

---

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI STIMA**

nella procedura promossa da

-----

contro

-----

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 664/18

Giudice Espropriazione: dott.ssa Margherita LOJODICE

Esperto: -----

S. Maria Capua Vetere, 29 Aprile 2021

|

|

|

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI STIMA**

nella procedura promossa da

-----  
contro  
-----

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 664/18

Giudice Espropriazione: dott.ssa Margherita LOJODICE

Esperto: -----

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

**PREMESSA**

Con propria ordinanza la S.V. nominava la sottoscritta -----, nata il 06.05.1979 a Santa Maria Capua Vetere ed ivi residente alla via G. Verdi n. 85, con studio professionale in S. Maria C. V., al c.so A. Moro, pal.zzo Schiavone, iscritta all'Ordine degli Architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Caserta, al n. 1610, quale esperto nella procedura promossa da ----- contro -----, a fronte di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 18.12.2018, ai nn. 56379/43328, iscritta al R.G.E. n. 664/18. Alla data del 10.12.2020 la sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il Custode nominato era l'avv. Marco D'Arcangelo.

Dall'analisi del fascicolo giudiziario non emerso particolari problematiche, per cui il 28.12.2020 si è depositato il Modulo per il controllo documentazione.

---

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo l'invio di regolari comunicazioni fu eseguito il primo accesso presso i beni pignorati il 12.03.2021.

I beni oggetto di procedura sono così composti:

- appartamento al piano secondo e un locale autorimessa/garage al piano seminterrato inclusi in un fabbricato per civili abitazioni ubicato nel territorio comunale di Caivano, identificati al C.F. del predetto Comune di Caivano al foglio 14, p.la 820, subb. 7 e 18;
- appezzamento di terreno ubicato a Casandrino, identificato al C.T. al foglio 3, p.la 35.

Sul posto, era presente il debitore esecutato, sig. -----.

Furono inoltre eseguiti, presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio anagrafe del Comune di Caivano, Ufficio Anagrafe del Comune di Frattamaggiore, Ufficio Stato civile del Comune di Napoli, Agenzia delle Entrate, Ufficio tecnico del Comune di Caivano, Ufficio tecnico del Comune di Casandrino, Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, Ufficio Archivio notarile di Napoli, Ufficio usi civici della Regione Campania) le necessarie richieste e ricerche di informazioni relative ai beni in parola, per la definizione di quanto richiesto dal G.E., insieme ad un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di Caivano, presso varie agenzie quali "Tecnoimmobiliare 3 Caivano S.r.l.", "Casa Invest servizi immobiliari di Cassone Domenico" con sede in Caivano, e nel Comune di Casandrino, presso varie agenzie quali "Tecnoimmobiliare 7 srl" con sede in Grumo Nevano, mediante indagini presso la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti e le schede fornite dall'Agenzia del Territorio.

## CONSULENZA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

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

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

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 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  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di**

---

---

*fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

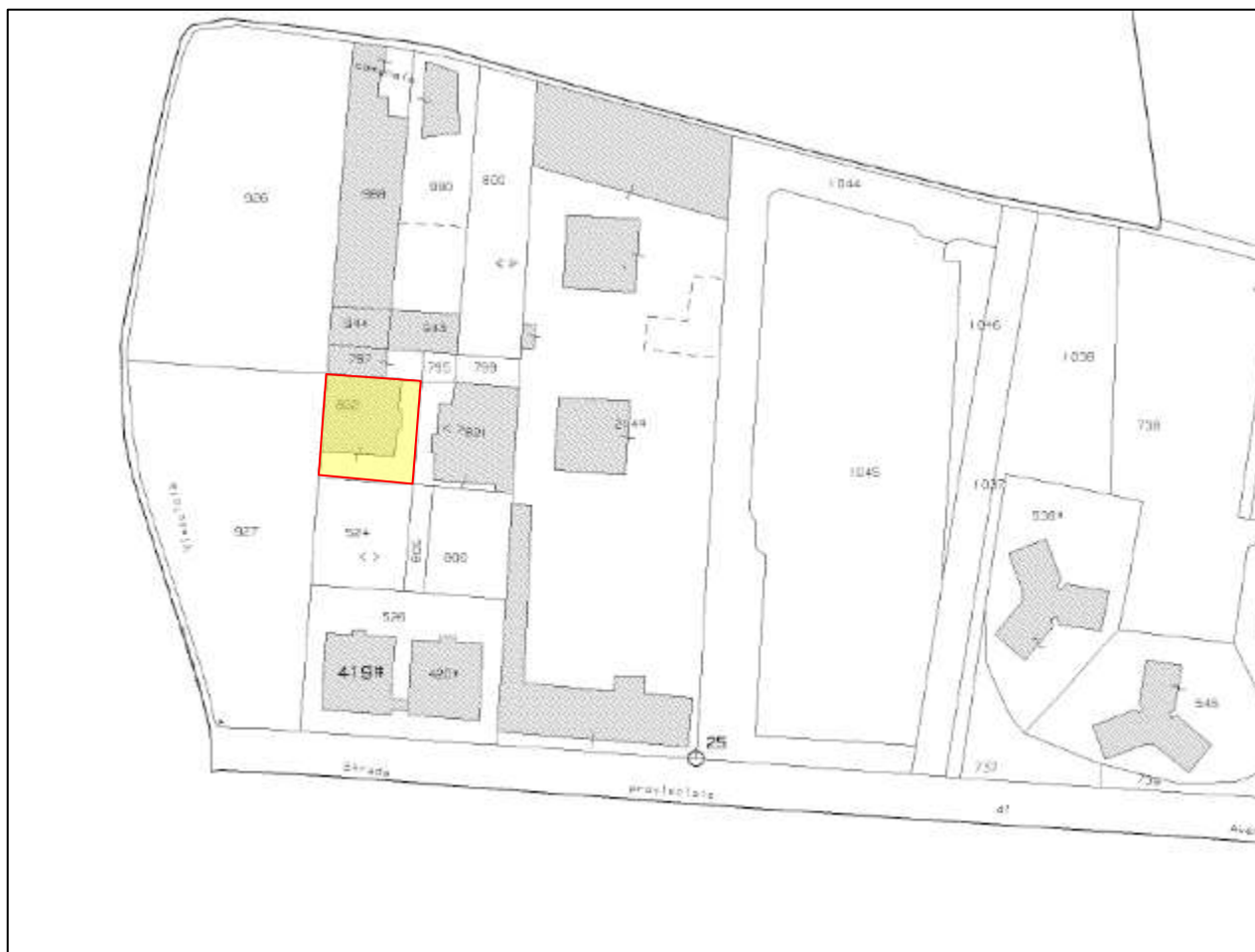
**Il pignoramento ha colpito tre subalterni catastali diversi, i beni identificati al C.F. del Comune di Caivano al foglio 14, p.lla 820, subb. 7 e 18 sono di piena ed intera proprietà del debitore, sig. -----, pervenuti a quest'ultimo a mezzo di atto di compravendita del**

05.10.2001, a rogito del notaio Sandra Sabatelli di Vitulano, con il quale, in regime di separazione dei beni, diveniva proprietario dei suddetti.

Il terreno identificato al C.T. del Comune di Casandrino, al foglio 3, p.lla 35 è in possesso del sig. ----- per la quota di 1/2 della nuda proprietà, pervenuto a quest'ultimo a mezzo di compravendita autenticato dal notaio Alessandro Scarnecchia il 09.01.1991, con usufrutto vitalizio dei sigg. ----- e ----- (nella quota di 1/2 ciascuno).

L'atto di pignoramento riporta gli identificativi catastali odierni dei beni pignorati.

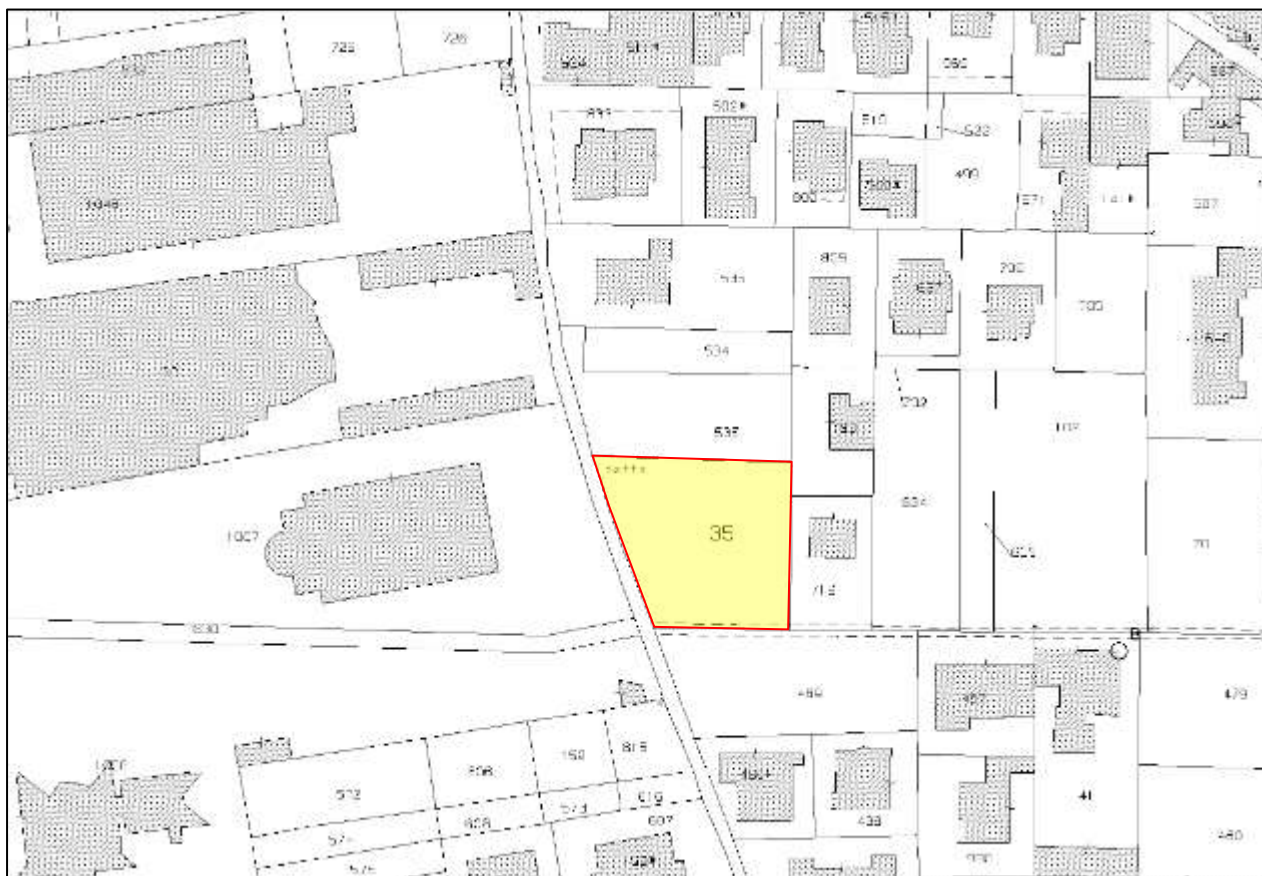
L'estratto di mappa wegis dei beni ubicati in Caivano riporta l'immobile ospitante parte dei beni oggetto di stima secondo le attuali coordinate satellitari, come dimostra l'immagine che segue.



