione distinti con i subalterni 1 e 4 della particella 760, quali risultano dall'art. 1117 c.c..*

Le parti si danno reciprocamente atto, anche ai sensi e per gli effetti dell'art.1975 comma 1 del codice civile, che si appartiene in via esclusiva a XXX l'area di corte individuata al catasto fabbricati al foglio 20 particella 762 sub 18 (già nella maggiore consistenza del subalterno 15) quale bene comune non censibile, è comune ai soli subalterni della particella 762 che si appartengono a XXX, con esclusione pertanto del subalterno 16 innanzi trasferito a XXX.

Le parti si danno altresì reciprocamente atto che sulla detta area grava servitù gratuita e perpetua di passaggio pedonale e carraio con autoveicoli per il trasporto di persone e cose, nonchè servitù di passaggio degli impianti tecnologici (quali, a titolo esemplificativo, fogne per lo smaltimento delle acque bianche e nere, condotte per l'adduzione idrica, elettrica, gas, telefonica e di qualsiasi altro genere) a favore di quanto individuato in catasto al foglio 20 particella 760, già di proprietà di XXX, nonchè delle particelle innanzi trasferite allo stesso da parte di XXX, la quale fin d'ora si impegna a consentire che tali servitù vengano trasferite sul viale che verrà realizzato in parte sull'area cortilizia attualmente individuata in catasto al foglio 20 particella 762 sub 18 ed in parte sull'area di sedime che risulterà dalla demolizione dei subalterni 1, 3 e 4 della medesima particella 762 dello stesso foglio.

Tale viale è indicato con la lettera "D" ed evidenziato con retino a quadretti sul grafico, che si allega al presente atto sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale, con precisazione che:

- tale viale si dipartirà dalla Via Mele e avrà la lunghezza e la larghezza indicate sull'allegato grafico;*
- tale viale dovrà avere tutti i requisiti di sicurezza per il passaggio pedonale e carrabile;*
- sullo stesso non sarà consentita la sosta di veicoli di alcun genere, nè il deposito di oggetti e materiali di alcun tipo.*

Le parti fin d'ora convengono che, laddove il tracciato come innanzi individuato, per tipologia costruttiva ed ubicazione, risulti di intralcio alla realizzazione del progetto di qualunque tipologia

(ivi compresa riqualificazione, ristrutturazione o nuova edificazione e opere similari) a realizzarsi sul complesso edilizio sito alla via Mele, XXX provvederà, a propria esclusiva cura e spese, allo spostamento dello stesso ed al rifacimento delle opere che si renderanno necessarie, seguendo il più possibile, nel rispetto delle normative vigenti in materia, l'andamento del viale indicato nel grafico allegato e comunque in ogni caso senza recare pregiudizio o aggravare l'esercizio delle servitù.

Le parti convengono inoltre che l'androne da cui si dipartirà il viale avrà un'altezza e larghezza nette di almeno quattro metri. Le parti fin d'ora stabiliscono altresì che tutte le opere e gli adempimenti tecnici ed amministrativi, comprese, a titolo esemplificativo, autorizzazioni ed eventuali permessi di costruire nonché le spese per la progettazione e l'esecuzione dei lavori di allaccio alle reti di distribuzione di acqua, luce, gas, fogna e telefonia e di ogni altro impianto tecnologico esistente (quali quelli per adduzione idrica, elettrica e di smaltimento delle acque bianche e nere), siano a carico di XXX che si impegna a far realizzare il collegamento alle reti attualmente esistenti ed in dotazione al fabbricato già di proprietà di XXX, nei punti ricadenti nelle aree esterne alla proprietà dello stesso.

Le parti espressamente convengono che tra le corti di proprietà esclusiva sia eretto un muro di confine, così come delimitato nel grafico allegato, con una parte bassa in cemento armato di altezza di metri 1 (uno) e sovrastante barriera metallica di metri 1,50 (uno virgola cinquanta), il tutto per un'altezza complessiva di metri 2,50 (due virgola cinquanta), fermo restando la possibilità per XXX, nel rispetto del Regolamento Edilizio vigente, di poter innalzare la quota della barriera metallica da metri 1,50 (uno virgola cinquanta) a metri 2 (due), senza che nessun ulteriore atto di assenso e/o autorizzazione e/o comunicazione e simili saranno dovuti da parte o nei confronti di XXX.

