

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
ESECUCIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA
Espropriazione Immobiliare
R.G.E. 515/2017

CRIO SPV 4 SRL

CONTRO

[..OMISSIS..]

immobili siti in

AFRAGOLA

CATASTO FABBRICATI

Foglio 10 p.lla 391 sub. 11

Foglio 10 p.lla 2092 sub. 1

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT. [..OMISSIS..] CIRMA

ESPERTO STIMATORE: [..OMISSIS..]

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

nel procedimento esecutivo promosso da

CRIO SPV 4 SRL

contro

[..OMISSIS..]

rubricato al n.

515/2017 R.G.E.

immobili siti in

Afragola

in Catasto Fabbricati

Foglio 10 p.IIa 391 sub. 11

Foglio 10 p.IIa 2092 sub. 1

Giudice Espropriazione: dott. [..omissis..] Cirma

Esperto stimatore: [..omissis..]

Ill.mo **signor Giudice** dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, **dott. [..omissis..] Cirma**;

lo scrivente [..omissis..] avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna alla Sua attenzione la presente Relazione di Stima, relativa al Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da **CRIO SPV 4 SRL** contro **[..omissis..]** nata a [..omissis..](**Codice Fiscale [..OMISSIS..]**) e rubricato al n. **515/2017 R.G.E.** del Tribunale di Napoli Nord;

PREMETTE

- che in data 18.11.2020 lo scrivente veniva nominato quale Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in oggetto;
- Che in data 19.11.2020 accettava l'incarico secondo le modalità del Processo Civile Telematico;
- Che in data 27.01.2021 lo scrivente depositava i moduli di controllo documentazione **evidenziando che nella certificazione notarile** era stato indicato quale titolo più remoto, per gli immobili di cui al **F. 10 p.IIa 391 sub. 11**, una denuncia di successione del 04.09.1980 ed un atto di divisione del 22.12.1988, mentre per i cespiti di cui al **F. 10 p.IIa 2092 sub. 1** non era stata indicata la natura del titolo più remoto riferibile all'atto del 07.12.1956.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono avvenute nel modo seguente:

innanzitutto si sono assunti tutti i dati e gli elementi che stanno alla base della presente Relazione di stima.

Al proposito si sono effettuati due sopralluoghi presso gli immobili pignorati in data 17.12.2020 e 11.02.2021 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato avv. Assunta Raimondo, al fine di effettuare accurati rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati (vedi documentazione allegata).

Si sono quindi effettuati presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Tecnico ed anagrafe del Comune di Afragola, Agenzia delle Entrate di Napoli - già Agenzia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 e Napoli 3 nonché archivio notarile di Napoli) le necessarie verifiche e ricerche di dati relativi ai beni in parola per la definizione di quanto richiesto dal G.E.. Infine, si è effettuata una indagine di mercato immobiliare nel Comune di Afragola attraverso interviste, informazioni reperite presso le locali agenzie immobiliari e dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) nonché dati reperiti dagli annunci sul web.

RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferitomi dal sig. G. E., richiede i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo:

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dal presente giuramento**, depositando in cancelleria MODULO di controllo della documentazione.

Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E.

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

Il controllo preliminare della documentazione è stato effettuato mediante deposito in Cancelleria in data 27.01.2021 dei moduli di controllo documentazione (sottoposti all'attenzione del GE), ove si evidenziavano delle incompletezze in merito alla documentazione ipocatastale. Più precisamente, in riferimento ai beni di cui al Foglio **Foglio 10 p.Ila 391 sub. 11** si segnava che la certificazione notarile non indica un titolo *inter vivos* ultra ventennale a carattere traslativo e non derivativo. Infatti riporta come titoli più antichi, una denuncia di successione del 04.09.1980 ed un atto di divisione del 22.12.1988, mentre in merito ai beni di cui al Foglio **Foglio 10 p.Ila 2092 sub. 1** si segnalava che sulla certificazione notarile, in merito alla trascrizione n. 4043 del 07.12.1956 (primo titolo ultraventennale), non è precisata la natura dell'atto (e quindi non è possibile ricavare se trattasi o meno di atto *inter vivos* traslativo o derivativo) ed i soggetti interessati, ma è riportata solo la data ed il nome del notaio rogante.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; 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 SOGEI.

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**,

indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

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

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

Gli immobili oggetto della presente Relazione, sono tutti ubicati nel Comune di **Afragola**. Essi sono rappresentati da **un locale commerciale** allocato alla via G. Oberdan civico 67, nonché **un altro locale commerciale** allocato alla via G. Oberdan civico 24.

Primo profilo (**diritti reali pignorati**)

I beni pignorati e riportati in **Catasto Fabbricati** al predetto Comune di Afragola al **Foglio 10 p.la 391 sub. 11**, nonché **Foglio 10 p.la 2092 sub. 1** sono stati correttamente pignorati per **la intera quota di proprietà** in danno del sig. [...omissis..].

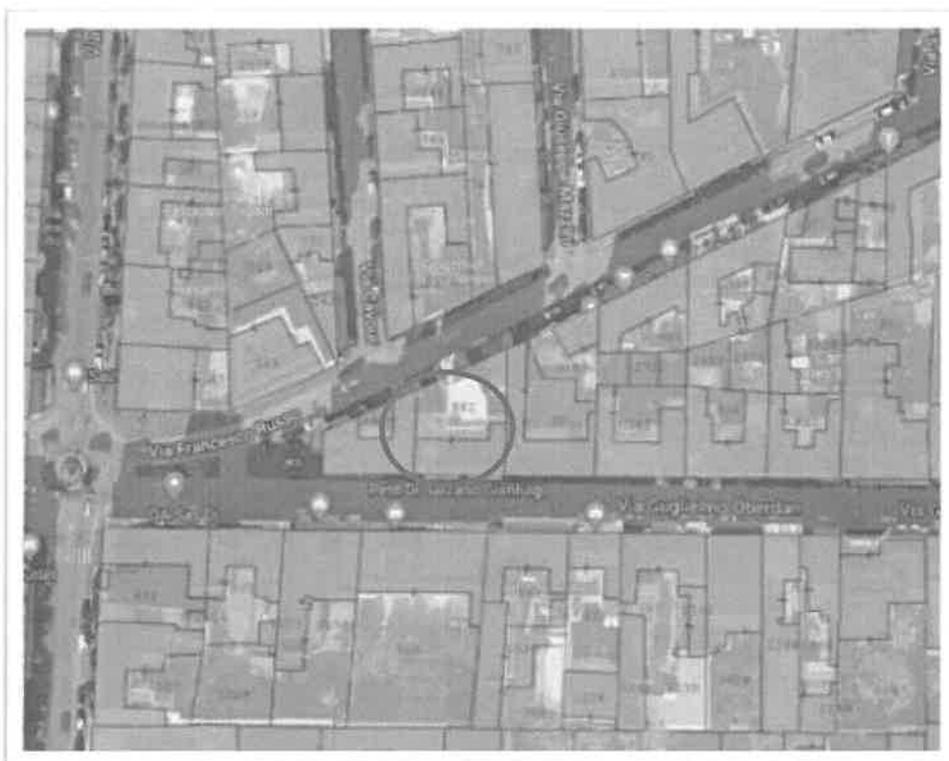
Detto diritto pignorato coincide con esatta la quota di possesso vantato dalla debitrice eseguita, alla stessa pervenuti in forza di:

Secondo profilo (**bene pignorato**)

I beni pignorati sono attualmente riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Afragola al **Foglio 10 p.la 391 sub. 11**, nonché **Foglio 10 p.la 2092 sub 1**.

Tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione del medesimo atto di pignoramento. Gli stessi identificano esattamente i cespiti.

Così come disposto dal G.E. si è proceduto alla sovrapposizione della mappa SOGEI con la foto satellitare e dalla quale emerge l'esatta rispondenza ed ubicazione delle unità pignorate.



Ai fini della vendita, essendo il cespite pignorato costituito da due unità immobiliari autonome, saranno formati **n. 2 lotti di vendita**, di cui il lotto n. 1 individuante il locale commerciale al civico 67 ed il lotto n. 2 il vano al civico 24.

Il tutto come di seguito meglio descritto:

LOTTO N. 1: piena ed intera proprietà di locale commerciale (in ultimo adibito a negozio di abbigliamento) ubicato in **Afragola** alla via G. Oberdan 67. Si compone di un ambiente di circa 46 mq con accesso diretto da via Oberdan e sovrastante soppalco (adibito a deposito merce). Confina nell'insieme a nord beni proprietà [.omissis.], a sud con via G. Oberdan, ad est con androne e cortile comune, ad ovest con fabbricato insistente sulla p.lla 881, salvo se altri.

È riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Afragola al foglio 10, p.lla 391 sub. 11**, cat. C/1, cl.8, consistenza 62 mq, rendita € 957,41. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diverse distribuzioni interne; l'immobile fa parte di un edificio di remota costruzione e per lo stesso è stata rilasciata Autorizzazione (per lavori di manutenzione straordinaria) n. 20/89 del 03.02.1989 e **Permesso di Costruire in sanatoria n. 79 del 06.09.2006** per manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso, cui lo stato dei luoghi è difforme ed a parere dello scrivente Esperto è possibile richiedere sanatoria edilizia, limitatamente le diverse distribuzioni interne e nei limiti delle norme impartite dal regolamento edilizio vigente, mentre va ripristinato lo stato dei luoghi per le opere non sanabili.

Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 53.000,00

LOTTO N. 2: piena ed intera proprietà di vano (da ultimare) ubicato in **Afragola** alla via G. Oberdan 24. Si compone di un ambiente di circa 35 mq con accesso diretto da via Oberdan e sovrastante soppalco (in corso di realizzazione) ove insiste un piccolissimo wc. Confina nell'insieme a nord con via Oberdan (dalla quale si accede), a sud con cortile, ad est con fabbricato insistente su p.lla 2057 e ad ovest con androne comune, salvo se altri.

È riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Afragola al foglio 10, p.lla 2092 sub. 1**, cat. A/4, cl.5, consistenza 1,5 vani, rendita € 100,71. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alle consistenze e destinazione d'uso; l'immobile fa parte di un edificio di remota costruzione e per lo stesso è stato rilasciato **Permesso di Costruire in sanatoria n. 53 del 28.07.2011** per variazione interna con la realizzazione di WC e soppalco e modifica prospetti. Risulta inoltre

presentata SCIA in variante, acquisita al prot. 4709 del 21.02.2013. Lo stato ei luoghi è difforme ed a parere dello scrivente Esperto è possibile richiedere sanatoria edilizia, nei limiti delle norme imposte dal regolamento edilizio. Risulta Ordinanza di demolizione n. 49/2011 del 05.05.2011 ed è stato redatto verbale di accertamento di inadempienza all'ordine di demolizione in data 30.08.2011.

PREZZO BASE euro 29.000,00

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.

Tutti i cespiti di cui alla presente relazione di stima sono ubicati in Afragola: l'unità commerciale è allocata alla G. Oberdan n. 67, mentre il vano (allo stato rustico) è sito alla via Oberdan 24

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

(FOGLIO 10 P.LLA 391 SUB. 11 – LOCALE COMMERCIALE)

I beni di cui al **lotto n. 1** sono costituiti da un locale commerciale allocato alla via G. Oberdan, avente accesso dal civico 67. Esso fa parte di un fabbricato di remota costruzione con struttura in muratura di tufo. In particolare, i beni di cui al **lotto n. 1** sono rappresentati dall'unità commerciale al piano terra, a destra di chi esce dal portone. L'accesso avviene da via Oberdan, dove sono presente altre due aperture adibite a vetrine espositive. Vi è poi un ulteriore accesso "secondario" di servizio, da una apertura allocata dalla corte interna al fabbricato.