*Estratto di mappa wegis con individuazione dell'immobile ubicato in Caivano ospitante i beni pignorati*

L'estratto di mappa wegis del terreno ubicato a Casandrino riporta il bene oggetto di stima secondo le attuali coordinate satellitari, come dimostra l'immagine che segue.





*Estratto di mappa wegis con individuazione del terreno ubicato in Casandrino*

Siccome il pignoramento ha colpito tre unità immobiliari diverse, per una ----- e rapida identificazione delle stesse e in virtù della loro conformazione morfologica, della loro funzionalità e della loro appetibilità sul mercato, la scrivente ha ritenuto opportuno **formare n. 2 lotti di vendita.**

In particolare saranno costituiti i seguenti lotti:

**LOTTO N. 1** - Intera e piena proprietà dell'appartamento e del garage in Caivano, via Atellana n. 196, appartamento ubicato al piano secondo, int. 6, identificato al C.F. del Comune di Caivano al foglio 14, p.lla 820, sub 7 e garage ubicato al piano seminterrato, identificato al C.F. del Comune di Caivano al foglio 14, p.lla 820, sub 18.

**LOTTO N. 2** - Quota di 1/2 della piena proprietà dell'apezzamento di terreno in Casandrino, via Marinaro n. 42, ubicato al piano terreno, identificato al C.T. del Comune di Casandrino al foglio 3, p.lla 35.

Si passa ora alla descrizione dei confini di ciascun lotto di vendita.

<b>CONFINI BENE PIGNORATO LOTTO N. 1</b>		
	<b>Nord:</b> Corsia di manovra comune (in proiezione)	
<b>Ovest:</b> p.lla 820 sub 3 in ditta ----- (in proiezione)	<b><u>Appartamento</u></b>	<b>Est:</b> Spazio comune (in proiezione)
	<b>Sud:</b> P.lla 820, sub. 6 in ditta -----	
	<b>Nord:</b> P.lla 820, sub. 16 in ditta ----- e -----	
<b>Ovest:</b> Terrapieno	<b><u>Garage</u></b>	<b>Est:</b> Corsia di manovra comune
	<b>Sud:</b> P.lla 820, sub. 20 in ditta -----, -----, -----, -----, -----, -----, -----, -----, -----	

<b>CONFINI BENE PIGNORATO LOTTO N. 2</b>		
	<b>Nord:</b> P.lla 535 in ditta -----, -----, -----, -----	
<b>Ovest:</b> Via Marinaro	<b><u>Terreno</u></b>	<b>Est:</b> P.lla 719 in ditta ----- --- e -----;



		P.lla 793 in ditta ----- ---, ----- e ----- -----
	<b>Sud:</b> Via Rev. Don Antonio Migliaccio	

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

*L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

*Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").*

*Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

*In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica e quantificare** – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.*

*Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.*

*La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.*

*Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.*

*Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.*

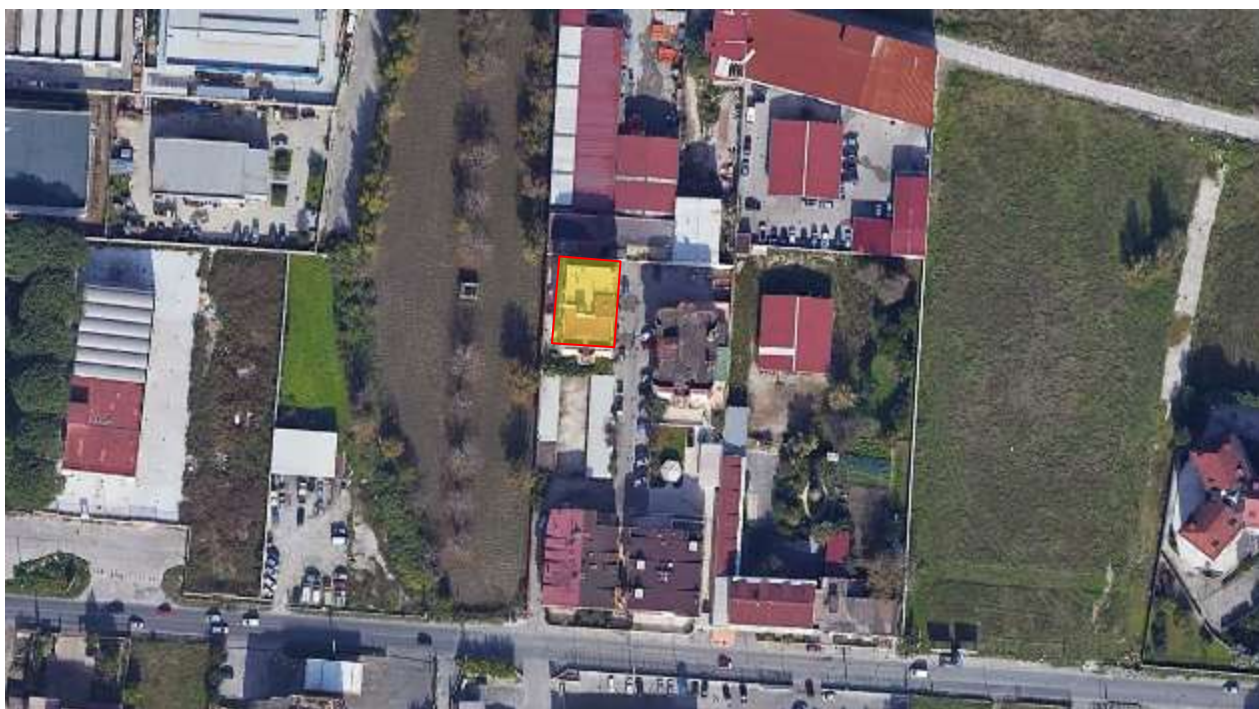
*In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.*

*Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.*

## LOTTO 1

I beni oggetto di procedura, inclusi nel Lotto di Vendita n. 1, sono ubicati nel territorio comunale di Caivano, una cittadina che si trova ai confini della Città Metropolitana di Napoli.

L'immobile ospitante i cespiti è costituito da un fabbricato in c.a., che per conformazione e tecniche costruttive è risalente presumibilmente agli inizi degli anni '90. I cespiti in parola sono stati poi sanati con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1558 del 08.10.2008, ai sensi della Legge n. 724 del 23.12.1994. I beni sono tenuti in un sufficiente stato di conservazione, a meno di alcuni punti nella camera da letto e nel wc collocati ad est del bene dove sono presenti infiltrazioni di acqua e andrebbero quindi eseguiti lavori di manutenzione ordinaria, con ingresso dal vano scala condominiale comune dal quale si accede dalla strada privata raggiungibile da via Atellana, al n. 196, zona ai confini con il territorio comunale di Crispano.

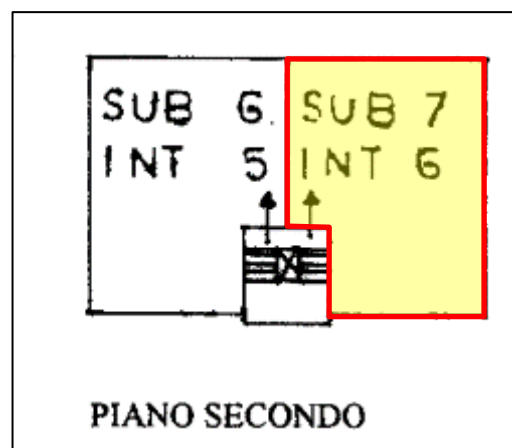


*Vista dall'alto con individuazione dell'immobile ospitante i beni pignorati*



*Viste esterne del fabbricato – via Saragat*

Per giungere all'unità residenziale, bisogna percorrere il vano scala comune, fino al secondo piano e tramite il secondo portoncino sulla sinistra, accedere all'appartamento contraddistinto con l'interno n. 6, così come dimostra l'estratto dell'elaborato planimetrico del piano secondo della p.lla 820 e riportato di seguito.



*Estratto dell'elaborato planimetrico del piano secondo della p.lla 820*

L'impianto dell'immobile è sostanzialmente rettangolare e si estende da est verso ovest rispetto all'entrata, la superficie interna utile dell'appartamento è di circa mq. 112,00, quella lorda è di circa mq. 122,55, mentre la superficie dei balconi è di circa mq. 21,10.