Le parti convengono che le opere in muratura, nonché quelle basamentali in cemento armato, ivi comprese le spese per progettazione, esecuzione, direzione e collaudo per la realizzazione del muro

saranno ad esclusivo carico di XXX, mentre le spese per la realizzazione della sovrastante barriera metallica saranno a carico di XXX.

Le parti precisano che il muro a realizzarsi sarà dotato di un ingresso carrabile di circa metri 4 (quattro) ed uno pedonale di circa metri 1,50 (uno virgola cinquanta) a servizio della proprietà di XXX, con precisazione che i cancelli saranno realizzati a cura e spese di quest'ultimo.

Tale muro, di spessore adeguato, insisterà sulla proprietà di XXX, ma per eventuali opere di manutenzione e/o riparazione e/o rifacimento del muro, XXX garantirà l'accesso sulle aree di sua proprietà perchè sia possibile effettuare tali interventi.

Le parti precisano che le spese di pavimentazione interne alle aree di corte di proprietà esclusiva di ciascuna delle parti permutanti saranno a cura e spese di ciascuna parte per l'area di rispettiva spettanza.

Le parti espressamente convengono che tutte le opere relative alla viabilità, all'allaccio delle utenze, alle recinzioni ed ogni altra indicata in tale atto dovranno essere eseguite entro e non oltre cinque anni dalla sottoscrizione del presente atto.

Le parti convengono altresì che la porzione di vano individuata al catasto foglio 20, particella 762 sub 16, innanzi trasferita a XXX, venga demolita a cura e spese dello stesso non oltre la data di realizzazione della recinzione.

Le parti convengono che la fascia corrente lungo il confine tra la particella 762 sub 16 innanzi trasferita a XXX e la particella 762 subalterni 17 e 18 già di XXX resti libera da strutture fisse per la larghezza indicata nell'allegato grafico.

Le parti fin d'ora si impegnano, a richiesta di ciascuna delle parti, con spese a carico di XXX, a far costare da atto pubblico il trasferimento delle servitù dall'attuale luogo in cui vengono esercitate a quello in cui lo saranno per effetto della realizzazione delle opere idonee a consentirlo, fermo restando che fino a tale data le stesse continueranno a sussistere ed essere esercitate così come di fatto lo sono state fino alla data odierna”.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
 - chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
- artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - 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);
 - art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l’esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell’esecuzione per l’emissione del provvedimento di cui all’art. 213 c.p.c.

Preliminarmente occorre evidenziare che lo scrivente ha inoltrato la richiesta di accesso agli atti al Comune di Afragola – Settore Urbanistica il **24.03.2021** senza avere riscontro nel termine di 30 giorni, pertanto sollecitava gli uffici preposti per le vie brevi e con le note del **19.04.2021** e **04.05.2021**.

Orbene dalle indagini svolte presso il Settore Urbanistica – Edilizia Privata - Condoni non sono stati rinvenuti provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per gli immobili staggiati.

Il Dirigente del Settore Urbanistica, infatti, in riscontro alla richiesta dello scrivente in data **27.05.2021** certifica che a seguito di ricerca effettuata presso gli archivi di Edilizia Privata, relativamente alle unità immobiliari ed ai nominativi in essa indicati, non sono stati rinvenuti titoli edilizi rilasciati.

Il Dirigente, certifica, altresì, che tuttavia, con prot. n. 57009 del 28.12.2017 dagli archivi informatici dello Sportello Unico Edilizia Digitale (SUED) risulta presentata una richiesta di Permesso di Costruire (P.d.C.) a nome della sig.ra XXX per *“demolizione e ricostruzione di un fabbricato residenziale con aumento del 35% del volume, ai sensi dell’art.5 della L.R. 19/09 e ss.mm.ii. ubicato in Afragola alla via Mele n. 6”*. La detta pratica edilizia risulta presentata al

SUED dell'Ente e non risulta ancora definita in quanto assegnata al Responsabile del Procedimento (RdP) pro tempore non più in forza al Settore Urbanistica.

A tal proposito l'aggiudicatario all'atto del rilascio del P.d.C. può chiedere la voltura del provvedimento autorizzativo.

Il Dirigente del Settore Urbanistica – Condono in data **04.05.2021** certifica che da verifiche effettuate presso gli archivi cartacei e telematici del Ufficio Condono non risultano atti e documenti relativi ad istanze di condono edilizio di cui alla Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/0 a nome della debitrice esecutata e dei danti causa.