VISTA DEL
LOCALE DA VIA
OBERDAN



VISTE DEL
LOCALE DA VIA
OBERDAN

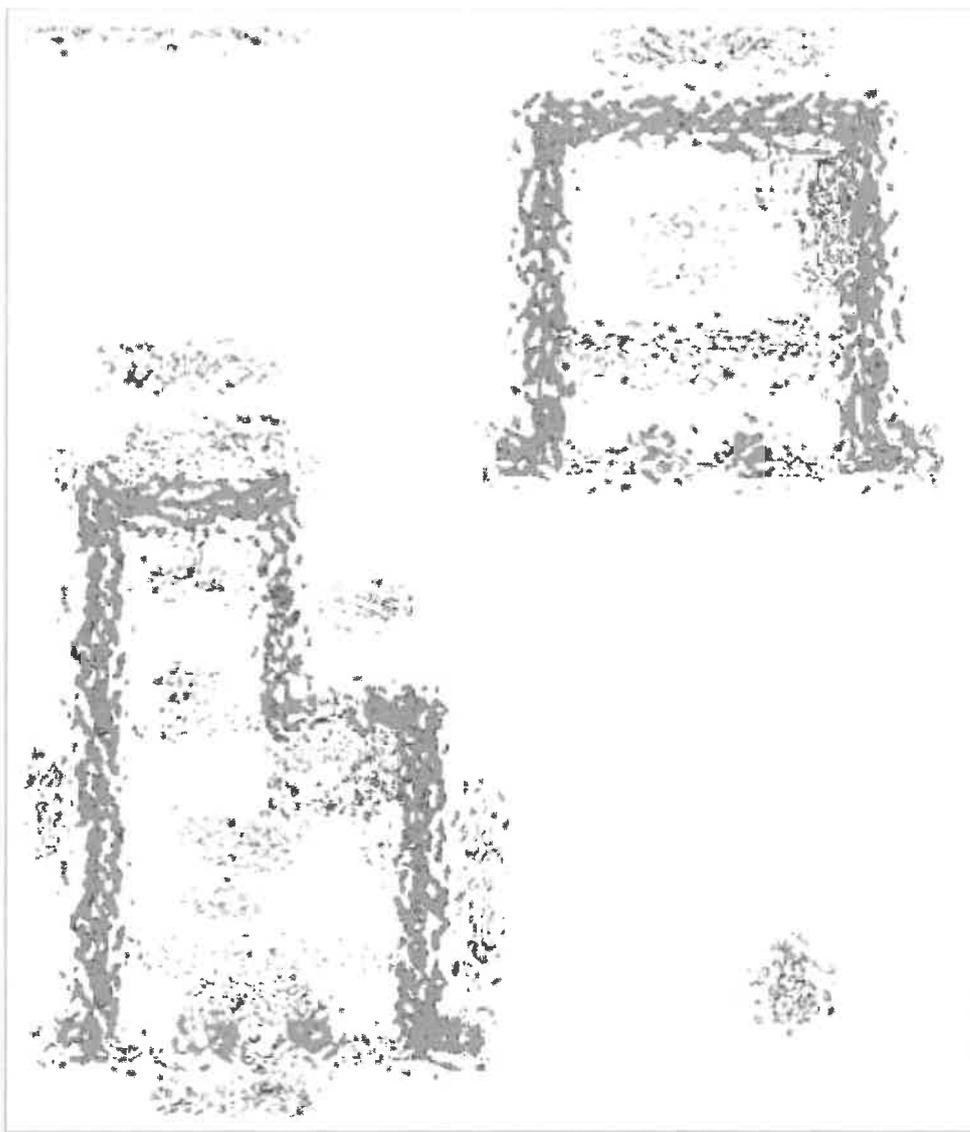


VISTA
DELL'INGRESSO
AL LOCALE DALLA
CORTE COMUNE

FOTO 1 - 2 - 3 - 4 Viste esterne del locale commerciale

L'unità commerciale si compone di un unico ambiente di circa 46 mq (sottoposto rispetto la sede viaria) ove nel vano antistante e prospiciente la via Oberdan, risulta realizzato un piano soppalco adibito a deposito ed avente accesso da una scala in ferro. L'altezza la piano terra (sottostante il soppalco) è di 2,50 m, mentre l'altezza del livello soppalco è di 1,75 m. Su quest'ultimo è stato altresì realizzato un wc di servizio. Come detto, al locale si accede anche da una apertura di servizio, che tramite un piccolissimo disimpegno, consente l'accesso diretto sia al piano soppalco che al locale commerciale.

Il tutto come si desume dai sottostanti grafici di rilievo.



planimetria di rilievo

In generale l'unità versa in **normale stato di conservazione e manutenzione** e non si evidenziano interventi urgenti da eseguire. In sede di accesso, la stessa era in disuso con evidenza di una ultima attività commerciale di negozio di abbigliamento. Le pavimentazioni sono in mattonelle di gres porcellanato di colore chiaro, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco. Sul perimetro, era stata realizzata una "controparete" in cartongesso per evitare la formazione di distacchi di intonaco dovuti ad umidità ascendente.

La temperatura era controllata mediante uno split installato a soffitto.

Gli impianti elettrici ed idraulici sono tutti sottotraccia e probabilmente conformi alle normative vigenti all'epoca della realizzazione. L'apertura esterna (di servizio) è protetta da una porta metallica con le aperture da via Oberdan, da infissi in ferro e vetro.

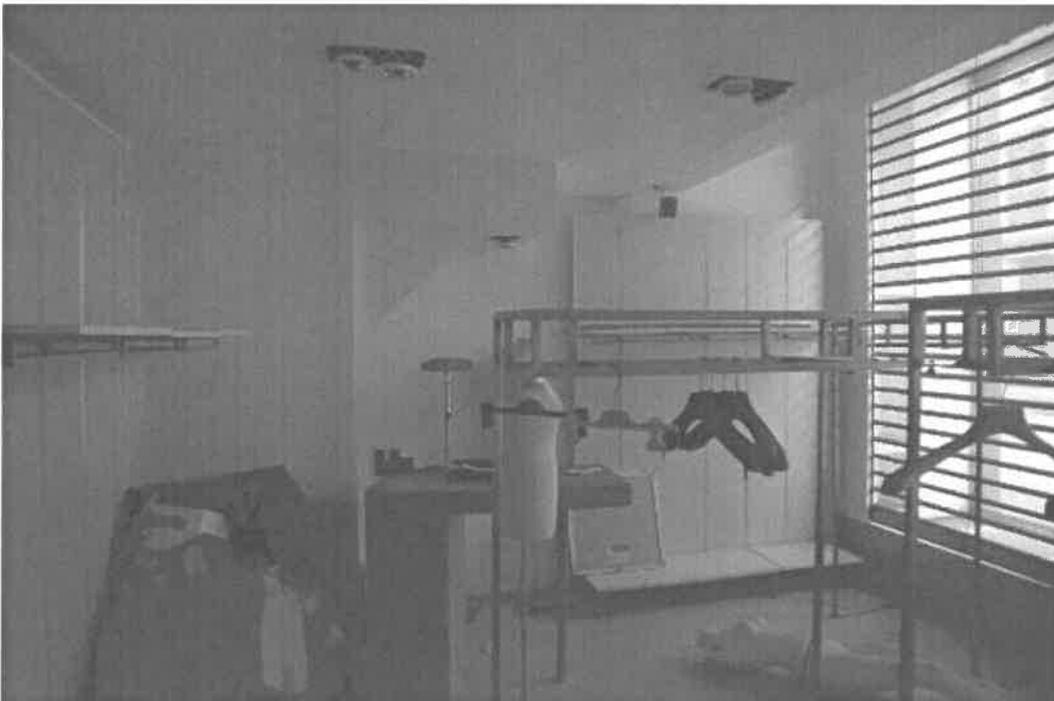
Il tutto come meglio riportato sulla documentazione fotografica si seguito riportata.