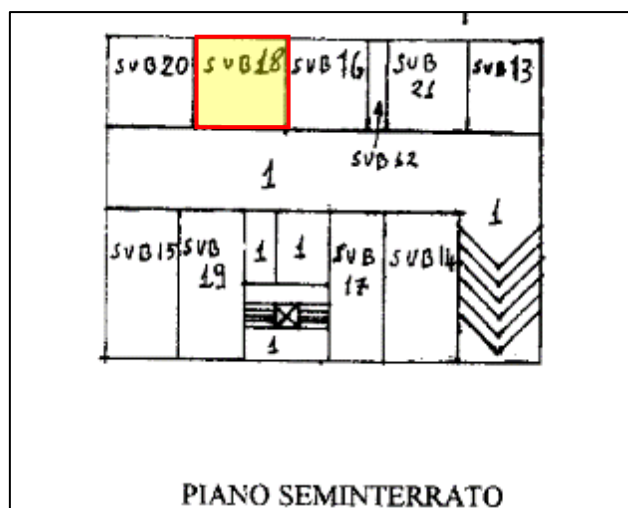
Varcando la soglia d'ingresso si giunge nel living nel quale insiste un camino, di circa mq. 35,00, attraverso il quale si accede alla cucina, di circa mq. 8,50, al disimpegno, di circa mq. 7,15 e al primo di quattro balconi, posto ad ovest del bene, di circa mq. 4,80. Dal già citato

disimpegno si accede, verso est, al primo di due wc, di mq. 8,15, e la prima di tre camere da letto, di circa mq. 17,65, attraverso la quale si accede al secondo wc, di mq. 6,10, e al secondo balcone. A nord del disimpegno si giunge alla seconda camera da letto, di mq. 12,45, attraverso la quale si accede al terzo balcone ubicato a nord, di mq. 6,30, ad ovest del disimpegno invece, si accede alla terza ed ultima camera da letto, di mq. 17,00, attraverso la quale si giunge al quarto ed ultimo balcone di circa mq. 5,00, sul quale insiste un armadio realizzato in alluminio.

In generale la manutenzione dell'appartamento è sufficiente, anche se in alcuni punti come nella camera da letto ad est del bene e nel bagno accessibile da quest'ultima, dove si dovrebbero effettuare lavori di manutenzione ordinaria volta al ripristino dello strato di tinteggiatura danneggiato a causa di un'infiltrazione d'acqua, previo eliminazione della causa dell'infiltrazione. L'altezza interna rilevata è di circa m. 3,05.

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

Il lotto di vendita è completato dall'autorimessa/garage posto al piano seminterrato al quale si giunge attraverso il vano scala comune e attraverso la rampa carrabile, così come dimostra l'estratto dell'elaborato planimetrico del piano seminterrato della p.lla 802 e di seguito riportato.



*Estratto dell'elaborato planimetrico del piano seminterrato della p.lla 802*



---

L'impianto dell'immobile è sostanzialmente rettangolare e si estende da est verso ovest, la superficie interna utile del garage è di circa mq. 24,25, quella lorda è di circa mq. 25,90.

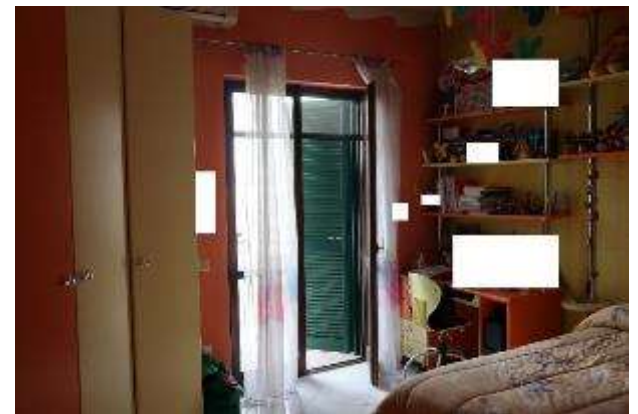
Il bene, al quale si accede attraverso una porta basculante in materiale metallico, è posto alla sinistra da chi scende dal vano scala comune ed è composto da un unico vano, di circa mq. 24,25, nel quale è stato installato un soppalco lungo la parete occidentale, di fronte alla porta d'ingresso.

L'altezza interna massima rilevata è di circa m. 2,60, mentre quella minima (in corrispondenza del soppalco) è di circa m. 1,70.

Il garage è dotato di impianto elettrico, ma lo stesso è comunque da rivedersi al fine del suo adeguamento alla vigente normativa.

Di seguito si riporta il rilievo fotografico eseguito in sede di accesso.





*Viste interne dell'appartamento*







*Viste esterne dell'appartamento*



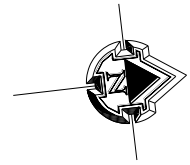
*Viste interne del garage*



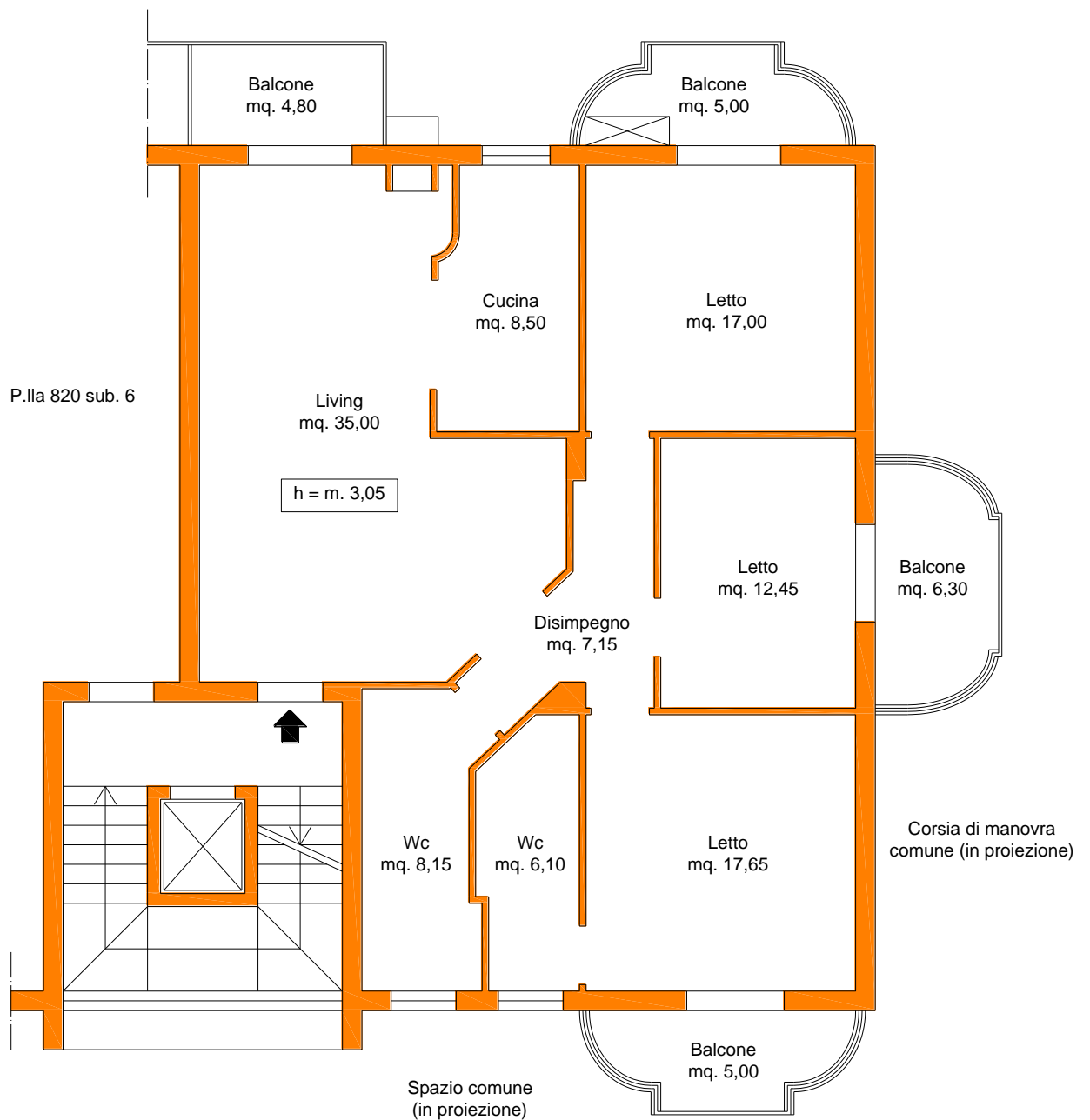
*Viste esterne del garage*



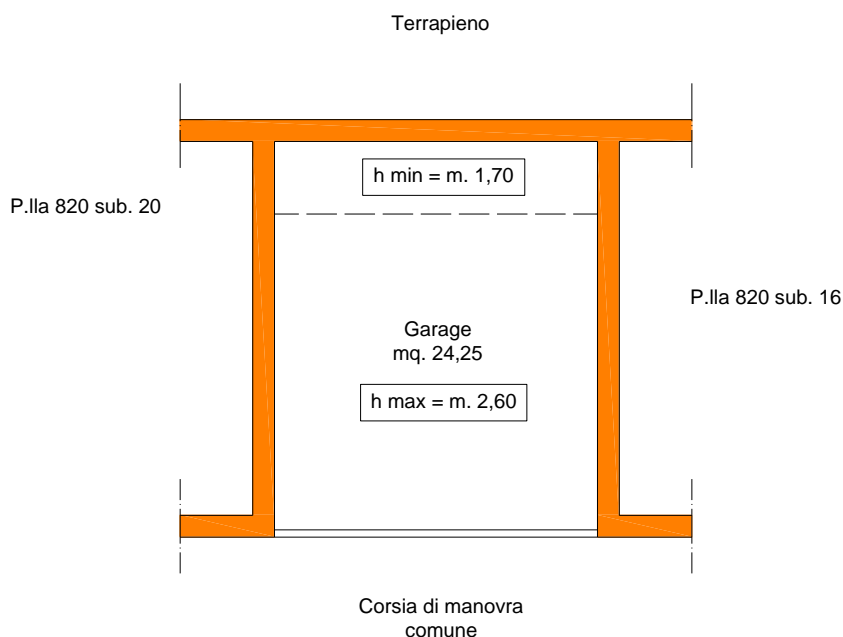
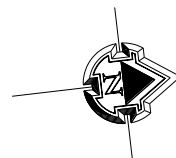
Si riporta di seguito il rilievo metrico.