Il Dirigente, certifica, altresì che il locale dell'estensione catastale di mq 24, con annessa area scoperta dell'estensione di mq 25 circa, distinto in C.F. al foglio **20, particella 1067, sub 1**, in parte preesisteva alla data del 1 settembre 1967 ed in parte è stato realizzato in assenza di provvedimenti abilitativi e pertanto è stata rilasciata dal Comune di Afragola Concessione Edilizia in sanatoria prot.n.197/2001 in data 31 gennaio 2001 (*All. 6: Documentazione Urbanistica e Certificati U.T.C.*).

Gli immobili hanno prevalentemente destinazione residenziale e sono stati realizzati in epoca antecedente alla Legge Urbanistica Nazionale n. 1150/1942, come si evince dai titoli di proprietà in capo ai danti causa della debitrice esecutata su riportati e dalla documentazione catastale allegata, ove le planimetrie catastali risultano datate anno 1940.

In conclusione – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – l'edificazione dei beni immobili, è avvenuta certamente **in data antecedente al 1.9.1967**, pertanto il cespite può essere considerato regolare.

A proposito della commerciabilità dell'immobile si rammenta che ai sensi della Legge 47/85 art.40 gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o

della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli atti stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35.

Per le *opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967*, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in

misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Entrambi i fabbricati erano disabitati ma la corte annessa al fabbricato all'interno del lotto era utilizzata come stoccaggio temporaneo di materiali di vario tipo da un certo XXX (e dai suoi aventi causa), come veniva dichiarato a verbale dalla debitrice esecutata, non ben identificato perché lo stesso non aveva alcun documento di riconoscimento.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Preliminarmente lo scrivente, sulla scorta delle visure ipotecarie e catastali ulteriori ed aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore procedente, effettuate presso i pubblici registri immobiliari, verificava l'inesistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa che avessero potuto produrre la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati.

Non risultano, altresì, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici tant'è che il bene non è stato riconosciuto di **interesse artistico, storico, archeologico o etnografico** ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche come attesta il Settore Assetto del Territorio del Comune di Afragola.

In particolare si precisa per la SEZIONE B, che **gli oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono:**

1. Iscrizioni:

nn. 49292/5067 dell'11/12/2012 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la durata di anni 10 per Notar E. Polizio del 29.11.2012 per la complessiva somma di € 950.000,00 (di cui € 450.000,00 sorta capitale) in favore della Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni con sede in Torre del Greco - C.F. 01241921210 e contro XXX, gravante su tutti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare (ad eccezione dell'immobile distinto in **C.F. al foglio 20 p.lla 1067, sub 1 (derivante dalla fusione dei sub 2 e sub 5 della p.lla 760)** e per altri immobili di proprietà dei coniugi XXX;

2. Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

nn. 27386/21119 del 15/06/2018 – Verbale di pignoramento immobiliare del 30.05.2018 in favore della Banca di Credito Popolare Società Cooperativa per Azioni con sede in Torre del Greco - C.F. 01241921210 e contro XXX, gravante sui beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Non vi sono beni immobili appartenenti al compendio pignorato – oggetto della detta procedura – per i quali sia avvenuta la notifica del pignoramento ma non la sua trascrizione né quelli per i quali, a seguito di eventuale rinuncia agli atti *ex art. 629 c.p.c.* o per altro motivo, siano state dichiarate espressamente ad opera del G.E. – sempre nell'ambito del presente procedimento espropriativo – la estinzione o la improcedibilità parziale dell'esecuzione.

Lo scrivente, inoltre, verificava che non vi è trascrizione – contro terzi – in particolar modo contro i danti causa della debitrice esecutata, esclusivamente sulle unità immobiliari di cui ci si occupa (*cf. Ispezione Ipotecaria Ordinaria*).

Non vi è la emissione da parte della P.A. di decreti di espropriazione per pubblica utilità, o la stipula di contratti preliminari di compravendita, o di locazioni ultranovennali, oppure di atti di disposizione del bene, che siano stati trascritti e contro terzi e contro il dante causa del debitore, con

riguardo a ciascuno degli immobili espropriati, prima o dopo il pignoramento di cui si tratta in questa sede.

Lo scrivente, verificava, infine, l'inesistenza della costituzione del condominio.