VISTA DEL
LOCALE
COMMERCIA
LE



VISTA DEL
LOCALE
COMMERCIA
LE

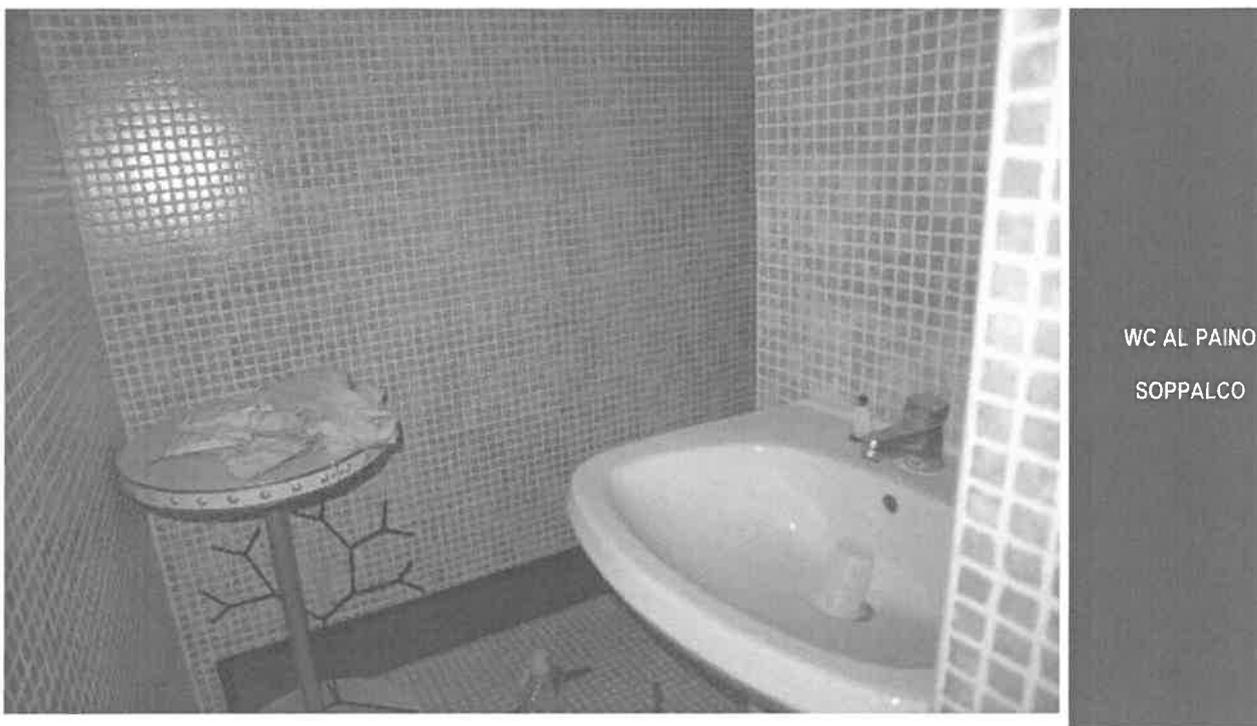




SCALA DI
ACCESSO AL
SOPPALCO



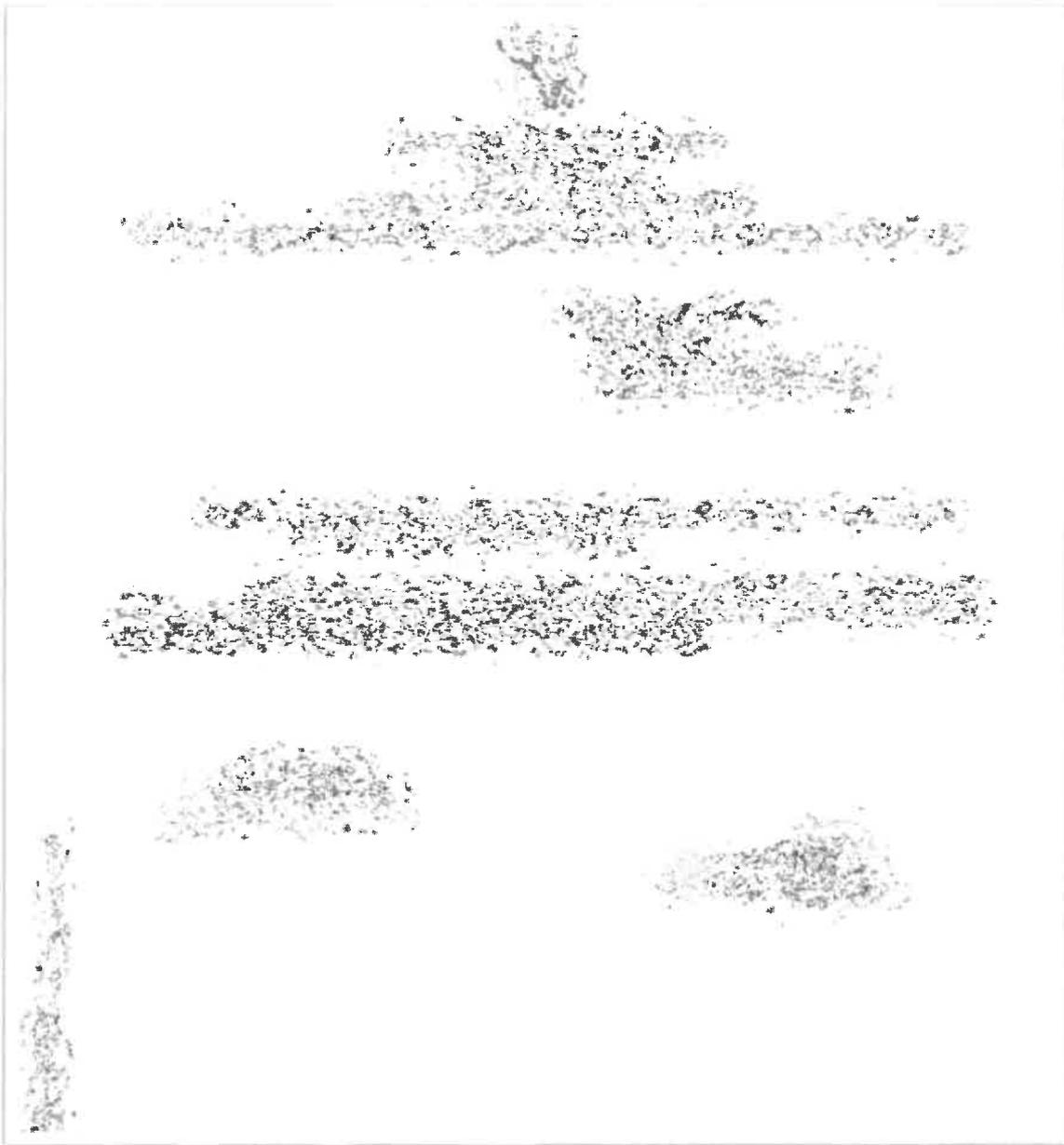
SOPPALCO



WC AL PAINO
SOPPALCO

Viste interne ed esterne del locale commerciale

Si dà atto che per l'unità commerciale in parola **non si è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica**, come attestato con nota del 20/04/2021, prot. PG/2021/0212887 trasmessa allo scrivente dalla Giunta della Regione Campania, Direzione Generale, Sviluppo Economico e Attività Produttive, U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia dalla quale risulta che per l'unità in parola non risulta alcun certificato energetico.



Stralcio nota trasmessa dalla Regione Campania

Per la sua redazione e trasmissione alla Regione Campania si prevede un costo di circa € 500,00.

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, distinta per ambienti, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi urgenti
negozio	48,50	1,00	48,50	normale	-
soppalco	24,00	0,15	3,60	normale	-
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Totale			52,10		
Incidenza murature			4,50		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			56,60		

Il calcolo della "superficie commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

All'unità in parola sono annessi i relativi diritti sulle parti comuni, nonché diritti, divieti ed obblighi sulle parti comuni

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

(FOGLIO 10 P.LLA 2092 SUB. 1 – VANO ALLA VIA OBERDAN 24)

I beni di cui al **lotto n. 2** sono costituiti da un vano (in origine abitabile) allocato alla via G. Oberdan, avente accesso dal civico 24. Esso fa parte di un fabbricato di remota costruzione con struttura in muratura di tufo. In particolare, i beni di cui al **lotto n. 2** sono rappresentati dal locale al piano terra, a destra di chi esce dal portone. L'accesso avviene sia da via Oberdan, che da una apertura allocata dalla corte interna al fabbricato.



VISTE DEL VANO
DA VIA OBERDAN



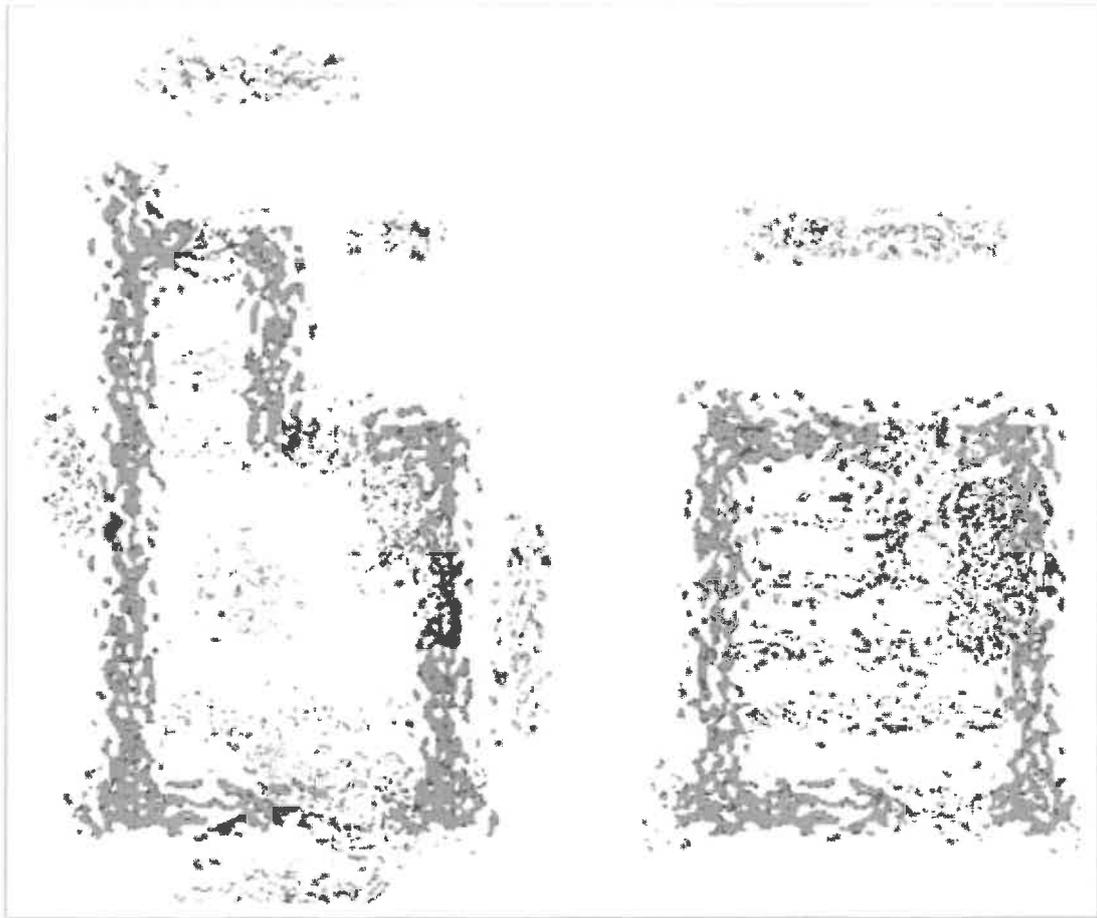


VISTA
DELL'INGRESSO
AL LOCALE DALLA
CORTE COMUNE

FOTO 5 - 6 - 7 Viste esterne del locale

L'unità si compone di un unico ambiente di circa 35 mq (sottoposto di 45 cm rispetto la sede viaria) ove nel vano antistante e prospiciente la via Oberdan, erano state ancorate delle putrelle (Ipe 160) poste ad un piano di imposta di circa 2,50 m dal calpestio, che lasciavano presagire la realizzazione (in corso) di un piano soppalco non ancora ultimato. Le stesse alla data dell'accesso, definivano un livello calpestabile, solo per una superficie di circa 3 mq dove era stato realizzato un wc. Detto livello era asservito da una scala in ferro a ridosso della parete di confine con l'androne comune. Le pareti perimetrali risultavano rivestite di una "controparete" in cartongesso, presumibilmente ad impedire i fenomeni legati ad umidità ascendente.

L'altezza totale netta è di 4,50 m, che si riduceva a 2,85 m nella porzione a sud est del locale. Il tutto lasciava presagire dei lavori volti all'allestimento di un locale commerciale che non risultava ultimato. Il tutto come si desume dai sottostanti grafici di rilievo.



planimetria di rilievo

Come si evince dalla sottoriportata documentazione fotografica, il locale è in corso di ristrutturazione e pertanto non ultimato. Le pavimentazioni sono in mattonelle di gres porcellanato di colore chiaro, mentre le pareti sono allo stato solo intonacate e/o stuccate nella parte ove è sono applicate le lastre in cartongesso. Gli impianti elettrici risultavano parzialmente realizzati solo nelle tubazioni corrugate, prive di frutti e fili conduttori.

Il tutto come meglio riportato sulla documentazione fotografica si seguito riportata.



VISTA DEL
LOCALE
COMMERCIA
LE







VISTA DEL
LOCALE
COMMERCIA
LE

Viste interne ed esterne dei beni

Si dà atto che per l'unità commerciale in parola **non si è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica**, come attestato con nota del 20/04/2021, prot. PG/2021/0212887 trasmessa allo scrivente dalla Giunta della Regione Campania, Direzione Generale, Sviluppo Economico e Attività Produttive, U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia dalla quale risulta che per l'unità in parola non risulta alcun certificato energetico.



Stralcio nota trasmessa dalla Regione Campania

Per la sua redazione e trasmissione alla Regione Campania si prevede un costo di circa € 500,00.

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, distinta per ambienti, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi urgenti
Vano al piano terra	35,00	1,00	35,00	da ultimare	-
wc	2,80	0,15	0,50	da ultimare	-
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Totale			35,50		
Incidenza murature			3,50		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			39,00		

Il calcolo della "superficie commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

All'unità in parola sono annessi i relativi diritti sulle parti comuni, nonché diritti, divieti ed obblighi sulle parti comuni

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

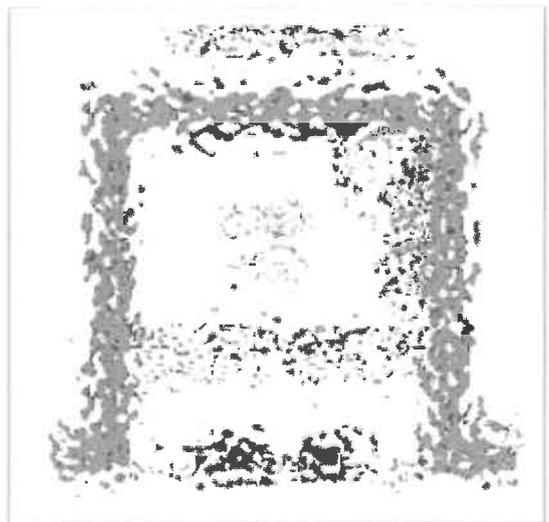
I beni di cui alla presente relazione di stima sono attualmente individuati presso l'Agenzia delle Entrate, settore Territorio (già Agenzia del Territorio), al predetto Comune di **Afragola** con i seguenti estremi:

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

CATASTO FABBRICATI								
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
Afragola	10	391	11	C/1	8	62 mq	Totale: 68 m ²	957,41
indirizzo	via Guglielmo Oberdan n. 59 piano: T scala: U;							
intestati	[..omissis..] nata a [..omissis..] Codice Fiscale [..OMISSIS..] Proprietà 1000/1000							

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visura storia allegata, estratto di mappa catastale e planimetria catastale) si è accertato che i **dati catastali identificano esattamente i cespiti**, ma **non sono conformi** a quanto riscontrato in sede di accesso in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni (sia al piano terra che al piano ammezzato), nonché la diversa altezza indicata sulla scheda planimetrica catastale. Il tutto come si evince dal sotto riportato confronto tra lo stato dei luoghi e la scheda planimetrica catastale. Andrebbe pertanto redatto un documento di aggiornamento catastale del tipo do.c.fa..