P.Ila 820 sub. 3



*Rilievo dell'appartamento – piano secondo – lotto n. 1*



*Rilievo del garage – piano seminterrato – lotto n. 1*

Da indagini eseguite presso l'U.T.C. di Caivano e presso l'ufficio U.O.D. della Regione Campania, non risulta essere stato rilasciato per l'appartamento alcun **attestato di prestazione energetica**, così come attesta la nota della Regione Campania prot. n. PG/2021/0218272 del 22.04.2021, per ottenere il quale si stima un costo di circa **€ 600,00**, che verrà decurtato dalla stima finale.

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

Di seguito si riporta la superficie netta e si calcola la superficie commerciale degli immobili, così come elencato nella tabella sottoesposta:

--	--	--

<b>LOTTO DI VENDITA N. 1</b>			
<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			
<b>ambienti</b>	<b>tipo di superficie</b>	<b>estensione</b>	<b>Condizioni</b>
1 - Living	Superficie netta	Mq 35,00	sufficienti
2 - Cucina	Superficie netta	Mq 8,50	sufficienti
3 - Disimpegno	Superficie netta	Mq 7,15	sufficienti
4 - Wc	Superficie netta	Mq 8,15	sufficienti
5 - Letto	Superficie netta	Mq 17,65	mediocri
6 - Wc	Superficie netta	Mq 6,10	mediocri
7 - Letto	Superficie netta	Mq 12,45	sufficienti
8 - Letto	Superficie netta	Mq 17,00	sufficienti
9 - Balconi (mq. 4,80 + mq. 5,00 + mq. 6,30 + mq. 5,00 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq 7,39	sufficienti
10 - Garage (mq. 24,25 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 12,13	sufficienti
Totale		Mq 131,52	
Incidenza murature (15%)		Mq 19,73	
<b>Totale Superficie commerciale</b> (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)		<b>Mq 151,25</b>	

Ne deriva quindi una superficie commerciale pari a mq. 151,25.

## **LOTTO 2**

Il terreno incluso nel presente lotto di vendita è ubicato a Casandrino, città di antica fondazione situata nella porzione settentrionale della Città Metropolitana di Napoli, precisamente alla via Marinaro al civico n. 42, zona centrale del territorio comunale.

## COORDINATE POLARI DI INDIVIDUAZIONE

Latitudine 40°55'36.11" N

Longitudine 14°15'2.81" E



*Vista dall'alto con individuazione del terreno pignorato*

Il terreno agricolo in parola, di forma sostanzialmente trapezoidale, è delimitato da un muro di cinta sormontato da una ringhiera realizzata in materiale metallico il quale presenta delle aperture pedonali e carrabili sia su via Marinaro che su via Rev. Don Antonio Migliaccio; si sviluppa da ovest verso est e ha un'estensione catastale di circa mq. 1.570,40. Al momento del sopralluogo il bene si presentava incolto.

Di seguito si riporta il rilievo fotografico eseguito in sede di accesso.





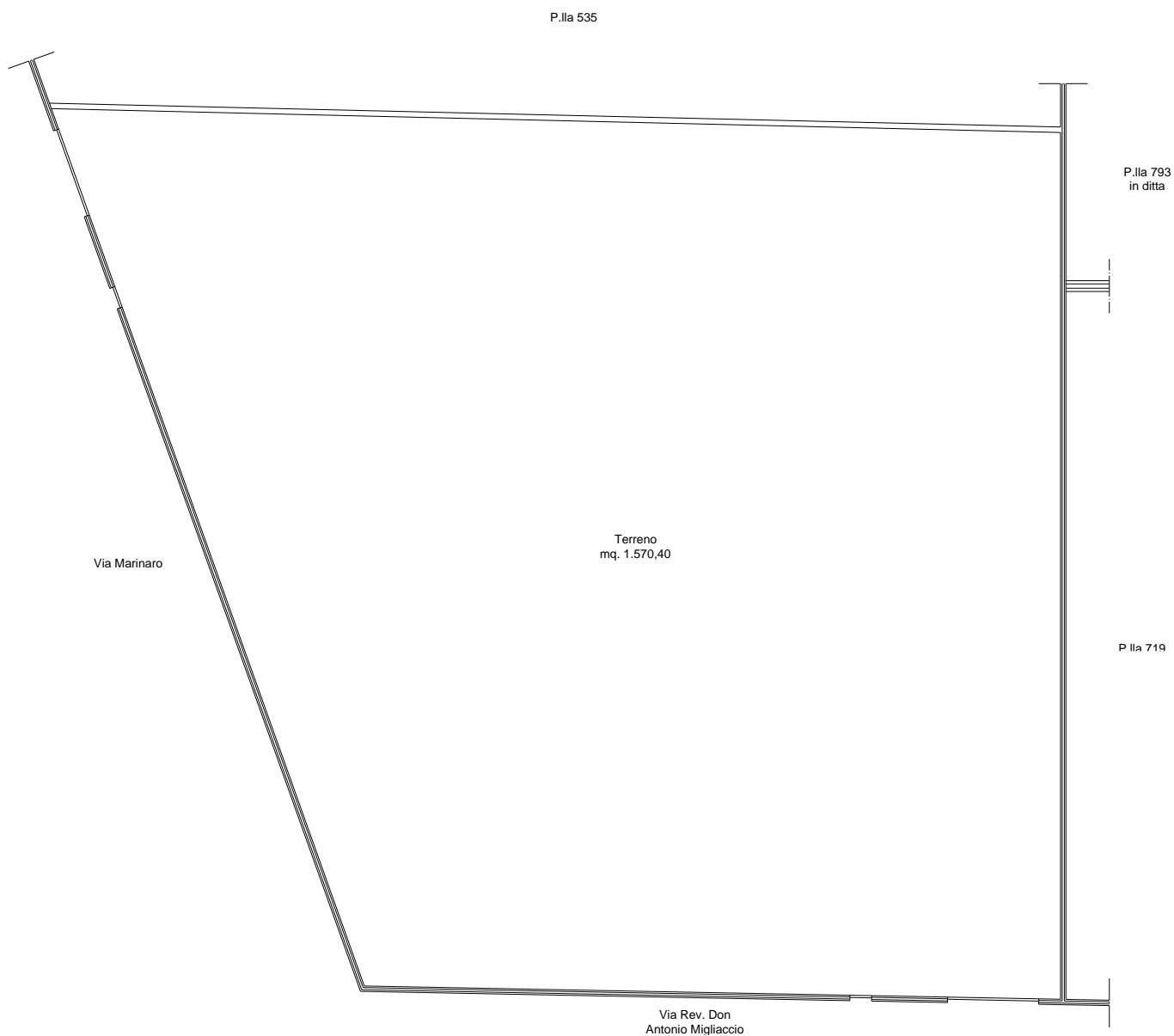


*Viste interne del terreno agricolo*

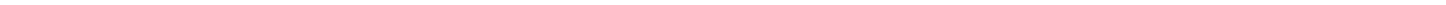


*Viste esterne del terreno agricolo*

Si riporta di seguito il rilievo metrico eseguito.



Rilievo del terreno – lotto n. 2



Si specifica che sul terreno è presente un muretto divisorio tra l'appezzamento in trattazione e quello limitrofo ma è da verificare se esso segni davvero il confine tra i due terreni rispetto alla superficie reale.

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casandrino in data 25.03.2021 è emerso che il terreno ricade in Zona C -Stralciata, equivalente alla zona agricola, del P.R.G. vigente.