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

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

I beni pignorati, dalle indagini effettuate presso il Comune, non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al **patrimonio indisponibile** *ex art. 826 c.c.* di un ente pubblico.

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

L'esperto procedeva alla verifica dell'**esistenza/inesistenza di pesi od oneri di altro tipo** e a tal fine svolgeva le indagini presso l'Ufficio Catasto di Napoli per risalire alla particella originaria del cespite pignorato e, successivamente, eseguiva le dovute ricerche al Settore Bilancio e Credito Agrario Servizio Amministrativo della Regione Campania (**Ufficio Usi Civici**).

Il R. Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici nelle Province della Campania e del Molise nell'Ordinanza del 05.03.1928 assevera che non vi sono beni demaniali nel Comune di

Afragola (NA), pertanto, il terreno su cui insiste l'immobile espropriato evidentemente **non risulta gravato da uso civico** (All.7: R° Decreto Regione Campania – Ufficio USI CIVICI).

Le particelle non risultano, altresì, gravate da livello e/o censo.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

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

Non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione per i cespiti pignorati.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Premesso che le unità immobiliari oggetto della seguente relazione rientrano in zona omogenea "B5" - Zona edificata e di completamento dell'attuale Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Afragola (cfr. *Documentazione Urbanistica – CDU*).

L'intervento che si può realizzare (previsto nel progetto presentato al Comune) è la riqualificazione del lotto di intervento, attraverso la demolizione dell'edificio fortemente degradato e la successiva ricostruzione con ampliamento volumetrico nella misura massima del 35%, ai sensi dell'art.5 della L.R. n.19/09 e ss.mm.ii. (c.d. Piano Casa), con realizzazione di nuove unità abitative, rispondenti alle norme ed alle esigenze abitative attuali.

Ad oggi, come si può rilevare dai grafici dello stato dei luoghi, il volume lordo assentito è pari a **5.441,67 mc**; l'ampliamento possibile è pari al 35% (1904,58 mc), quindi il volume massimo realizzabile è pari a **7.346,25 mc**.

Il progetto prevede la demolizione degli immobili suddetti e la ricostruzione di un complesso edilizio ad uso esclusivamente residenziale, costituito - così come la preesistenza - da due corpi:

- il corpo A, con fronte su Via Mele, costituito da una unica unità abitativa indipendente con accesso esclusivo al piano terra dove si trova l'area pertinenziale di parcheggio. Al piano primo si trova l'alloggio, costituito da n. 2 camere, n. 2 bagni e zona giorno. L'appartamento sarà dotato di un balcone con affaccio su cortile comune ed un ampio terrazzo sulla pubblica via. L'altezza utile interna sarà pari a 2,70 mt. La s.u.n. è pari a 80,90 mq, mentre la s.n.r. (balconi/terrazzi) misura circa 103,50 mq.

Il progetto prevede, inoltre, la realizzazione di un piano sottotetto con altezza minima lorda 80 cm e massima 3 m, per una s.n.r. pari a circa 111,54 mq.

Al piano terra del corpo A, si ha l'accesso dalla pubblica via al cortile interno, tramite due androni carrabili. Uno dei quali, sebbene in ditta dell'esecutata, è gravato da una servitù di passaggio, essendovi all'interno del lotto un immobile non oggetto di intervento, di proprietà di terzi (p.lla 760).

L'altezza netta è di 3.50 m.

- il corpo B si trova in fondo al lotto, in aderenza ai due confini, e sarà costituito da 4 livelli fuori terra, ciascuno con n. 4 unità abitative di altezza netta pari a 2,70 m, oltre un piano sottotetto. Tale fabbricato sarà del tipo con scala centrale ed avrà due chiostrine laterali, per l'areazione dei locali di servizio (bagni, ..), nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento edilizio all'art. 22 lett.b). Esse saranno utilizzate per il posizionamento dei terminali degli impianti e saranno areate ed accessibili per la manutenzione. Gli appartamenti, salvo piccole varianti, saranno costituiti da n. 2 camere, n. 2 servizi igienici, soggiorno, angolo cucina o cucina abitabile, ripostiglio o cabina armadio. Tutti gli alloggi saranno dotati di balconi e terrazzi, compreso gli alloggi al piano terra con terrazzo a livello. La s.u.n. delle nuove unità abitative varia da 79,50 mq ai 102,02 mq.