L'intestazione è corretta, come anche il diritto vantato. Il civico invece andrebbe aggiornato, circostanza comunque non rilevante ai fini della identificazione catastale.



CONFRONTO STATO DEI LUOGHI CON PLANIMETRIE CATASTALI

Dalle visure storiche catastali emerge che l'unità di cui alla p.lla 391 sub. 11 deriva dalla ex p.lla 391 sub. 101 per variazione del 15/06/2006 protocollo n. NA0352535 in atti dal 15/06/2006 VAR. DEST D'USO- V. SPAZI INTAMPLIAM. (n. 32154.1/2006). La stessa deriva a sua volta dalla ex p.lla 391 sub. 3 per VARIAZIONE del 16/07/2001 protocollo n. 481152 in atti dal 16/07/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- LOCALE COMMERCIALE- ABITAZIONE (n. 15308.1/2001). L'unità sub. 3 deriva dalla ex p.lla 391 sub. 2, per FRAZIONAMENTO del 27/05/1988 in atti dal 13/10/1995 FRAZ. E VARIAZIONE PF.95 (n. B5708.1/1988). L'unità sub. 2 risulta invece costituita dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

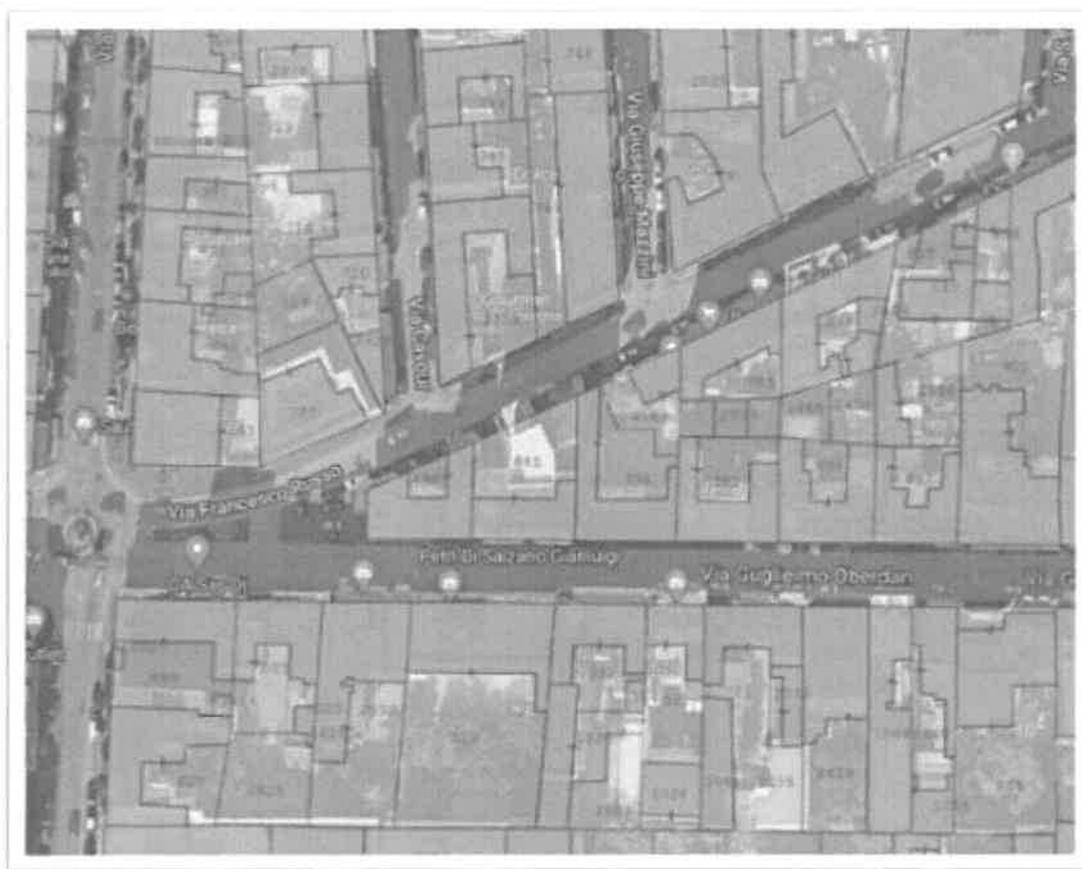
Il tutto come si evince dalla visura storica catastale.



STRALCIO VISURA F. 10 P.LLA 391 SUB. 11

Dall'elenco immobili della p.lla 391 non risultano costituite unità aventi categoria bcnc (bene comune non censibile).

La p.lla 391 risulta correttamente riportata anche in mappa wegis e non si evidenziano difformità in identificazione mappale, come si evince dalla sottoriportata sovrapposizione della mappa catastale con la vista satellitare. Inoltre il "lotto edificato" sembrerebbe corrispondere nelle sagome (limitatamente i cespiti oggetto di relazione).



SOVRAPPOSIZIONE MAPPA WEGIS

In questa sede pertanto si prevedono costi per **€ 600,00** necessari alla redazione del predetto documento di aggiornamento catastale (do.c.fa.) al fine di rendere la scheda planimetrica catastale conforme allo stato dei luoghi.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

CATASTO FABBRICATI

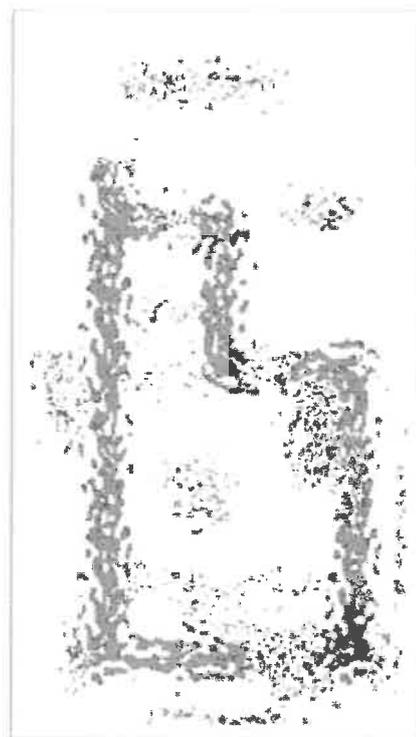
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
Afragola	10	2092	1	A/4	5	1,5 vani	Totale: 39 m ² Totale escluse aree scoperte**: 39 m ²	100,71

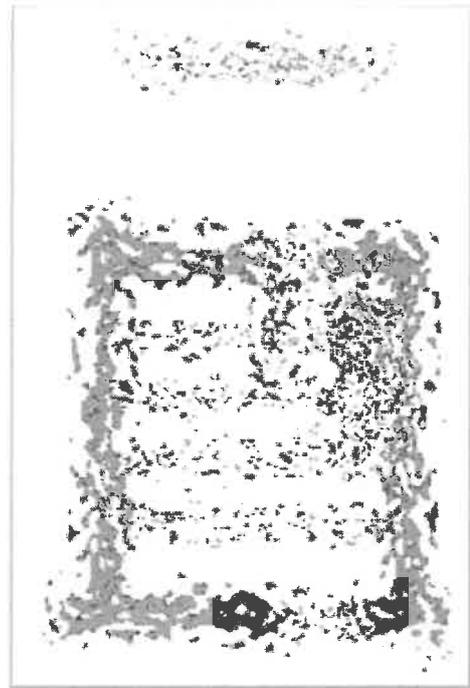
indirizzo via Guglielmo Oberdan n. 16 piano: T

intestati	[..omissis..] nata a [..omissis..] Codice Fiscale [..OMISSIS..] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
-----------	---

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visura storia allegata, estratto di mappa catastale e planimetria catastale) si è accertato che i **dati catastali identificano esattamente i cespiti**, ma **non sono conformi** a quanto riscontrato in sede di accesso in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni ed al mancato accatastamento del piano soppalco ed alla destinazione d'uso. Andrebbe pertanto redatto un documento di aggiornamento catastale di tipo do.c.fa. Il tutto come si evince dal sotto riportato confronto tra lo stato dei luoghi e la scheda planimetrica catastale.

L'intestazione è corretta, come anche il diritto vantato. Il civico invece andrebbe aggiornato, circostanza comunque non rilevante ai fini della identificazione catastale.





CONFRONTO STATO DEI LUOGHI CON PLANIMETRIA CATASTALE

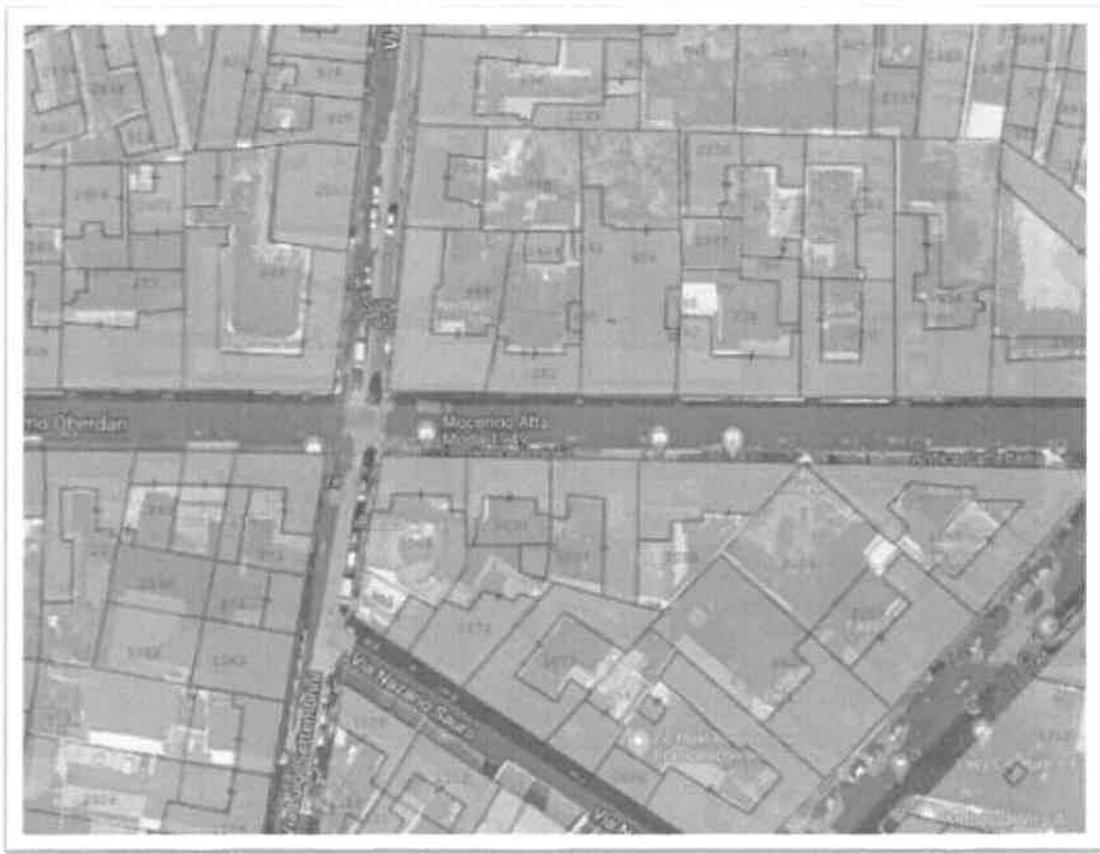
Dalle visure storiche catastali emerge che l'unità di cui alla p.lla 2092 sub. 1 ha subito una variazione del classamento del 07/02/2008, protocollo n. NA0115865 in atti dal 07/02/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9623.1/2008). Inoltre la stessa deriva dalla ex p.lla 95 sub. 1 per VARIAZIONE del 18/04/2007 protocollo n. NA0299168 in atti dal 18/04/2007 AMPLIAMENTO- RISTRUTTURAZIONE (n. 17709.1/2007). La p.lla 95 sub. 1 risulta invariata dall'impianto meccanografico del 30.06.1987, eccetto variazioni del 1992 (variazione del quadro tariffario) ed una VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2005 protocollo n. NA0061922 in atti dal 25/01/2005. Il tutto come si evince dalla visura storica catastale.