### **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:*

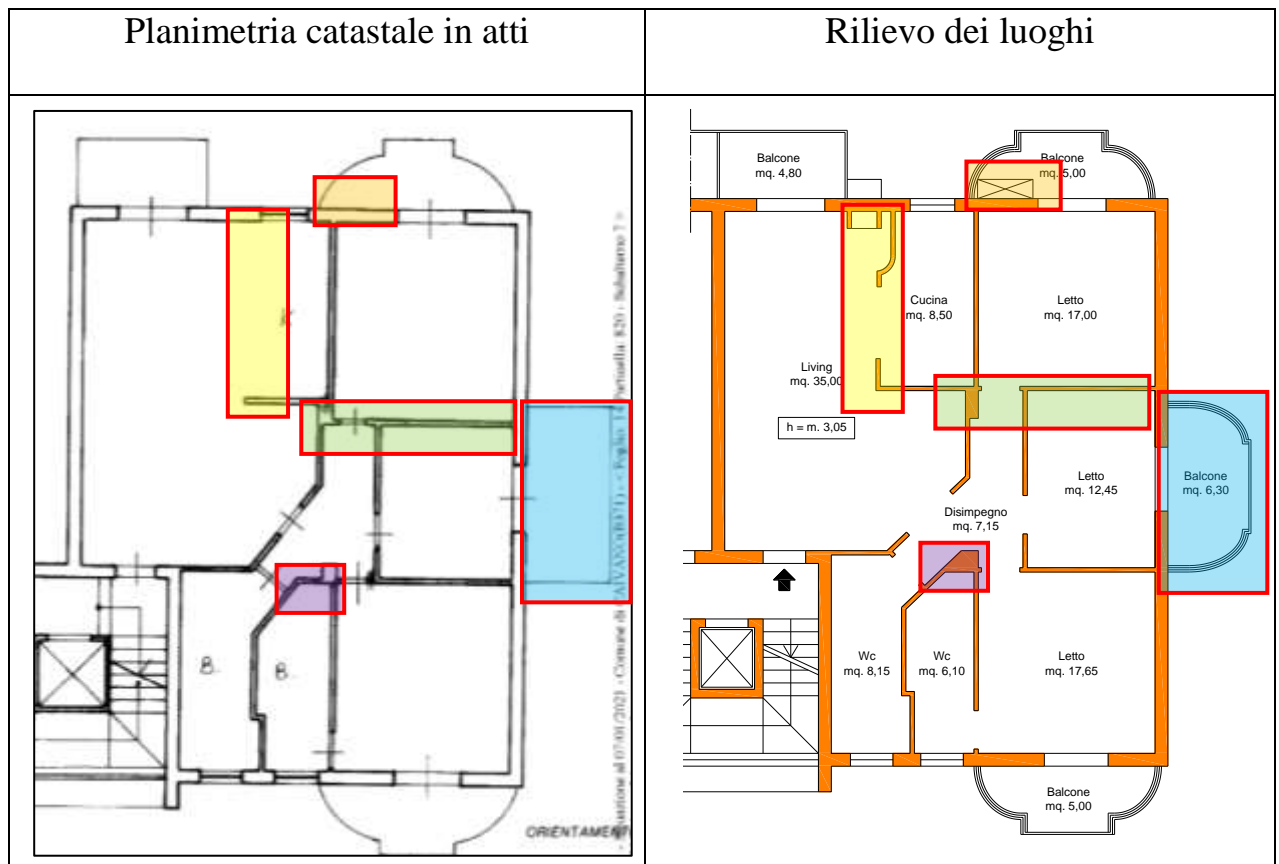


1. deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

## LOTTO 1

CATASTO FABBRICATI										
APPARTAMENTO										
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
Caivano	14	820	7	A/2	4	5,5 vani	Totale: 137 mq. Totale escluse aree scoperte: 130 mq.	Euro 426,08	VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	
<b>Indirizzo</b>			VIA ATELLANA n. 298 piano: 2 interno:6;							
<b>Intestati</b>			----- nato a -----					(1) Proprietà per 1000/1000		

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



Dal rilievo effettuato si riscontra:

- la diversa disposizione interna che non comportano aumento di volumetria: nella fattispecie si è riscontrata la realizzazione di un tramezzo nel living che di fatto chiude la cucina (evidenziato in giallo nel confronto sopra riportato), la modifica della morfologia delle due camere da letto a nord del bene, comportando di fatto un ampliamento del disimpegno (evidenziato in giallo nel confronto sopra riportato) e la realizzazione di un piccolo setto a chiusura sul pilastro (evidenziato in viola nel confronto sopra riportato);
- la diversa morfologia del balcone a nord dell'appartamento (evidenziato in blu nel confronto sopra riportato);
- l'installazione di un armadio realizzato in alluminio sul balcone ad ovest del bene (evidenziato in arancio nel confronto sopra riportato);

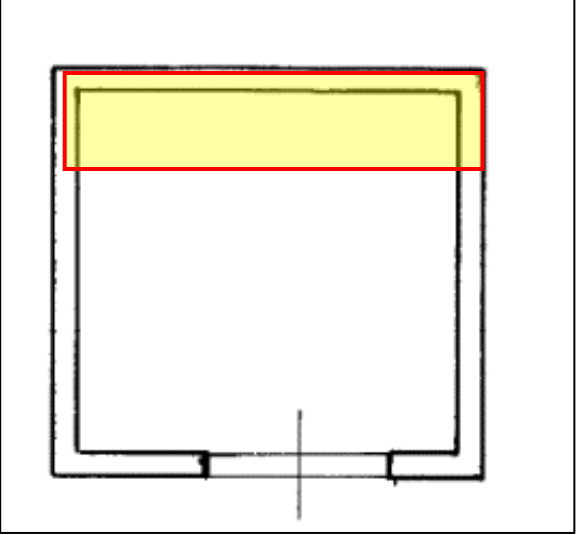
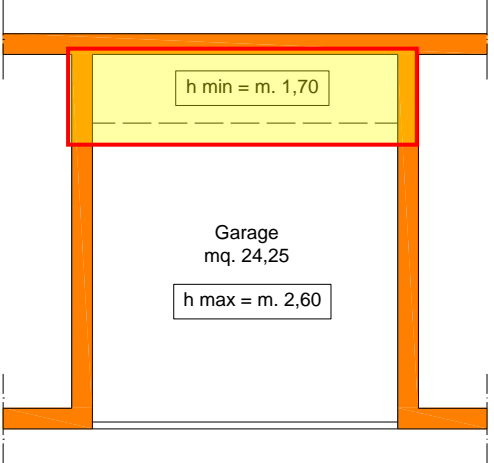
Si evidenzia inoltre che l'altezza riscontrata in sede di accesso non corrisponde a quanto riportato nell'elaborato catastale.

Giusto a titolo di precisazione, si sottolinea che nel living è stato realizzato un camino non riportato nella planimetria catastale, ma di fatto esso non si configura come difformità.

La scheda planimetrica risulta difforme dallo stato dei luoghi, per cui andrebbe aggiornata. Andrebbe cioè redatto un documento di aggiornamento catastale di tipo do.c.fa. al fine di restituirne il reale stato planimetrico, oltre all'esatta indicazione dell'altezza utile del bene.

CATASTO FABBRICATI									
GARAGE									
Comune	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Caivano	14	820	18	C/6	3	24 mq	Totale: 30 mq.	Euro 53,30	VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
<b>Indirizzo</b>				VIA ATELLANA n. 298 piano: S1;					
<b>Intestati</b>	----- nato a -----					-----		(1) Proprietà per 1000/1000	

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

Planimetria catastale in atti	Rilievo dei luoghi
	

Dal rilievo effettuato si è riscontrata la realizzazione di un soppalco insistente sulla parete occidentale del cespite.

Si evidenzia ulteriormente che l'altezza riscontrata in sede di accesso non corrisponde a quanto riportato nell'elaborato catastale.

Per pura precisazione di rileva che l'apertura del vano d'ingresso al bene è stata ampliata, ma essa non si configura come difformità.

La scheda planimetrica è difforme dallo stato dei luoghi, per cui andrebbe aggiornata. Andrebbe cioè redatto un documento di aggiornamento catastale di tipo do.c.fa. al fine di restituirne il reale stato planimetrico, oltre all'esatta indicazione dell'altezza utile del bene.

Alla luce di quanto elencato per i due beni inclusi nel lotto di vendita n. 1 bisogna redigere due documenti di tipo do.c.fa., ebbene **per la redazione di detti documenti si prevedono i costi complessivi presunti per € 2.000,00, comprensivi di diritti e spese tecniche, costo che verrà decurtato dalla stima finale.**

## LOTTO 2

CATASTO TERRENI							
TERRENO AGRICOLO							
Comune	Foglio	Particella	Qualità classe		Superficie (mq)	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
Casandrino	3	35	Semin Arbor	1	15 54	38,92 €	15,65 €
<b>Intestati</b>	----- nata a -----				-----	(8) Usufrutto per 1/2	
	----- nata a -----				-----	(2) Nuda proprietà per 1/2	
	----- nato a -----				-----	(2) Nuda proprietà per 1/2	
	----- nata a -----				-----	(8) Usufrutto per 1/2	

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visure storiche allegate) **si è accertato che i dati catastali riportati in pignoramento identificano esattamente il cespite.**

Ai fini di una migliore individuazione del bene, a lato si inserisce la sovrapposizione tra immagine satellitare e mappa wegis catastale.



*Sovrapposizione dell'immagine satellitare con la mappa wegis catastale*

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

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

--	--	--

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

**LOTTO n. 2** : ecc.

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

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

**LOTTO N. 1: – Piena ed intera proprietà di appartamento e garage** ubicati in **Caivano**, alla via Atellana n. 196, l'appartamento è al piano secondo e il garage è al piano seminterrato. L'appartamento è composto da living, cucina, tre camere da letto oltre a due wc, disimpegno e quattro balconi. Il garage è composto da un unico vano usato come deposito ed autorimessa; l'appartamento confina con beni ----- a sud, con corsia di manovra comune a nord (in proiezione), con beni ----- ad ovest (in proiezione), con spazio comune ad est (in proiezione). Il garage confina con beni -----, -----, -----, -----, ----- e ----- a sud, con beni ----- e ----- a nord, con Terrapieno ad ovest, con corsia di manovra comune ad est; l'appartamento è riportato nel **C.F. del Comune di Caivano al foglio 14, p.lla 820 ,sub 7**, il garage è riportato nel **C.F. del Comune di Caivano al foglio 14, p.lla 820 ,sub 18** ; il descritto stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa disposizione interna, la diversa conformazione del balcone a nord del bene e l'installazione di un armadio in alluminio su uno dei due balconi ad ovest del bene. Il descritto stato dei luoghi del garage non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla costruzione di un soppalco lungo la parete occidentale del bene; vi è per entrambi i beni il Permesso di

Costruire in Sanatoria n. 1558 del 08.10.2008, ai sensi della Legge 724 del 23.12.1994 cui lo stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme in ordine a diversa disposizione interna e all'installazione di un armadio in alluminio su uno dei balconi ad ovest del bene. Lo stato dei luoghi del garage non è conforme al P.d.C. in Sanatoria n. 1558/2008 in ordine alla costruzione di un soppalco sulla parete ad ovest del cespite. A parere dell'esperto per le difformità interne che non comportano aumento di volumetria può richiedersi sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/01, mentre per l'armadio sul balcone ad ovest dell'appartamento non può richiedersi sanatoria e dev'essere pertanto demolito; non risulta ordine di demolizione dei beni. Risulta trascritto in data antecedente il pignoramento il diritto di abitazione presso il solo appartamento, a favore dell'ex coniuge.

**PREZZO BASE euro 115.000,00.**

**LOTTO N. 2:** – Quota di 1/2 di nuda proprietà di terreno ubicato in Casandrino, alla via Marinaro n. 42; è composto da un terreno ad uso agricolo di forma trapezoidale avente estensione catastale pari a mq. 1.570,40; confina con via Rev. Don Antonio Migliaccio a sud, con beni -----, -----, ----- e ----- a nord, con via Marinaro ad ovest, con beni ----- e ----- oltre a beni -----, ----- e ----- ad est; è riportato presso il Catasto Terreni al predetto Comune di Casandrino al Foglio 3, p.lla 35, are 15,54, qualità Seminativo arborato, classe 1, R.D. € 38,92, R.A. € 15,65; ricade in “Zona C stralciata - equivalente alla zona agricola” del P.R.G.