Per entrambe i corpi di fabbrica, la struttura portante sarà del tipo in pilastri e travi in cemento armato e le falde in copertura saranno destinate all'alloggiamento dei pannelli necessari per la produzione di energia rinnovabile.

Il progetto deve essere attuato con il rispetto dei dettami imposti dalla **Legge n.122/89** (Legge Tognoli) per quanto concerne i parcheggi ovvero dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Scopo analisi valutativa e criteri di valutazione

Si premette che nel caso di valutazione di aree edificabili, come nel caso di specie atteso l'intervento di demolizione e ricostruzione, il documento di riferimento è rappresentato dallo strumento di piano, in cui sono contenute le norme che regolano la densità edificatoria e le funzioni ammesse. La densità è espressa attraverso indici che esprimono il rapporto "mq' (metri quadrati) realizzabili su "mq" (metri quadrati) di superficie fondiaria.

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione del "più probabile valore unitario medio di mercato" delle aree fabbricabili previste all'interno dello strumento urbanistico, con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile

delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Afragola (NA) al fine di determinare il prezzo a base d'asta del bene staggito.

Nello specifico la seguente stima si riferisce per zone omogenee, ad aree edificabili previste dal PRG approvato con D.P.G.R. Campania n. 3032/77 e successiva Variante approvata con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 426 del 02.09.2010 con annesso Regolamento Edilizio e Norme di Attuazione.

L'analisi di stima di un appezzamento di terreno edificabile consiste in una serie di analisi e valutazioni incentrate sulla ricerca del più probabile valore di mercato da attribuire al bene stesso.

Per completezza di trattazione si svolgono le seguenti, ulteriori osservazioni:

- non possono essere considerate fabbricabili quelle aree che risultano essere assoggettate dagli strumenti urbanistici a vincolo di inedificabilità;

- durante il periodo della effettiva utilizzazione edificatoria (per costruzione; per demolizione e ricostruzione; per esecuzione di lavori di recupero edilizio), il suolo interessato deve comunque essere considerato area fabbricabile, indipendentemente dal fatto che sia tale o meno in base agli strumenti urbanistici. Ciò, in forza della "finzione" giuridica contemplata nel sesto comma dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504/1992.

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

- la stima deve essere riferita all'attualità;
- nella stima si deve tenere conto:
 1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
 2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
 3. della destinazione d'uso consentita;
 4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;

5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);

6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

Inoltre la stima del valore di mercato deve avvenire nella considerazione che:

- il bene in rapporto alla sua specifica natura, sia stato posto in vendita per un adeguato periodo di tempo;
- il mercato nel quale il bene è inserito sia privo di ogni distorsione che possa impedire una corretta negoziazione del prezzo;
- sia il compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere ed acquistare.

Il criterio di stima del *valore di mercato* risulta correlato a due principali aspetti: il primo riguarda la natura e la qualità dei dati tecnico-economici disponibili a supporto della stima, il secondo le caratteristiche dello specifico segmento di mercato a cui esso si rivolge.

I tre approcci per la stima del valore di mercato sono:

Cost Approach (metodo del costo di produzione /trasformazione)

Comparative Approach (approccio di mercato)

Income Approach (metodo reddituale/finanziario)

Secondo gli *International Valuation Standards* e gli *European Valuation Standards*: il "valore di mercato" è il più probabile prezzo di mercato, al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che acquirente e venditore abbiano operato in modo indipendente non condizionato e nel proprio interesse, in seguito a una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Spesso tutti gli scopi pratici della stima delle aree fabbricabili riconducono al "valore di mercato" che però come condizione indispensabile ha che vi sia un mercato sufficientemente attivo

e concorrenziale, ma si deve anche tenere conto che i terreni sono destinati poi a diventare fabbricati quindi ciò riconduce al valore di trasformazione.

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un'area edificabile in questa perizia si è deciso di utilizzare due approcci:

- 1) Cost Approach (metodo del costo di riproduzione e trasformazione);
- 2) Comparative Approach (approccio di mercato).

1) Il metodo internazionale del Cost Approach o il metodo del valore di trasformazione viene impiegato nella stima di beni strumentali, ovvero di beni utilizzati all'interno di processi di produzione.

La stima del più probabile valore di un'area/lotto edificabile attraverso il criterio del VT (valore di trasformazione) si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni, esito della trasformazione, e i costi della trasformazione stessa ($V_a = V_m T - K$).

Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione.