STRALCIO VISURA F. 10 P.LLA 2092 SUB. 1

Dall'elenco immobili della p.lla 2092 non risultano costituite unità aventi categoria b.c.n.c. (bene comune non censibile).

La p.lla 2092 risulta correttamente riportata anche in mappa wegis e non si evidenziano difformità in identificazione mappale, come si evince dalla sottoriportata sovrapposizione della mappa catastale con la vista satellitare. Inoltre il "lotto edificato" sembrerebbe corrispondere nelle sagome (limitatamente i cespiti oggetto di relazione).



SOVRAPPOSIZIONE MAPPA WEGIS

In questa sede pertanto si prevedono costi per **€ 600,00** necessari alla redazione del predetto documento di aggiornamento catastale (do.c.fa.) al fine di rendere la scheda planimetrica catastale (e la destinazione d'uso) conforme allo stato dei luoghi.

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 art.* _____ (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.

Si procede per l'unità immobiliare di cui alla presente relazione alla descrizione sintetica come indicato dal G.E.

LOTTO N. 1: piena ed intera proprietà di locale commerciale (in ultimo adibito a negozio di abbigliamento) ubicato in **Afragola** alla via G. Oberdan 67. Si compone di un ambiente di circa 46 mq con accesso diretto da via Oberdan e sovrastante soppalco (adibito a deposito merce). Confina nell'insieme a nord beni proprietà [..omissis..], a sud con via G. Oberdan, ad est con androne e cortile comune, ad ovest con fabbricato insistente sulla p.lla 881, salvo se altri.

È riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Afragola al foglio 10, p.lla 391 sub. 11**, cat. C/1, cl.8, consistenza 62 mq, rendita € 957,41. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diverse distribuzioni interne; l'immobile fa parte di un edificio di remota costruzione e per lo stesso è stata rilasciata Autorizzazione (per lavori di manutenzione straordinaria) n. 20/89 del 03.02.1989 e **Permesso di Costruire in sanatoria n. 79 del 06.09.2006** per manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso, cui lo stato dei luoghi è difforme ed a parere dello scrivente Esperto è possibile richiedere sanatoria edilizia, limitatamente le diverse distribuzioni interne e nei limiti delle norme impartite dal regolamento edilizio vigente, mentre va ripristinato lo stato dei luoghi per le opere non sanabili.

Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 53.000,00

LOTTO N. 2: piena ed intera proprietà di vano (da ultimare) ubicato in **Afragola** alla via G. Oberdan 24. Si compone di un ambiente di circa 35 mq con accesso diretto da via Oberdan e sovrastante soppalco (in corso di realizzazione) ove insiste un piccolissimo wc. Confina nell'insieme a nord con via Oberdan (dalla quale si accede), a sud con cortile, ad est con fabbricato insistente su p.lla 2057 e ad ovest con androne comune, salvo se altri.

È riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Afragola al foglio 10, p.lla 2092 sub. 1**, cat. A/4, cl.5, consistenza 1,5 vani, rendita € 100,71. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza

catastale in ordine alle consistenze e destinazione d'uso; l'immobile fa parte di un edificio di remota costruzione e per lo stesso è stato rilasciato **Permesso di Costruire in sanatoria n. 53 del 28.07.2011** per variazione interna con la realizzazione di WC e soppalco e modifica prospetti. Risulta inoltre presentata SCIA in variante, acquisita al prot. 4709 del 21.02.2013. Lo stato ei luoghi è difforme ed a parere dello scrivente Esperto è possibile richiedere sanatoria edilizia, nei limiti delle norme imposte dal regolamento edilizio. Risulta Ordinanza di demolizione n. 49/2011 del 05.05.2011 ed è stato redatto verbale di accertamento di inadempienza all'ordine di demolizione in data 30.08.2011.

PREZZO BASE euro 29.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- 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 procedente.**

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

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

5) Situazioni di **comproprietà**.

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

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2) è emerso che gli immobili oggetto di procedura esecutiva riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Afragola, al **F. 10 p.IIIa 391 sub. 11** nonché **Foglio 10 p.IIIa 2092 sub. 1** sono pervenuti alla debitrice esecutata [...omissis...] **per l'intera quota di proprietà** ed alla data del 19.04.2021 (data di ultima ispezione effettuata dallo scrivente) risultano di sua proprietà, in forza di:

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

LOCALE COMMERCIALE VIA OBERDAN 67 (FOGLIO 10 P.LLA 391 SUB. 11)

TRASCRIZIONE NN. 27672/16166 del 24.05.2005 (vedi copia titolo allegato)

Scrittura privata autenticata del 29.04.2005 rep. 7546 a rogito del notaio **Ciro** [..omissis..] con il quale la sig.ra [..omissis..] nata a [..omissis..], acquistava da [..omissis..] [..omissis..] (per la quota di 1/3) e [..omissis..] (per la quota di 2/3) che vendevano nell'insieme la piena proprietà di parte del fabbricato sito in Afragola alla via Oberdan n.59 e precisamente:

terraneo a sinistra dell'androne con piccola cucina adiacente il tutto pari a tre vani catastali, avente accesso dal cortile comune e da via Oberdan; confinante con proprietà Sepe, con androne, con via Oberdan e con cortile. In Catasto Fabbricati al **Foglio 10 p.lla 391 sub. 101**.

Nella nota di trascrizione non è precisato che l'acquisto (provenienza) è stato fatto per la quota di 1/3 come bene personale della sig.ra [..omissis..] [..omissis..] e la quota di 2/3 in comunione legale con il coniuge

Inoltre con lo stesso atto si rettifica l'atto di divisione per Notaio Leopoldo Chiari di Afragola del 22 dicembre 1988, registrato a Napoli il 29 dicembre 1988 al n. 21599 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 2 il 28 dicembre 1988 ai nn. 35640/26100 limitatamente alla data di nascita di essa [..omissis..] [..omissis..] che è nata ad [..omissis..] e non come erroneamente indicata nata i [..omissis..]



STRALCIO ATTO DI ACQUISTO DEL 29.04.2005

Alla data di acquisto dei cespiti (29.04.2005) l'esecutata ([.omissis.]) risultava di **stato civile coniugata in regime di separazione dei beni** per aver contratto matrimonio in Afragola in data 06.05.2000 con il sig. [.omissis.], come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni rilasciato allo scrivente dal Comune di Afragola in data 22.04.2021 (che si allega), ove risultano apportate le seguenti annotazioni:

CON DICHIARAZIONE INSERITA NEL PRESENTE ATTO DI MATRIMONIO GLI SPOSI HANNO SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI.



STRALCIO ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI

A [..omissis..] [..omissis..] (per 1/3 quale bene personale e 2/3 in regime di comunione legale dei beni con
) i cespiti erano pervenuti in forza di:

per quota parte (quale bene personale)

TRASCRIZIONE NN. 5935/5001 del 03.03.1982

**Denuncia di successione del padre [..omissis..] [..omissis..] nato ad .. e deceduto
 il 04.09.1980 in favore dei figli e coniuge [..omissis..] [..omissis..], [..omissis..] ata a ..
 [..omissis..] [..omissis..] e [..omissis..].**

In detta denuncia è indicata la quota di 30/160 sui beni in Afragola, via Oberdan, partita 532.

Il tutto in Catasto alla partita 532, Foglio 10 p.lle 391 sub. 2 e successiva denuncia di frazionamento e fusione n. B/59708 del 27.05.1988, poi p.lla 391 sub. 3;

3) terraneo con attigua tettoia ed annesso spazio di cortile antistante, entrando a sinistra nel cortile, confinante con prop [..omissis..] e cortile;

in catasto alla partita 532 F.10 p.lla 392 sub. 2 e successiva scheda di frazionamento e fusione n. B/5970 del 01.06.1988;

denunziato in catasto alla partita 7861, F. 10 part.la 2189 e successivamente variato per frazionamento e fusione con la scheda di variazione n. B/5970 del 1 giugno 1988.

In data 28.12.1939 morì *ab intestato* la sig.ra [..omissis..], lasciando a sé superstiti ed eredi i figli [..omissis..] [..omissis..], [..omissis..], [..omissis..], [..omissis..], [..omissis..], [..omissis..] e [..omissis..] nonché usufruttuario parziale *ex lege* il coniuge superstite [..omissis..] [..omissis..].

Che in conseguenza i descritti immobili vennero ad appartenersi a:

[..omissis..] [..omissis..] per 8/16;

e figli [..omissis..] [..omissis..] per quota 1/16 ciascuno.

Con atto per notar **Maccarone del 24 giugno 1952** registrato ad Afragola il 14 luglio 1952 al n.29 [..omissis..] [..omissis..] cedettero la loro quota pari ad un 1/16 ciascuno al fratello [..omissis..] [..omissis..];

Con altro atto per notar **Maccarone del 19 dicembre 1950** reg. ad Afragola il 18 gennaio 1951 al n.415, [..omissis..] [..omissis..] cedette al germano [..omissis..] [..omissis..] i suoi diritti pari ad un 1/16 dell'intero sul descritto immobile.

Con ulteriore atto per notar **Maccarone del 21 dicembre 1947** reg. ad Afragola il 7 gennaio 1948 al n. 267, anche [..omissis..] [..omissis..] cedeva i diritti ad essa spettanti pari ad 1/16 dell'intero sul descritto fabbricato al germano [..omissis..] [..omissis..].

Che conseguentemente l'intero immobile a seguito dei citati atti apparteneva a:

[..omissis..] [..omissis..] per 8/16;

[..omissis..] [..omissis..] per 1/16;

[..omissis..] [..omissis..] per 1/16;

[..omissis..] [..omissis..] di [..omissis..] per 4/16;

[..omissis..] [..omissis..] per 2/16.

In data 25 agosto 1972 decedeva ab *intestato* il sig. [..omissis..] [..omissis..] lasciando a sè superstiti i figli [..omissis..] [..omissis..], [..omissis..], [..omissis..], [..omissis..], [..omissis..], [..omissis..] e [..omissis..], nonché i nipoti figli della premorta figlia [..omissis..] a nome [..omissis..], [..omissis..], [..omissis..], [..omissis..], [..omissis..], come dalla denuncia di successione del 24 ottobre 1973 n. 4251 vol. 2162.

Che pertanto i descritti immobili appartenevano a:

[..omissis..] [..omissis..] per 20/160;

[..omissis..] [..omissis..] per 20/160;

[..omissis..] [..omissis..] per 10/160

[..omissis..] [..omissis..] per 10/160;

[..omissis..] [..omissis..] per 50/160;

[..omissis..] [..omissis..] per 30/160;

[..omissis..] [..omissis..] per 10/160,

nonché ai sigg. [..omissis..] in rappresentazione del la madre [..omissis..] [..omissis..] per 10/160.

Con atto a rogito del notaio **Maccarone del 18 ottobre 1973** registrato a Napoli il 25/12/1973 al n.12667/2 e trascritto il 24.10.1973 ai nn. 29017/25182 i sigg. [..omissis..] [..omissis..], [..omissis..], [..omissis..], nonché [..omissis..], [..omissis..], [..omissis..], [..omissis..], [..omissis..] cedevano i complessivi diritti pari a 40/160 ai sigg. [..omissis..] [..omissis..], [..omissis..] ed [..omissis..] i quali acquistavano il primo per 10/160, il secondo per 20/160 ed il terzo per 10/160.

In data **8 febbraio 1978** decedeva il sig. [..omissis..] [..omissis..] fu [..omissis..] lasciando a sé superstiti ed eredi i figli [..omissis..] [..omissis..] [..omissis..], [..omissis..], [..omissis..] e [..omissis..] nonché i nipoti [..omissis..] [..omissis..], [..omissis..], figli del premorto [..omissis..], come si evince dalla dichiarazione di successione n.5065 vol.2445 presentata di competente Ufficio di Napoli in data 24 novembre 1978.