**PREZZO BASE euro 22.000,00.**

**QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.**

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

*A questo riguardo, l'esperto:*

*1) deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di*

---

cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

2) può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza di-----tiva 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.*

## **LOTTO 1**

Gli atti di compravendita relativi agli immobili pignorati inclusi nel lotto di vendita n. 1, anteriori al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, che ricordiamo è stata effettuata il 18.12.2018, come da ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, sono i seguenti:

- **12.10.2001, nn. 36813/6317: atto di compravendita** del 05.10.2001, a rogito del notaio Sandra Sabatelli di Vitulano, rep. 11819/4436, con il quale il sig. -----, coniugato in regime di separazione legale dei beni, acquista dal sig. -----, coniugato in regime di separazione legale dei beni, l'appartamento posto al secondo piano, identificato al C.F. del Comune di Caivano al foglio 14, p.lla 820 sub. 7, e il garage posto al piano seminterrato, identificato al C.F. del Comune di Caivano al foglio 14, p.lla 820 sub. 18.

---

Copia del presente atto è allegata alla relazione.

Il terreno su cui si è costruito poi il fabbricato in cui sono inclusi i cespiti di cui al lotto di vendita n. 1 è così pervenuto al sig. -----:

- **27.05.1996, ai nn. 15696/11603, 15697/11604 e 15698/11605: atto di compravendita** del 08.05.1996, a rogito del notaio Bianca Fusco di Caivano, registrato a Napoli il 29.05.1996 al n. 9901/V, con il quale il sig. ----- acquista parte del terreno su cui si edificherà l'edificio includente gli immobili inclusi nel presente lotto di vendita;
- **07.05.1991, nn. 16414/12792: atto di compravendita** del 08.04.1991, a rogito del notaio Bianca Fusco di Caivano, con il quale il sig. ----- acquista la restante parte del terreno sul quale sarà poi costruito il fabbricato includente i beni oggetto di trattazione di cui al lotto n. 1.

## LOTTO 2

L'atto di compravendita relativo all'immobile pignorato incluso nel lotto di vendita n. 2, anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, che ricordiamo è stata effettuata il 18.12.2018, come da ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, è il seguente:

- **07.02.1991, nn. 7368/6317: atto di compravendita** autenticato dal notaio Alessandro Scarnecchia di Pomigliano D'Arco, il 09.01.1991, rep. 15642, con il quale i sigg. ----- e -----, per la quota di 1/2 per il diritto di nuda proprietà, e i sigg. ----- e -----, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto vitalizio, acquistano dai coniugi ----- e -----, l'appezzamento di terreno sito in Casandrino di are 15,54, identificato al C.T. del predetto Comune di Casandrino al foglio 3, p.lla 35.

Copia del presente atto è allegata alla relazione.

---

**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:

3) ***l'epoca di realizzazione dell'immobile;***

4) ***gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo*** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_\_ ; ecc.);

5) ***la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.***

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla di-----zione 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 **di-----zione 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.*

## **LOTTO 1**

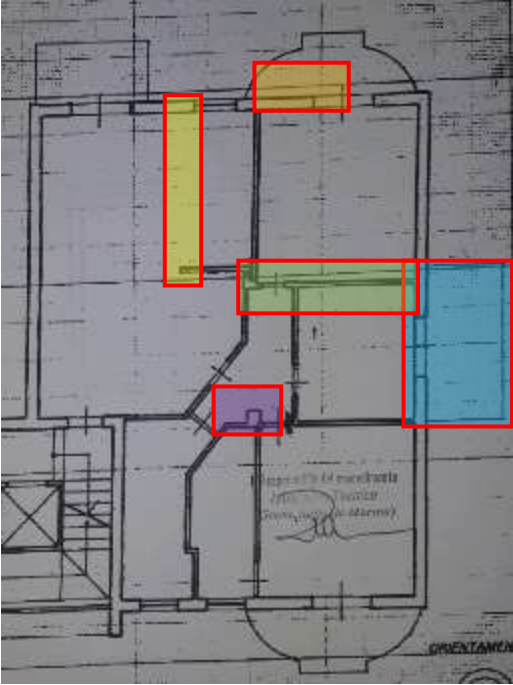
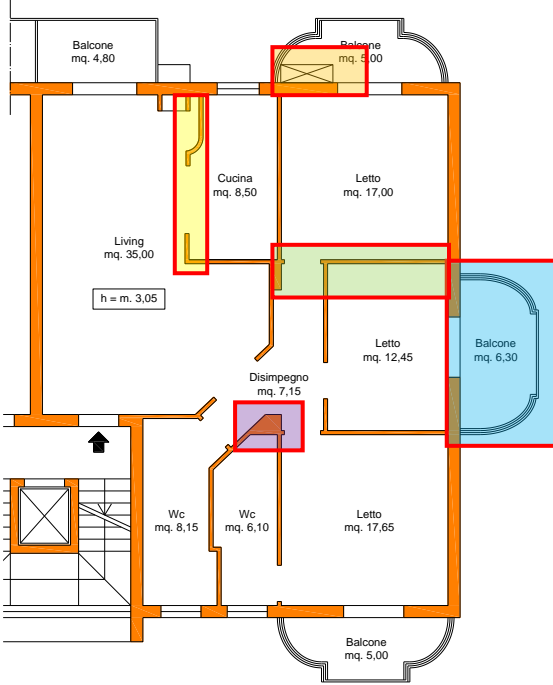
Da informazioni acquisite presso il Comune di Caivano, la scrivente ha potuto riscontrare che l'immobile ospitate i beni oggetto di pignoramento inclusi nel presente lotto di vendita è stato costruito senza alcuna autorizzazione. Si tratta di un edificio in c.a. ad uso prettamente residenziale, di cinque piani fuori terra e uno seminterrato, in cui sono ubicati i garage.

Per i cespiti in parola è stata presentata il 01.03.1995, prot. gen. n. 4862, istanza di rilascio del permesso di costruire in sanatoria, ai sensi della Legge n. 724 del 23.12.1994, dal sig. -----  
-----, per gli abusi commessi al piano secondo e quota parte del piano seminterrato. Dopo l'acquisto dei beni da parte del sig. -----, giusto atto di compravendita del 05.10.2001 a rogito del Notaio Sandra Sabatelli di Vitulano, rep. 11819/4436, lo stesso ha presentato istanza di voltura della pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 a proprio nome essendo divenuto proprietario dei beni.

Viste le istanze per il rilascio del condono edilizio presentate e viste le autocertificazioni rese dal tecnico di parte secondo le modalità previste dal D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, il 08.10.2008 il Responsabile del Settore X Urbanistica del Comune di Caivano ha rilasciato il **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1558**, al signor -----, con il quale si sanavano l'appartamento al piano secondo, identificato al C.F. del Comune di Caivano al foglio 14, p.lla 820 sub. 7, e il garage al piano seminterrato, identificato al C.F. del Comune di Caivano al foglio 14, p.lla 820 sub. 18.

A suddetto Permesso di Costruire in Sanatoria, in virtù di quanto previsto dal D.P.R. n. 445 del 2000, sono state allegate le planimetrie catastali, sanando quanto riportato nelle stesse.

Si riporta di seguito il confronto tra la planimetria dell'appartamento allegata al P.d.C. in Sanatoria n. 1558/08 e lo stato reale dei luoghi rilevato in sede di accesso.

Planimetria dell'appartamento allegata al P.d.C. in Sanatoria n. 1558/08	Rilievo dei luoghi
	

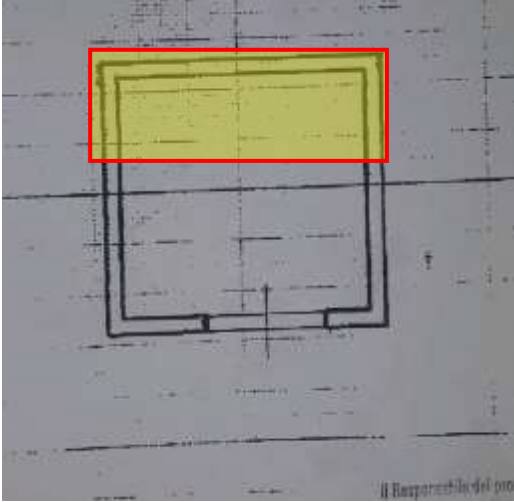
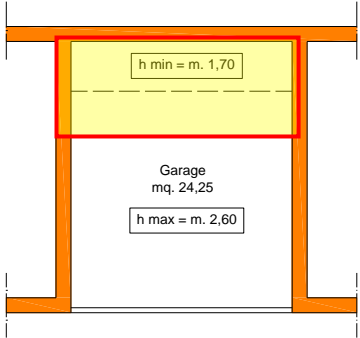
Dal rilievo effettuato si riscontra:

- la diversa disposizione interna che non comporta aumento di volumetria, nella fattispecie si è riscontrata la realizzazione di un tramezzo nel living che di fatto chiude la cucina (evidenziato in giallo nel confronto sopra riportato), la modifica della morfologia delle due camere da letto a nord del bene, comportando di fatto un ampliamento del disimpegno (evidenziato in giallo nel confronto sopra riportato) e la realizzazione di un piccolo setto a chiusura sul pilastro (evidenziato in viola nel confronto sopra riportato);
- la diversa morfologia del balcone a nord dell'appartamento (evidenziato in blu nel confronto sopra riportato);



- l'installazione di un armadio realizzato in alluminio sul balcone ad ovest del bene (evidenziato in arancio nel confronto sopra riportato);

Si riporta di seguito il confronto tra la planimetria dell'appartamento allegata al P.d.C. in Sanatoria n. 1558/08 e lo stato reale dei luoghi rilevato in sede di accesso.

Planimetria del garage allegata al P.d.C. in Sanatoria n. 1558/08	Rilievo dei luoghi
	

Dal rilievo effettuato si è riscontrata la realizzazione di un soppalco insistente sulla parete occidentale del cespite.