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del "profitto normale", scontando all'attualità tale previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = V_m T - K / (1 + r)^n$$

V_a = valore attuale dell'area

$V_m T$ = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

K = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo ordinario del promotore

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

Il valore dell'area è riferito alla data di stima e si dovrà scontare la differenza ($V_f - C$) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 6% per un intervallo temporale necessario alla trasformazione che si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive, 2 anni per le aree residenziali e miste e di 3 anni per comparti di nuovo impianto.

Nella realtà italiana (assenza di idonee banche dati sui prezzi e difficoltà di conoscenza dei prezzi realmente pattuiti), il Cost Approach diventa un indispensabile strumento di verifica dell'affidabilità delle informazioni fornite da organismi che pubblicano Bollettini Prezzi, e di controllo della coerenza dei giudizi di valore espressi nell'applicazione del Comparative Approach senza l'utilizzo e l'indicazione nel Rapporto di valutazione di dati di mercato reperiti direttamente nella visura di atti di compravendita.

Una tale attività di controllo vale naturalmente anche per stabilire se il valutatore agendo in queste ultime condizioni abbia saputo applicare correttamente il Comparative Approach.

2) La stima sintetica (Comparison Approach- il Comparative Approach) costituisce lo strumento di valutazione più potente per la stima dei Valori di mercato ed è basata sulla comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto “un

acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità”.

Si ricorre all'Approccio a prezzi di mercato, ogni qualvolta siano disponibili dati immobiliari (prezzi di compravendita e caratteristiche immobiliari) relativi a beni in diverso grado simili (sono da escludere i beni eguali e diseguali rispetto a quello oggetto della stima).

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione. La stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi.

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza entrambi i metodi, confrontandone i risultati.

Bisogna ricordare che il valore di un'area edificabile, può modificarsi nel tempo a seguito di influenze generali, locali o intrinseche. E' importante quindi datare ogni valutazione di stima, proprio perché ogni valutazione peritale è legata a fattori connessi alla generale globalizzazione dei mercati e dell'economia.

I processi di stima, sintetici-comparativi o analitici, unitamente alla professionalità del tecnico incaricato, contribuiscono a limitare l'alea di incertezza sopra richiamata.

1. Stima attraverso Metodo di trasformazione in Comune di Afragola su lotto tipo

Richiamando la definizione data nel capitolo precedente, il valore di trasformazione viene impiegato nella stima di beni strumentali, ovvero di beni utilizzati all'interno di processi di produzione.

La stima del più probabile valore di un'area/lotto edificabile attraverso il criterio del VT (valore di trasformazione) si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni esito della trasformazione e i costi della trasformazione stessa.

Successivamente tale valore verrà confrontato con una stima sintetica, o Comparative Approach - Approccio di Mercato, che ha trovato il suo valore attraverso il confronto delle fonti del mercato immobiliare (agenzie), e dei valori desunti da atti notarili di anni recenti (2019/2020).

Il valore medio dei fabbricati (Vf)

VmT rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e da offerte commerciali di operatori immobiliari locali rese disponibili nella rete Internet e dalla propria esperienza professionale (*All.8 – Riferimenti Estimati*).

Si riportano di seguito i dati rilevati per il Comune di Afragola, opportunamente analizzati e adeguati alla reale situazione di mercato:

Tipologia e zona	Valore Mercato €/mq	Valore Mercato €/mq
<i>Residenze, servizi e attività terziarie - zona edificata e di completamento</i>	<i>(Fonte agenzie immobiliari)</i> 2.000,00-2.500,00	<i>(Fonte OMI)</i> 2.000,00

riscontrando quindi un valore base ovvero un **Valore Medio Mercato = €/mq 2.000,00.**

Costo della trasformazione ($C = \sum K + Ip + PI$)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili ($\sum K$) comprendente:

K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna,

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, cord. sicurezza, collaudo),

K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- profitto del promotore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie complessiva di un complesso residenziale ovvero alla c.d. “*superficie lorda vendibile*” (S.l.v.) e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. E' rilevabile dalle fonti riportate nella seguente tabella:

Fonte	Costo di costruzione di S.l.v.
<i>Prezzario tipologico DEI 2021 - nuove costruzioni</i>	€/mq 600,00
<i>Indagini imprese edili operanti sul territorio comunale e limitrofo</i>	€/mq 500,00 - 600,00
<i>Media</i>	€/mq 600,00

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., che si assumono nella misura pari al 10 % del costo di costruzione "K1".