Con atto per notaio **De Luca del 23 aprile 1980** registrato a Napoli il 07.05.1980 al n.5347/B e trascritto a Napoli 2 il 30.04.1980 ai nn. 11128/9778 i sigg. [..omissis..] [..omissis..], [..omissis..], [..omissis..] e [..omissis..] nonché [..omissis..] [..omissis..], [..omissis..] cedevano diritti pari a complessivi 23/112 sull'intero a [..omissis..] [..omissis..] (nata il 17.10.1934)

In data **4 settembre 1980** decedeva in Afragola, dove era nato il 6 settembre 1912 il sig. [..omissis..] [..omissis..], lasciando a sè superstiti ed eredi nelle proporzioni di legge alla moglie [..omissis..] e le figlie [..omissis..] [..omissis..] (nata il 7 ottobre 1945), [..omissis..] e [..omissis..] come dalla dichiarazione di successione n.702 vol.2585 del 12 febbraio 1981.

Che conseguentemente i descritti immobili appartenevano a:

[..omissis..] [..omissis..] per 3/336;

[..omissis..] per 21/336

[..omissis..] [..omissis..] (nata il 7 ottobre 1945) per 63/336;

[..omissis..] per 63/336;

[..omissis..] [..omissis..] per 63/336;

[..omissis..] [..omissis..] per 105/336;

[..omissis..] [..omissis..] per 84/336;

[..omissis..] [..omissis..] (nata il 7 ottobre 1934) per 81/336.

Infine, con atto di divisione **del 22.12.1988** (sopra menzionato) a rogito del notaio L. Chiari veniva attribuita a [..omissis..] [..omissis..] la piena proprietà dei beni in oggetto, riportati in Catasto Fabbricati al **Foglio 10 p.lla 391 sub. 2.**

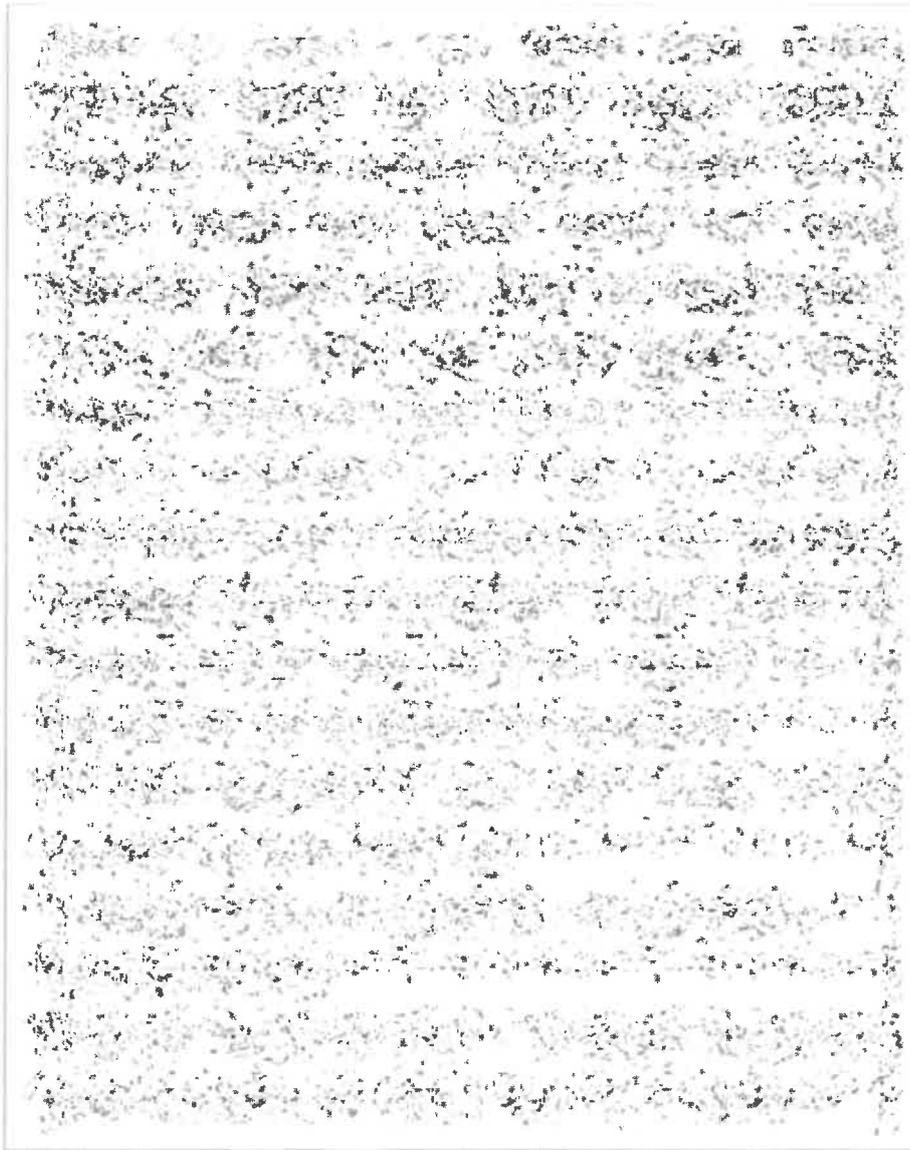
BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

VANO ALLA VIA OBERDAN 67 (FOGLIO 10 P.LLA 2092 SUB. 1)

TRASCRIZIONE NN. 22367/14081 del 05.05.2008 (vedi copia titolo allegato)

Atto di compravendita del 18.04.2008 rep. 25147/4634 a rogito del notaio **Ciro [..omissis..]** con il quale la sig.ra **[..omissis..]**, [..omissis..], acquistava dai sig.ri **[..omissis..]** (in ragione di una quota indivisa di 21/210), **[..omissis..]** (per fa quota indivisa di 1/210), [..omissis..] (per la quota indivisa di 21/210) **[..omissis..]** (per la quota indivisa di 21/210), **[..omissis..]** (per la quota indivisa di 10,5/210), **[..omissis..]** (per la quota indivisa di 10,5/210), **[..omissis..]** (per le quota indivisa di 81210), **[..omissis..]** (per la quota indivisa di 1/210), **[..omissis..]** (per la quota indivisa di 8/210), **[..omissis..] [..omissis..]** nato a Casoria il 23 giugno 1930 (per

la quota indivisa di 21/210), [..omissis..](per la quota indivisa di 10,5/210), [..omissis..] (per la quota indivisa di 10,5/210), [..omissis..] (per la quota indivisa di 21/210), [..omissis..] (per la quota indivisa di 21/210), [..omissis..] (per la quote indivisa di 1/210), [..omissis..] (per quota indivisa di 1/210) [..omissis..] (per la quota indivisa di 1/210), [..omissis..] (per la quota indivisa di 21/210) la piena proprietà dell'unità immobiliare in Afragola alla via Oberdan 59, riportata in **Catasto Fabbricati al foglio 10 p.lla 2092 sub. 1.**



STRALCIO ATTO DI ACQUISTO DEL 18.04.2008

Alla data di acquisto dei cespiti (18.04.2008) l'esecutata ([..omissis..]) risultava di stato civile coniugata in regime di separazione dei beni per aver contratto matrimonio in Afragola in data 06.05.2000 con il sig. [..omissis..], come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni rilasciato allo scrivente dal Comune di Afragola in data 22.04.2021 (che si allega), ove risultano apportate le seguenti annotazioni:

CON DICHIARAZIONE INSERITA NEL PRESENTE ATTO DI MATRIMONIO GLI SPOSI HANNO SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI.



STRALCIO ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL' ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI

A [..omissis..] [..omissis..], [..omissis..], [..omissis..] [..omissis..], [..omissis..] [..omissis..], [..omissis..], [..omissis..], [..omissis..] (erede del premorto [..omissis..]), [..omissis..] (erede del premorto [..omissis..]), [..omissis..] e [..omissis..] e i cespiti erano pervenuti in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 69816/35582 del 30.10.2007

Denuncia di successione legittima di [..omissis..] nata ad [..omissis..] a il [..omissis..] e **deceduta il [..omissis..]** (madre e nonna) devolutasi per legge a [..omissis..] [..omissis..] nato a [..omissis..] il [..omissis..] (per la quota indivisa di 21/210), [..omissis..] (per la quota indivisa di 10,5/210), [..omissis..] (per la quota indivisa di 10,5/210), [..omissis..] (in ragione di una quota indivisa di 21/210), [..omissis..] [..omissis..] nato a [..omissis..] a il [..omissis..] (in ragione di una quota indivisa di 21/210), [..omissis..] nata a [..omissis..] il [..omissis..] (in ragione di una quota indivisa di 21/210), ove si denunciavano tra l'altro, i predetti beni in Afragola, in Catasto Fabbricati Foglio 10 p.Ila 2092 sub. 1.
Per detta successione risulta trascritta **accettazione tacita di eredità** ai nn. 41529/30248 del 04.11.2020.

A [..omissis..], [..omissis..] e [..omissis..] i cespiti erano pervenuti in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 69817/35583 del 30.10.2007

Denuncia di successione legittima di [..omissis..] nata a [..omissis..] e **deceduta il 18.01.2001** (moglie e madre) devolutasi per legge a [..omissis..] nato a [..omissis..], [..omissis..] (per la quota indivisa di 8/210) e [..omissis..] (per la quota indivisa di 8/210) ove si denunciavano tra l'altro, i predetti beni in Afragola, in Catasto Fabbricati Foglio 10 p.Ila 2092 sub. 1.
Per detta successione risulta trascritta **accettazione tacita di eredità** ai nn. 41530/30249 del 04.11.2020.

A [..omissis..] ed [..omissis..] [..omissis..] i cespiti erano pervenuti in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 3808/3174 del 22.01.2009

Denuncia di successione legittima di [..omissis..] [..omissis..] nato a Casoria il 08 gennaio 1936 e **deceduto il 08.03.2004** (marito e padre) devolutasi per legge a [..omissis..] (per la quota indivisa di 10,5/210) e [..omissis..] (per la quota indivisa di 10,5/210).

Per detta successione risulta trascritta **accettazione tacita di eredità** ai nn. 22365/14079 del 05.05.2008

A [...omissis.], [...omissis.], [...omissis.],omissis..], [...omissis..] e [...omissis..] i cespiti erano pervenuti in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 33223/22895 del 17.06.2009 ed integrazione NN. 59477/44049 del 05.10.2009

Denuncia di successione legittima di [...omissis..] nato a [...omissis..] (padre) devolutasi per legge a [...omissis..], [...omissis..] nato a [...omissis..], [...omissis..], [...omissis..] e [...omissis..]. Detta denuncia è stata integrata con presentazione di successione integrativa in data 01.09.2009.

Per detta successione risulta trascritta **accettazione tacita di eredità** ai nn. 22366/14080 del 05.05.2008

Ne deriva che in origine l'immobile era di proprietà della sig.raomissis..) ad essa pervenuta in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 40438/30336 del 27.12.1956 (vedi copia titolo allegato)

Atto di divisione del 27.11.1956 a rogito del notaio Maccarone rep. 4275 con il quale i [...omissis..] (figli minori di [...omissis..] [...omissis..]) procedevano alla divisione dei beni in Afragola alla via Oberdan ed alla germana [...omissis..] veniva definitivamente attribuita la prima quota formata da terraneo n. 2 sito a sinistra entrando dall'androne prospiciente la strada, con diritto di trasformare il vano a finestra... omissis.. ripostiglio – porcile sito nell'angolo nord est del cortile attaccato a parte della parete sud del terraneo di cui innanzi. Esternamente misura m. 1,90 x 2 con diritto di allargarlo a 1,90 x 3,00 ..omissis..

ulteriori specificazioni per provenienze fino al primo titolo ultraventennale *inter vivos*

Con **atto di compravendita del 08.06.1919** (trascrizione nn. 15558/9180 del 06.09.1919) a rogito del notaio Umberto Vacca di Casoria, reg.to a Casoria il 27.06.1919 al n. 889, i sigg. [...omissis..] fu [...omissis..], acquistarono in comune ed indiviso daomissis..) fuomissis..) un suolo edificatorio in Afragola alla via Oberdan e su di esso costruirono un fabbricato composto da due terranei prospicienti sulla via Oberdan, di un terraneo all'interno sito a sinistra entrando nel cortile, di un sottoscala adibito a cucinetta, di un ripostiglio adibito anche a porcile, del lavatoio, del forno con sottoforno o cinerario della gabbia scala, del cesso, dell'androne, del cortile, di un piccolo scantinato, di tre stanze al primo piano con cucinetta, di tre stanze al secondo piano.. omissis.