Le schede planimetriche, quindi, risultano difformi rispetto allo stato dei luoghi per cui andrebbero aggiornate.

A parere dell'esperto, le difformità relative alla diversa distribuzione interna, che non comportano aumento di volumetria, sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, quella invece relativa all'installazione dell'armadio in alluminio sul balcone ad ovest dell'unità residenziale, non è sanabile ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, andrebbe quindi ripristinato lo stato assentito.



---

Per le difformità che possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, sia per l'appartamento che per il garage, in questa sede si stima un costo complessivo di **€ 3.500,00** per la regolarizzazione urbanistica dei beni, che verrà detratto dalla stima finale.

Per la difformità che non risulta essere sanabile ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, si stima in questa sede un costo complessivo di **€ 500,00**, comprensivo di costi di demolizione, spese tecniche e oneri di discarica, che verrà detratto dalla stima finale.

Lo strumento urbanistico vigente a Caivano è il Piano Regolatore Generale (precedentemente approvato con prescrizioni e stralci in conformità ed in esecuzione delle deliberazioni di Consiglio Provinciale n. 46/98, n. 147/98 e n. 41/99 con decreto n. 634 del 16.09.1999 e pubblicato sul BURC n. 66 del 04.10.1999 poi annullato in sede giurisdizionale con sentenza del Consiglio di Stato – sez. IV – nn. 2286, 2287, 2288/2005 del 01.02.2005, depositate il 10.05.2005) come allo stato risultante, giusto decreto sindacale P.G. n. 14005 del 20.09.2005, pubblicato sul BURC n. 50 del 03.10.2005, emesso in esecuzione delle predette sentenze del Consiglio di Stato, restando salvi gli effetti di ogni e qualsiasi provvedimento adottato fino alla data dello stesso decreto, sulla base del P.R.G. già reso esecutivo a mezzo della pubblicazione sul BURC n. 66 del 04.10.1999.

## **LOTTO 2**

Dopo attente analisi della scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Casandrino per il terreno oggetto di trattazione e incluso nel lotto di vendita n. 2, è emerso che lo stesso ricade nella Zona Territoriale Omogenea C - Espansione - Stralciata, equivalente alla Zona Agricola, del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 346 del 24.04.2006 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 22 del 15.05.2006. Inoltre, suddetto terreno agricolo,

---

ricade all'interno del perimetro del Centro Abitato, definito con Delibera di Commissione Straordinaria n. 17 del 09.04.1998.

Certificato n. 11/2021

Li : 25/03/2021

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Art. 30 D.P.R. n. 380/2001

### II RESPONSABILE DELL' AREA TECNICA

-Vista la richiesta del CTU Arch. Maria Luisa Della Femina relativamente al rilascio di un certificato di destinazione urbanistica nella procedura esecutiva n.664/18 R.G.E. ...relativi all'immobile in Casandrino , riportato in C.T. al F.3 P.la 35.

-Visti gli Atti d'ufficio

-Vista la L. n.47/85 e s.m.i.;

### CERTIFICA

Che la zona di terreno distinta in N.C.T. al F.3 , 35 ricade:

- Nel P.R.G. vigente, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale di Napoli n.346 del 24.04.2006, pubblicato sul B.U.R.C. n.22 del 15/05/2006, in zona C –Stralciata , equivalente alla zona agricola;
- Ricade all'interno del perimetro di Centro Abitato, definito con Delibera di Commissione Straordinaria n.17 del 09/04/98;

Si allega: Stralcio N.T.A.-stralcio zonizzazione del P.R.G. e stralcio catastale della zona.

Si rilascia in carta libera per per gli usi consentiti dalla legge.

Secondo l'Art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, articolo poi soppresso con Deliberazione della Giunta Provinciale di Napoli n. 1040 del 15.09.2005, tale zona stralciata è normata dalla Legge Regionale della Campania n. 17 del 20.03.1982, modificata poi dall'Art. 9 della Legge Regionale della Campania n. 15 dell'11.08.2005, di cui si riporta uno stralcio di seguito:

**Articolo 9**

1. Il comma 2 dell'articolo 40 della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16, è così modificato:  
"2. Al fine di incentivare i comuni della Campania a dotarsi dei piani urbanistici comunali -Puc- e dei regolamenti urbanistici edilizi comunali -Ruec- di cui agli articoli 23 e 28, la regione Campania concede ulteriori contributi, pari complessivamente ad euro 400.000,00 da appostarsi sull'unità previsionale di base 6.23.59. Per provvedere alla erogazione di tali contributi sono istituiti appositi sportelli provinciali la cui attività è disciplinata con delibera di Giunta regionale, sentita la commissione consiliare competente, da adottarsi entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Per l'attribuzione dei suddetti contributi è data precedenza ai comuni sprovvisti di strumentazione urbanistica generale, ai comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti ed a quelli che ricorrono alla pianificazione in forma associata.

2. Il comma 2 dell'articolo 4 della legge regionale 20 marzo 1982, n. 17, e successive modificazioni, è così sostituito:  
"2. Le superfici coperte di complessi produttivi, all'esterno dei centri abitati definiti ai sensi dell'articolo 3, non possono superare un sedicesimo dell'area di proprietà". (1)

3. Il comma 3 dell'articolo 44 della legge regionale 16/2004 è così modificato:  
"3. Nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici vigenti si applicano, fino alla data di entrata in vigore del Puc, i limiti di edificabilità di cui alla legge regionale n. 17/82, salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'articolo 10. Decorsi due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, nei comuni di cui al presente comma, che non hanno ancora adottato il Puc, il rapporto di copertura previsto dall'articolo 4, comma 3, della legge regionale n. 17/82, è determinato in un ventesimo dell'area di proprietà".

4. Il comma 4 dell'articolo 44 della legge regionale n. 16/2004, è così modificato:  
"4. Nei comuni di cui al comma 3 le limitazioni previste dalla legge regionale n. 17/82 non si applicano nei confronti degli interventi volti alla realizzazione di edifici e strutture pubbliche, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dei programmi per l'edilizia residenziale pubblica o sovvenzionata, dei piani e degli interventi previsti dalla legge 14 maggio 1981, n. 219, nonché nei confronti degli interventi o programmi integrati di intervento territoriale e dei programmi di recupero urbano approvati ai sensi della programmazione economica regionale e finanziati prevalentemente con risorse pubbliche o della Unione europea.

5. I commissari ad acta, incaricati dalle province in base agli articoli 1e2 della legge regionale n.17/82, e nominati precedentemente all'entrata in vigore della legge regionale n. 16/2004, sono decaduti. Resta l'obbligo ai comuni di dotarsi del Puc nei termini previsti dalla legge regionale 16/2004.

(1) Comma abrogato dall'articolo 1, comma 175, lettera g) della legge regionale 7 agosto 2014, n. 16.  
L'abrogazione decorre dall'entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

Stralcio Art. 9 della Legge Regionale della Campania n. 15/2005

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

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

*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione*

della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l’occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l’occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l’esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

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

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

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

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

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

in secondo luogo, indicherà l’ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell’occupazione; l’obbligo di immediato rilascio dell’immobile a richiesta degli organi della procedura; l’esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

## **LOTTO 1**

Da quanto emerso in sede di accesso e successivamente dalla documentazione prodotta dall’Ufficio Anagrafe del Comune di Caivano il 15.03.2021, i beni di cui al lotto di vendita n. 1 sono occupati dalle sigg. ----- e -----, rispettivamente ex moglie e figlia del debitore esecutato. In sede di accesso il debitore ha consegnato, tra gli altri, copia dell’accordo a seguito di procedura di negoziazione assistita in materia di separazione personale, da cui si evince che la signora ----- continuerà ad abitare nell’appartamento oggetto di esecuzione, insieme alla figlia -----; inoltre il signor ----- a titolo di mantenimento della figlia minore, trasferisce l’immobile di sua esclusiva proprietà, riportando solo l’appartamento, impegnandosi a versare le restanti spese di mutuo che gravano sullo stesso, pari ad € 660,00 mensili.

---

Gli accordi riguardanti il trasferimento dell'immobile (solo in riferimento all'appartamento) alla figlia minore non trovano riscontro nella presenza di rogiti notarili debitamente trascritti. Le sole trascrizioni presenti sono:

- la trascrizione **nn. 44969/34731 del 09.10.2018**, relativamente all'atto giudiziario dell'Omologa di accordo negoziazione assistita per la separazione personale dei coniugi, a favore della signora ----- . Nella nota "D" è riportato: "SI TRASCRIVE L'ALLEGATO ACCORDO DI NEGOZIAZIONE ASSISTITA, COSI' COME AUTORIZZATO DAL TRIBUNALE RELATIVO A SEPARAZIONE PERSONALE DEI CONIUGI DI CUI AL QUADRO " C ", CON IL QUALE, TRA L'ALTRO, **VIENE DISPOSTO L'ASSEGNAZIONE DELLA DIMORA CONIUGALE** DI CUI ALLA CONSISTENZA MEGLIO DESCRITTA AL QUADRO " B " ELLA PRESENTE. CON ESONERO PER IL CONSERVATORE COMPETENTE DA OGNI RESPONSABILITA' RIGUARDO I DATI ANAGRAFICI E FISCALI DEI SOGGETTI CUI AL QUADRO " C ", PER I QUALI ESPRESSAMENTE SI DI----- ESSERE QUELLI DEI CONIUGI DI CUI AL TITOLO ALLEGATO, NONCH RIGUARDO I DATI CATASTALI RIPORTATI AL QUADRO " B " DELLA PRESENTE, PER I QUALI ALTRETTANTO ESPRESSAMENTE SI DI----- ESSERE CORRISPONDENTI IN CATASTO A QUELLI DELL'IMMOBILE DEL CUI AL DIRITTO NEGOZIATO".
- L'iscrizione **nn. 44970/6411 del 09.10.2018**, relativamente all'ipoteca giudiziale, sul solo appartamento, derivante da Omologa accordo negoziazione assistita separazione, a favore della signora ----- .