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico. E' tuttavia opportuno precisare che la quantificazione di tali costi deve essere assunta in misura pari a quanto stabilito dall'Area Tecnica – Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Afragola.

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto, il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo commisurato al costo di costruzione.

Destinazione	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria medi €/mq slp commerciale)	(valori
<i>Residenziale</i>	16,30 €/mq	

Per il contributo al costo di costruzione nell'elaborazione del metodo di calcolo utilizzato si è tenuto conto delle indicazioni normative (D.M. Lavori Pubblici n. 801 del 10/05/1977) e dei modelli pubblicati sul web da molte amministrazioni comunali.

Ip - Interessi passivi

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizze fidejussorie.

PI - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 10% del più probabile valore di mercato del bene trasformato.

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in un tabulato di calcolo in formato Excel assieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti "medi"; per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto come di seguito indicato. Viene individuato, per ogni "area omogenea", il lotto edificabile di caratteristiche tipiche o più frequenti (detto "lotto tipo").

Il lotto tipo cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del presente studio, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche apprezzate dal mercato, sia per la ubicazione, sia per destinazione urbanistica (ovvero una zona residenziale, di servizi e attività terziarie), sia per utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, è stato così identificato:

- per la destinazione residenziale: forma regolare, giacitura e configurazione media del territorio comunale, superficie media del lotto edificabile rilevata di 1.610 mq, If = 1.50 mc/mq.

A	Superficie fondiaria del lotto	mq	1.610
B	Rc x Uf	mc/mq	
	Rc	mq/mq	
C	Indice di utilizzazione fondiaria Uf (mc/mq)	mc/mq	1,50
D	Superficie lorda di pavimento massima costruibile	mq	1.224,37
F	Più probabile valore di mercato del bene trasformato	€/mq	2.000,00
G	Vkt (valore di costo tecnico di costruzione)	€/mq	650,00
H	Oneri professionali (15% Vkt)	€/mq	97,5
I	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	€/mq	16,30
"	C. COST.	€/mq	non dovuto
"	C.R.S.	€/mq	3,12
L	Somma dei costi (G+H+I)	€/mq	763,80
M	Oneri finanziari: 7% della somma dei costi (rigo L)	€/mq	53,46
N	Profitto normale del promotore (10% del Vm)	€/mq	200,00
O	Più probabile costo totale di produzione	€/mq	1017,26
P	Valore del suolo sul valore di mercato della superficie commerciale (per mq di superficie commerciale) (rigo F - rigo O)	€/mq	982,74
Q	Incidenza % del valore del suolo sul valore di mercato dell'immobile trasformato (P/F)%	%	49,13
R	Valore complessivo del lotto (rigo P x rigo D)	€	1.203.237,37
S	Valore di mercato del lotto attualizzato (rigo R x 1/q ⁿ) 0,94339622642	1/q ⁿ = €	1.135.129,59
T	Valore di mercato riferito alla SF del lotto (rigo S/rigo A: valore di mercato del lotto attualizzato/SF)	€/mq	705,05
U	Valore di mercato riferito alla SLP di lotto ordinario (rigo S/rigo D)	€/mq	927,11

Secondo il CostApproach (metodo dei costi) il valore più probabile medio di un'area edificabile nella **Zona B5 - Edificata e di Completamento** di Afragola si esprime nel valore unitario pari in c.t. a **€ 705,00/mq**.

Il Valore venale dell'area edificabile è pertanto:

$$V_a = 705,00 \text{ €/mq} \times 1.610,00 \text{ mq} = \text{€ } 1.135.050,00$$

2. Stima sintetica

La stima sintetica consiste nella determinazione del valore di un'area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Elementi di confronto

Per determinare il valore si può far riferimento ai prezzi medi rilevati sul mercato risultanti dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, cioè di aree che presentano uguale indice di edificabilità, destinazione d'uso e zona di ubicazione.

In considerazione della particolarità dell'immobile in esame, sia per quanto riguarda la consistenza che per le diverse destinazioni d'uso consentite dallo strumento urbanistico vigente, sono difficilmente reperibili beni simili oggetto di recenti contrattazioni. Tuttavia avuta conoscenza di queste compravendite, attraverso visione dei pubblici registri, è stato accertato quanto segue.