In **data 17.12.1940** morì [..omissis..] (trascrizione nn. 25291/18899 del 11.08.1956) lasciando a sé eredi ex *lege* il coniuge [..omissis..] fu [..omissis..] ed i figli [..omissis..].

In **data 23.06.1953** morì anche [..omissis..] fu [..omissis..] (den. N. 16 Vol. 823 reg.ta a Afragola il giorno 11.06.1956) lasciando a sé eredi *ex lege* i figli [..omissis..], [..omissis..], [..omissis..], [..omissis..] e nipoti (ex figlia premorta [..omissis..]) [..omissis..] di [..omissis..].

I suddetti poi, **con atto di divisione del 27.11.1956 (sopra detto)** procedevano nella divisione dei cespiti

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:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

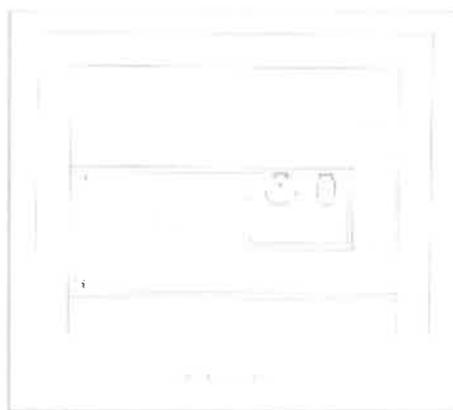
Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola e dalla documentazione visionata è emerso che i cespiti fanno parte di un complesso edilizio di remota costruzione.

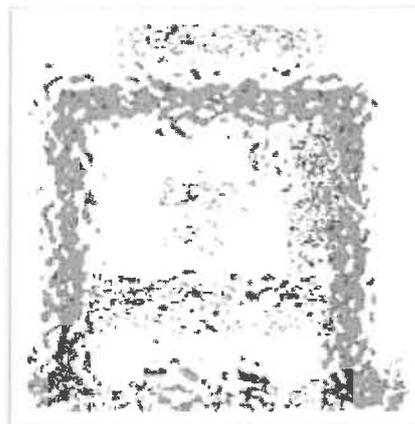
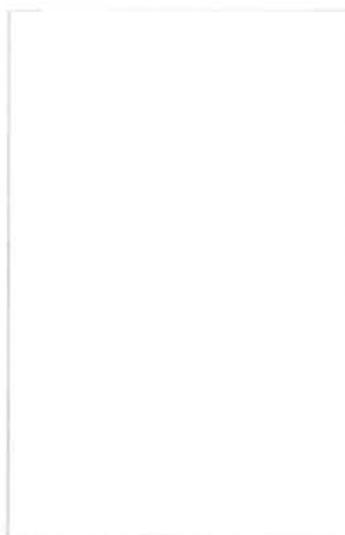
Lo stesso è stato poi oggetto di **Autorizzazione n. 20/89 del 03.02.1989** rilasciata dal Sindaco del Comune di Afragola a [..omissis..] [..omissis..] ed avente ad oggetto la manutenzione ordinaria e straordinaria ex l. 457/78.

Inoltre, in data 06.09.2006 è stato rilasciato alla sig.ra [..omissis..] **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 79/2006** avente ad oggetto la manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso con opere del locale da adibire a negozio. Alla pratica edilizia è stata rinvenuta Comunicazione di Ultimazione lavori effettuata in data 03.10.2006, con precisazione che i calcoli erano stati regolarmente depositati presso gli uffici del Genio Civile di Napoli in data 29.09.2006 n. 793535 e n.pr. 3499/06. E' stato altresì rinvenuto certificazione del Direttore dei lavori in merito alla conformità delle opere realizzate al progetto approvato. Dal confronto dei grafici alla base del rilasciato Permesso di Costruire con il rilievo effettuato in loco, si sono evidenziate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna al piano terra ed al piano soppalco (quest'ultimo con diversa allocazione del wc);
- diversa altezza della parte sottostante il soppalco (2,50 rilevata in controsoffittatura in luogo di 2,80 da grafici);
- ampliamento del piano soppalco, in quanto ne era stata autorizzata una larghezza di 2,20 m mentre è stato realizzato per 4 m.

Il tutto come si evince dal confronto dei grafici di rilievo con i grafici alla base del suindicato Permesso di Costruire.





CONFRONTO PLANIMETRIA AUTORIZZATA CON P.D.C IN SANATORIA N. 79/06 E STATO DEI LUOGHI

A parere di questo scrivente Esperto, è possibile richiedere sanatoria edilizia ex art. 36 del DPR 380/01 e s.m.i. limitatamente le diverse distribuzioni interne, mentre **vanno ripristinate le consistenze autorizzate** del piano soppalco in quanto attualmente in contrasto con i regolamenti edilizi.

In questa sede quindi si prevedono costi per **€ 6.000,00** necessari al ripristino dello stato dei luoghi alle autorizzazioni rilasciate ed alla presentazione di C.I.L.A. in sanatoria per le diverse distribuzioni interne. Si evidenzia infine che agli atti non è stata rinvenuta certificazione di agibilità.

Si evidenzia ovviamente che lo scrivente ha espresso **un mero parere tecnico** basato sulla scorta della documentazione esaminata ed esibita dai preposti presso l'Ufficio Tecnico, al cui Dirigente spetta ovviamente la valutazione su ogni ulteriore elemento utile per rilascio di autorizzazione in sanatoria per le difformità riscontrate ed al quale è demandato ovviamente ogni parere circa il diniego o il rilascio di Provvedimenti amministrativi.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola e dalla documentazione visionata è emerso che i cespiti fanno parte di un complesso edilizio di remota costruzione e di impianto originario antecedente l'anno 1940.

Inoltre, limitatamente i cespiti, venivano accertate delle opere abusive consistenti in: *"in un vano di vecchia data, a piano terra è stato scavato per circa 25 cm rispetto al livello del cortile. All'interno di detto vano a circa mt 2,50 sono state poste n. 6 putrelle di ferro conficcate nelle pareti laterali ed allo stato su*

di esse è stato ricavato un bagnetto pompagnato, munito di impianto idraulico sotto traccia e completo di rivestimento. La restante parte delle putrelle risulta scoperta. Inoltre, entrando nel palazzo dall'androne a sx è stato murato il vano d'ingresso a detto vano mentre è stato trasformato, all'interno del cortile, una finestra in vano d'accesso. L'intero vano è stato rivestito con pannelli di cartongesso ed è pavimentato. Il vano interessato dai lavori presenta una superficie di circa mq 35,00. Il bagnetto realizzato è di circa mq. 3,00".

Pertanto il Dirigente dell'Ufficio assetto del Territorio del Comune di Afragola, emetteva **Ordinanza di sospensione lavori e demolizione di opere abusive, registrata al n. 49/2011 del 05.05.2011.**

In data 28.07.2011 veniva rilasciato **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 53 del 28.07.2011** ed avente ad oggetto la variazione interna con la realizzazione di WC e soppalco e modifica prospetti. Va evidenziato che la richiesta ed i grafici allegati al suddetto permesso di costruire, riportano i oggetto la dicitura "*richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria per cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale, modifica dei prospetti e realizzazione di un soppalco al piano terra del fabbricato alla via Oberdan n.26 (ex 16) in catasto urbano foglio 10 p.lla 2092 sub 1"*, mentre nel titolo rilasciato, **non viene riportata la dicitura di cambio di destinazione** d'uso e neppure nessuna precisazione in merito viene indicata. Detta circostanza porta quindi ad una incongruenza in quanto non è ben chiaro se la destinazione d'uso assentita fosse effettivamente quella commerciale, anche se gli elaborati allegati al rilasciato permesso di costruire, non lasciano dubbi sul tipo di richiesta.

È stato altresì rinvenuto un **Verbale di accertamento di inadempienza all'Ordine di demolizione di lavori edili abusivi** redatto dalla Polizia Locale e datato 30.08.2011 in cui si dà atto della mancata inadempienza della parte alla Ordinanza di demolizione.

All'uopo va evidenziato come il suddetto verbale sia stato redatto in data 30.08.2011, ossia in data successiva il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria (rilasciato in data 28.07.2011), al fine della valutazione della sua efficacia.

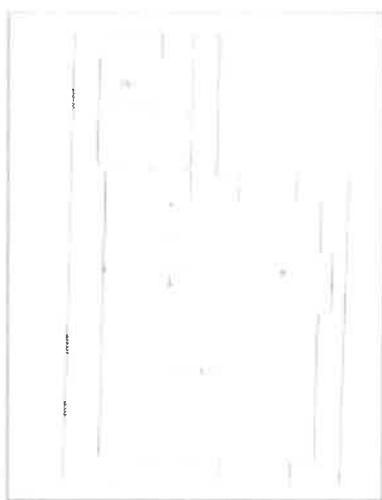
In data 21.02.2013 veniva inoltrata al prot. 4709 **S.C.I.A. in variante** al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 53/2011.

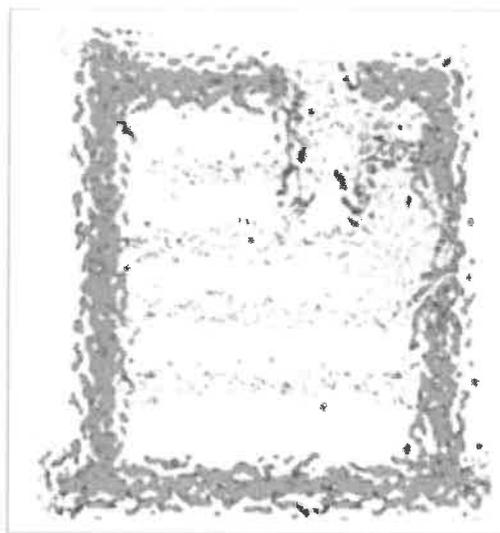
Dalla documentazione esibita dagli addetti, non si è rinvenuta alcuna comunicazione di sospensione e/o richiesta documentazione integrativa per la suddetta S.C.I.A., ma non si è rinvenuta neppure **comunicazione di ultimazione dei lavori**, per cui la stessa avrebbe in effetti perso validità per scadenza naturale dei termini.

Dal confronto quindi dei grafici alla base dei provvedimenti autorizzativi con lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso (che a tale data risultava in corso di realizzazione), sono emerse le seguenti difformità:

- diverse distribuzioni degli spazi interni con assenza della scala;
- diversa allocazione (sebbene minima) della porta di accesso dalla corte interna;
- diversa allocazione delle travi IPE del piano soppalco (sul grafico se ne riportano solo n. 3);
- realizzazione di un wc al piano soppalco (non riportato sui grafici);
- eventuale diversa destinazione d'uso (qualora il rilasciato P.d.C. in sanatoria non ricomprendesse il cambio di destinazione come sopra meglio evidenziato).

Il tutto come si evince dal confronto dei grafici di rilievo con i grafici alla base del suindicato Permesso di Costruire.





CONFRONTO PLANIMETRIA AUTORIZZATA CON P.D.C IN SANATORIA N. 53/11 E STATO DEI LUOGHI

A parere di questo scrivente Esperto, sarebbe possibile richiedere sanatoria edilizia ex art. 36 del DPR 380/01 e s.m.i. limitatamente le superfici sanabili del piano soppalco e nei limiti dei parametri urbanistici imposti dal regolamento edilizio vigente, mentre vanno ripristinate le consistenze in contrasto, fermo restando le dovute verifiche dal punto di vista strutturale.

In questa sede quindi si prevedono costi per € **5.000,00** necessari alla sanatoria edilizia nei limiti di cui sopra. Va da sé che agli atti non è stata rinvenuta certificazione di agibilità.

Si ribadisce ovviamente che lo scrivente ha espresso un mero parere tecnico basato sulla scorta della documentazione esaminata ed esibita dai preposti presso l'Ufficio Tecnico, al cui Dirigente spetta ovviamente la valutazione su ogni ulteriore elemento utile per rilascio di autorizzazione in sanatoria per le difformità riscontrate ed al quale è demandato ovviamente ogni parere circa il diniego o il rilascio di Provvedimenti amministrativi.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dalla debitrice esecutata 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.).

tutti i beni oggetto di pignoramento, in sede di accesso risultavano nella disponibilità dell'esecutata e liberi da occupazioni, come si rileva dal verbale di sopralluogo.

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).

Dalle visure effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, ed alla data del 20.04.2021, è emerso che gli immobili oggetto della presente Relazione di stima, sono gravati dai seguenti vincoli o oneri giuridici:

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

FOGLIO 10 P.LLA 391 SUB. 11 (LOCALE COMMERCIALE)

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

obblighi, divieti e limitazioni nell'utilizzo delle aree comuni
atti di asservimento e convenzioni edilizie

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

1. **Trascrizione nn. 38767/30182 del 06.09.2017** – verbale di Pignoramento immobili in favore a favore di Credito Emiliano Spa e contro [..omissis..], gravante sulla piena proprietà dei cespiti in Afragola, Catasto fabbricati Foglio 10 p.lla 391 sub. 11 e F. 10 p.lla 2092 sub. 1.
2. **Iscrizione nn. 24148/3104 del 02.07.2015** – ipoteca legale di € 16.432,86 a favore della Gest Line Spa di € 451.205,80 e contro [..omissis..] – creditore intervenuto
3. **Iscrizione nn. 22368/4756 del 05.05.2008** – ipoteca volontaria derivante da mutuo dell'importo di € 260.000,00 a garanzia del capitale di € 130.000,00 gravante sui cespiti a favore di Credito Emiliano Spa e contro [..omissis..]

4. **Iscrizione nn. 21077/7182 del 30.03.2006** – ipoteca legale di € 16.432,86 a favore della Gest Line Spa gravante sui cespiti in Catasto fabbricati Foglio 10 p.la 391 sub. 3 (allor quando gli stessi erano variati in F. 10 p.la 391 sub. 101) e contro [..omissis..]

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

FOGLIO 10 P.LLA 2092 SUB. 1

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

obblighi, divieti e limitazioni nell'utilizzo delle aree comuni
atti di asservimento e convenzioni edilizie e servitù derivanti anche dall'atto del 21.10.1937 a rogito del notaio Pietro D'Ambrosio di Caivano nonché dall'atto del 27.11.1956 rep. 4275 a rogito del notaio U. Maccarone.

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

1. **Trascrizione nn. 38767/30182 del 06.09.2017** – verbale di Pignoramento immobili in favore a favore di Credito Emiliano Spa e contro [..omissis..], gravante sulla piena proprietà dei cespiti in Afragola, Catasto fabbricati Foglio 10 p.la 391 sub. 11 e F. 10 p.la 2092 sub. 1.
2. **Iscrizione nn. 24148/3104 del 02.07.2015** – ipoteca legale di € 16.432,86 a favore della Gest Line Spa di € 451.205,80 e contro [..omissis..] – creditore intervenuto
3. **Iscrizione nn. 22368/4756 del 05.05.2008** – ipoteca volontaria derivante da mutuo dell'importo di € 260.000,00 a garanzia del capitale di € 130.000,00 gravante sui cespiti a favore di Credito Emiliano Spa e contro [..omissis..]

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.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Afragola è dalle ricerche effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. è emerso che i beni pignorati non ricadono su aree o suoli demaniali e non vi è provvedimento di declassamento in corso.

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.

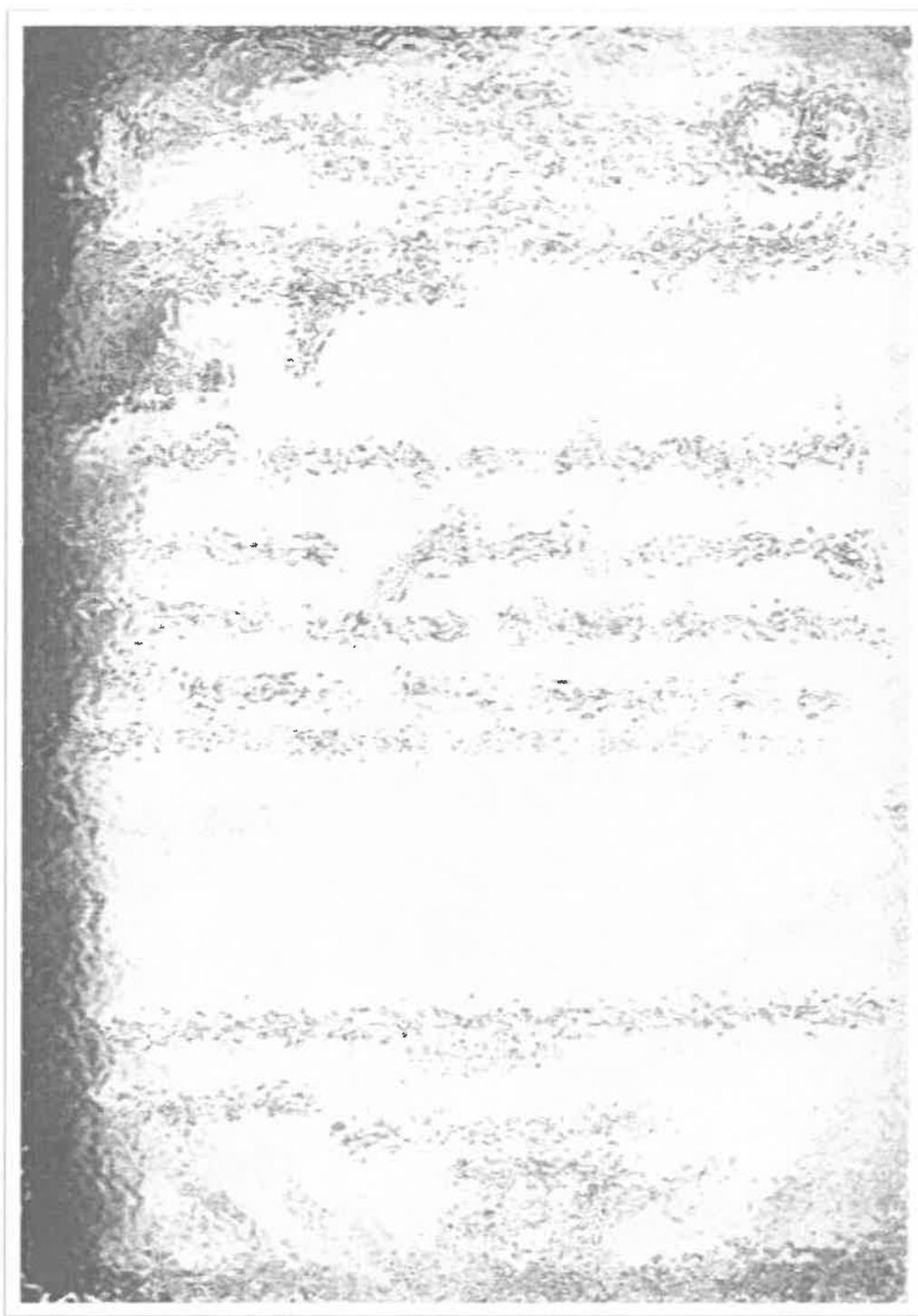
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

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.

Dalle verifiche effettuate presso la Regione Campania, settore Bilancio e Credito Agrario, è emerso che nel Comune di Afragola **non vi sono fondi gravati da usi civici**, come si evince dal decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli del 05 marzo 1928 e che si allega.



DECRETO DEL COMMISSARIO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI DI NAPOLI DEL 05 MARZO 1928

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

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

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

I cespiti pignorati fanno parte di fabbricati di vecchia costruzione, ove non risulta costituito condominio ed i proprietari provvedono di comune accordo alla gestione delle parti comuni.

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.

Per la valutazione complessiva dei beni, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di un locale commerciale e di un vano residenziale (ma che dal punto di vista valutativo è assimilabile ad un locale commerciale), si procederà con il procedimento di stima per comparazione diretta, basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

LOTTO N. 1

FOGLIO 10 P.LLA 391 SUB. 11 (LOCALE COMMERCIALE)

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA

Acquisizione dati – immobili ad uso commerciale

<i>fonte</i>	<i>Valore €</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>
OMI	-	-	1.500,00
[..omissis..]	€ 55.000,00	43,00	1.280,00
[..omissis..]	€ 45.000,00	50,00	900,00
Media aritmetica			1.227,00

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 1.230,00** come sopra evidenziato (approssimato in ct).

Quindi

$$Vm = \text{€/mq } 1.230,00 \times \text{mq } 54,50 \text{ (superficie commerciale)} = \text{€ } 69.448,20$$

Nella valutazione sono state considerate le caratteristiche medie, in quanto trattasi di locale commerciale con le medesime caratteristiche di riferimento degli analoghi presi in considerazione.

A questo punti vanno applicate le dovute decurtazioni come richiesto dal G.E. ed in particolare

<i>Costi presunti redazione APE</i>	€ 500,00
<i>Costi presunti regolarizzazione urbanistica</i>	€ 6.000,00
<i>Costi presunti regolarizzazione catastale</i>	€ 600,00

Va inoltre **applicato una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile

$$\text{Valore di mercato} = \text{€ } (69.448,20 - 500,00 - 6.000,00 - 600,00) \times 0,85 = \text{€ } 52.995,97$$

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto N. 1 sopra descritto, può essere fissato in **€ 53.000,00** approssimato in cifra tonda.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

FOGLIO 10 P.LLA 2092 SUB. 1

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA

Anche per detto locale, trattandosi di fatto di una unità assimilabile (in termini di valore di mercato) ad un locale commerciale, è stata fatta una indagine di mercato riferita ad immobile aventi destinazione d'uso commerciale.

Acquisizione dati – immobili ad uso commerciale

<i>fonte</i>	<i>Valore €</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>
OMI	-	-	1.500,00
[..omissis..]	€ 55.000,00	43,00	1.280,00
[..omissis..]	€ 45.000,00	50,00	900,00
Media aritmetica			1.227,00

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di €/mq 1.230,00 come sopra evidenziato (approssimato in ct).

Quindi

$$Vm = \text{€/mq } 1.230,00 \times \text{mq } 39,00 \text{ (superficie commerciale)} = \text{€ } 47.853,00$$

Nella valutazione sono state considerate le caratteristiche medie, in quanto trattasi di locale commerciale con le medesime caratteristiche di riferimento degli analoghi presi in considerazione.

A questo punti vanno applicate le dovute decurtazioni come richiesto dal G.E. ed in particolare

Costi presunti redazione APE € 500,00

Costi presunti regolarizzazione urbanistica	€ 5.000,00
Costi presunti regolarizzazione catastale	€ 600,00
Costi presunti per ultimazione delle finiture ed impiantistiche (15%)	€ 7.177,95

Va inoltre **applicato una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile

Valore di mercato = € (47.853,00 – 500,00 – 5.000,00 – 600,00 – 7.177,95) x 0,85= € 29.388,79

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto N. 2 sopra descritto**, può essere fissato in **€ 29.000,00** approssimato in cifra tonda.

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.

I beni sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà in capo alla debitrice eseguita.

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 esegutato 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**.

la debitrice esecutata ([..omissis..]), alla data di acquisto dei cespiti di cui al lotto n. 1 e lotto n. 2 risultava di **stato civile coniugata in regime di separazione dei beni** per aver contratto matrimonio in Afragola in data 06.05.2000 con il sig. [...omissis...], come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni rilasciato allo scrivente dal Comune di Afragola in data 22.04.2021 (che si allega), ove risultano apportate le seguenti annotazioni:

CON DICHIARAZIONE INSERITA NEL PRESENTE ATTO DI MATRIMONIO GLI SPOSI HANNO SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI.



RIEPILOGO E CONCLUSIONI GENERALI

Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo scrivente Esperto rassegna la presente Relazione di Stima, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

L'Esperto
[..omissis..]