Si sono acquisiti i seguenti riferimenti estimali (*cf. All. 8*):

- a) innanzitutto si è fatto riferimento alla compravendita e alla permuta per atti del notaio Elvira Polizio stipulati rispettivamente negli anni 2012 e 2014 attraverso i quali la debitrice eseguita acquistava i beni staggiti per un importo complessivo dichiarato pari a **€ 600.000,00** accettato e ritenuto congruo dall'UTE di Caserta;
- b) sono state esperite indagini di mercato presso operatori del settore intese a reperire i prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite) le cui risultanze hanno evidenziato che il più probabile valore di mercato, inteso come prezzo unitario riferito al metro quadrato (mq), oscilla tra **500,00 €/mq** e **700,00 €/mq** per le aree a destinazione residenziale e di servizi (*con un indice di fabbricabilità territoriale mc/mq uguale a 1,50 e su un lotto tipo di 500 mq*) ricadenti nella zona di Afragola;
- c) annunci immobiliari in Afragola pubblicati sul sito *idealista.it*.

Si precisa che le agenzie immobiliari interpellate sono quelle che operano nella città di Afragola e che trattano immobili ubicati nella stessa zona e/o in zone limitrofe al bene *de quo* come per esempio:

1. **Affiliato Tecnocasa Studio Afragola** P.zza E. Gianturco,3 Afragola (NA) Tel. 081.8513261;
2. **Capital House Afragola** via G. Amendola,236 Afragola (NA) Tel. 081.8525580;
3. **Agenzia Immobiliare RE/MAX Futuro Casa** Corso V. Emanuele III Afragola (NA) Tel. 081.19976087.

Considerando che nel caso di specie il permesso a costruire richiamato nel paragrafo precedente prevede il progetto di una volumetria abitativa di **7.346,25 mc** su un lotto di estensione catastale di circa 1.610 mq, possiamo prendere a riferimento il massimo dei valori su riportati ovvero un valore unitario pari a **700,00 €/mq**.

Il Valore venale del lotto edificabile è pertanto:

$$V_a = 700,00 \text{ €/mq} \times 1.610,00 \text{ mq} = \text{€ } 1.127.000,00$$

5. Sintesi valutativa

In sintesi le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

- valore di mercato per metodo del costo di produzione/trasformazione € 1.135.050,00;
- valore di mercato per confronto (a verifica) € 1.127.000,00.

La differenza tra i valori ottenuti è assai modesta in considerazione dell'entità dei valori ed è ampiamente contenuta nei limiti di tolleranza di un giudizio estimativo.

Si sottolinea anzi come la pratica convergenza delle due risultanze costituisca un indubbio elemento di verifica reciproca circa la validità della scelta dei criteri e dei procedimenti adottati.

6. Osservazioni conclusive

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Come è stato ampiamente illustrato nel corso della stima, si è pervenuti alla determinazione del valore di mercato del complesso immobiliare attraverso l'adozione di una metodologia articolata essenzialmente su due distinti procedimenti:

- valore di mercato in base al costo di produzione/trasformazione;
- valore di mercato basato sull'approccio di mercato.

Orbene i valori desunti dai metodi di stima in virtù della differenza assai modesta possono essere confrontati attraverso una media aritmetica che individua il più probabile valore venale del lotto pari in c.t a € **1.131.000,00**.

Detto valore prescinde da qualsiasi peso o servitù non espressamente menzionato ed è riferito ai soli immobili pignorati.

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

Costi per l'APE	€ 1.000,00
Valore in caso redazione APE	€ 1.130.000,00

Prezzo base d'asta

Il prezzo a base d'asta decurtato del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e precisamente per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, per la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata, nonché per la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara è di € **1.017.000,00**

Prezzo base d'asta € 1.017.000,00 - Offerta minima € 762.750,00

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

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

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

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

Si precisa che trattasi di espropriazione della **piena ed intera proprietà degli immobili**.

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

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

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

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

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

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

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

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Lo scrivente, infine, acquisiva i seguenti certificati (*All.9*):

- certificato di residenza storico: rilasciato dal competente ufficio comunale dove risulta che l'attuale residenza anagrafica della debitrice esecutata è in XXX;
- certificato di stato civile: lo stato civile della debitrice esecutata al momento dell'acquisto dei beni staggiti è di stato nubile.

Con quanto sopra l'esperto ritiene di aver svolto il mandato conferitogli e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

l'Esperto
dott. ing. Luigi de Lucia