## **LOTTO 2**

Come constatato in sede di accesso il bene incluso nel presente lotto di vendita risultava libero, non occupato da alcun soggetto. Secondo quanto di-----to dal debitore, il bene risulta nella detenzione dei sigg. ----- e -----, per la quota di 1/2 ciascuno per il



diritto di nuda proprietà, e dei sigg. ----- (debitore esecutato) e ----- per la quota di 1/2 della nuda proprietà.

**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).*

## **LOTTO 1 - 2**

Da visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2, è stato possibile costatare che per il bene in esame, alla data del 28.04.2021, a nome del debitore e per i beni pignorati inclusi nel presente lotto di vendita, oltre il pignoramento a capo della presente relazione.

### **LOTTO N. 1**

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

- Costi per la regolarizzazione urbanistica, per un costo presunto di € 3.500,00;
- Costi per la rimozione degli abusi, per un costo presunto di € 500,00;
- Costo per la regolarizzazione catastale, per un costo complessivo presunto di € 2.000,00;
- Costi per redazione attestazione di prestazione energetica: € 600,00.

### **LOTTO N. 2**

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

Non vi sono oneri e/o vincoli a carico dell'acquirente del lotto unico di vendita.

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

	<b>DATA/ NUMERO</b>	<b>A FAVORE DI</b>	<b>CONTRO</b>	<b>TIPO DI FORMALITA'</b>	<b>IMMOBILE</b>
<b>1</b>	18.12.2018 ai nn. 56379/43328	----- ----	----- -----	Trascrizione di atto di pignoramento (alla base della presente procedura).	Caivano, C.F. f. 14, p.lla <b>820</b> , <b>subb 7 e 18.</b>



					Casandrino, C.T. f. 3, p.lla <b>35</b> .
2	09.10.2018 ai nn. 44970/6411	----- ----- ---	----- -----	Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da omologa accordo negoziazione assistita separazione	Caivano, C.F. f. 14, p.lla <b>820, sub 7</b> . Casandrino, C.T. f. 3, p.lla <b>35</b> .
3	09.10.2018 ai nn. 44969/34731	----- ----- ---	----- -----	Trascrizione atto giudiziale omologa accordo negoziazione assistita separazione personale coniugi - <b>diritto di abitazione</b>	Caivano, C.F. f. 14, p.lla <b>820, sub 7</b> .
4	02.07.2010 ai nn. 31462/5935	BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. P. A.	----- -----	Iscrizione di ipoteca volontaria	Caivano, C.F. f. 14, p.lla <b>820, subb 7 e 18</b> .
5	12.02.2008 ai nn. 8178/1537	BANCO DI NAPOLI S.P.A.	----- -----	Iscrizione di ipoteca volontaria	Caivano, C.F. f. 14, p.lla <b>820, subb 7 e 18</b> .

Alla data del 28.04.2021 non risulta alcun creditore intervenuto.

L'avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. è stato effettuato con pec del 17.09.2020 e con notifica Unep del 07.10.2020.

**E' presente quindi la trascrizione del diritto di abitazione precedente al pignoramento.**

**Si sottolinea altresì che la figlia del debitore, -----, è nata il -----.**

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

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.*

## **LOTTO 1 - 2**

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

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

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi*

---

sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

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

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

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

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

## **LOTTO 1 - 2**

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

Gli immobili inoltre non sono stati riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e non costituiscono bene culturale o paesaggistico.

### **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.

## **LOTTO 1 - 2**

I beni di cui alla presente relazione di stima non sono inclusi in alcun condominio, per cui i requisiti del presente quesito vengono a mancare.

### **QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

---

---

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

*A questo riguardo, l'esperto 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 ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."*

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

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

Nel rapporto di stima che segue, sono evidenziate con chiarezza e in modo dettagliato tutte le caratteristiche dei beni oggetto della perizia di che trattasi che hanno contribuito a stabilire il valore finale dello stesso. In particolare, si è tenuto conto di quanto segue:

- Stato d'uso e manutenzione: gli immobili si presentano complessivamente in un sufficiente stato di conservazione.
- Stato di possesso: per il possesso degli immobili si rimanda al paragrafo dedicato;
- Vincoli e oneri giuridici: oltre il pignoramento relativo alla procedura n. 664/18, sono presenti la formalità di cui al paragrafo dedicato.

Di seguito, si espone più dettagliatamente il processo di valutazione.

Si è ritenuto opportuno valutare i beni adottando il procedimento di stima sintetico (**Market Comparison Approach**), basato sul confronto con beni simili.

#### PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO PER COMPARAZIONE DEI BENI

Il criterio utilizzato è quello *sintetico-comparativo* basato su indagini circa l'attuale andamento del mercato, applicando il procedimento **Market Comparison Approach** o detto anche metodo **MCA**, basato sulle varie offerte e dati reperiti 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 1

---

--	--	--

### Acquisizione dati - Civili abitazioni

FONTE	VALORE €	SUPERFICIE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ
OMI (zona centrale, B3, anno 2020)			€ 1.195,00
Borsino Immobiliare			€ 832,29
Tecnoimmobiliare 3 Caivano s.r.l. - Affiliato Tecnocasa. – FIAIP Via Diaz, 135/137 Caivano (annuncio rif. 4031694)	109.000,00	90	€ 1.211,11
Casa Invest servizi immobiliari di Cassone Domenico Corso Umberto I, 55 Caivano (annuncio rif. V104)	140.000,00	100	€ 1.400,00
<b>MEDIA</b>			<b>€ 1.159,60</b>

Analizzando quindi le offerte sul mercato immobiliare relative ad immobili simili si perviene al seguente valore unitario medio approssimato (per metro quadro di superficie commerciale) di:

- Appartamento per civile abitazione e garage: €/mq 1.159,60.

A tale valore unitario vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
<b>AMBIENTALI</b>	

Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
<b>TECNICO-FUNZIONALI</b>	
Ottime	1,20
Buone	1,00
Mediocre	0,90
Scadenti	0,70
<b>TIPOLOGICHE</b>	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
<b>MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE</b>	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,75
<b>ETA' DI COSTRUZIONE</b>	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,70
<b>TIPOLOGIA STRUTTURALE</b>	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10
Misto muratura - calcestruzzo armato	1,05
<b>SERVIZI NON ORDINARI</b>	

Presenti	1,20
Assenti	1,00
<b>POSIZIONE</b>	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
Piano di riferimento	1,00

Per gli immobili in parola, la scrivente ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DELL'IMMOBILE</b>		
<b>Caratteristiche</b>	<b>Valutazione</b>	<b>Coeff.</b>
<b>UBICAZIONE</b>	Zona periferica	1,00
<b>AMBIENTALI</b>	Scadenti	0,90
<b>TECNICO-FUNZIONALI</b>	Mediocre	0,90
<b>TIPOLOGICHE</b>	Fabbricato di tipo civile	1,25
<b>MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE</b>	Normale	1,00
<b>ETA' DI COSTRUZIONE</b>	Da 21 a 35 anni	0,85
<b>TIPOLOGIA STRUTTURALE</b>	Calcestruzzo armato	1,10
<b>SERVIZI NON ORDINARI</b>	Assenti	1,00
<b>POSIZIONE</b>	Disposto su due o più livelli con ascensore	1,00
<b>VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO</b>		<b>0,95</b>



Il valore unitario di riferimento sarà quindi uguale:

$$\text{€/mq } 1.159,60 \times 0,95 = \text{€/mq } 1.101,62 \text{ approssimabile a } \text{€/mq } 1.102,00 \text{ in c.t.}$$

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

- *Appartamento per civile abitazione e garage:*

$$\text{€/mq } 1.102,00 \times \text{mq } 151,25 = \text{€ } 166.677,50$$

Considerato che sul solo appartamento risulta trascritta l'assegnazione della casa coniugale, datata 09.10.2018, verrà calcolata una decurtazione sull'importo determinato. Tale decurtazione verrà stimata sulla base degli eventuali canoni di locazione che non potranno essere percepiti all'incirca fino al 2027, anno in cui si ipotizza che la figlia del debitore possa diventare economicamente indipendente (all'età di 25 anni). Dal momento che presumibilmente il bene non sarà trasferito prima degli inizi del 2022, verranno considerati gli eventuali canoni dagli anni 2022 fino a tutto il 2027, per un totale di 6 anni.

Considerato l'attuale mercato di locazione per appartamenti simili a quello in trattazione, possiamo stimare circa € 350,00 di canone mensile.

Per cui, per 6 anni, si stima una perdita di € 25.200,00, data da € 350,00 x 12 mesi x 6 anni, che verrà decurtata dall'importo sopra stimato.

Solo per una maggior precisione, di seguito si riporta una tabella in cui si specifica il costo da andare a decurtare ulteriormente, per ogni anno in cui si considererà la figlia non ancora economicamente indipendente. Ci si rimette ovviamente al G.E. per le adozioni dei diversi parametri da prendere in considerazione.

ETÀ DELLA FIGLIA	ULTERIORI CANONI ANNUALI DA DETRARRE DALLA STIMA	IMPORTO TOTALE DA DETRARRE
26 ANNI	€ 4.200,00	€ 4.200,00
27 ANNI	€ 4.200,00	€ 8.400,00

---

28 ANNI	€ 4.200,00	€ 12.600,00
29 ANNI	€ 4.200,00	€ 16.800,00
30 ANNI	€ 4.200,00	€ 21.000,00
31 ANNI	€ 4.200,00	€ 25.200,00
32 ANNI	€ 4.200,00	€ 29.400,00
33 ANNI	€ 4.200,00	€ 33.600,00
34 ANNI	€ 4.200,00	€ 37.800,00
35 ANNI	€ 4.200,00	€ 42.000,00

L'importo come sopra calcolato, quindi, sarà decurtato:

- dei costi per spese di regolarizzazione urbanistica, calcolati in € 3.500,00;
- dei costi per spese di regolarizzazione catastale, complessivamente calcolati in € 2.000,00;
- dei costi per la demolizione degli abusi, calcolati in € 500,00;
- dei costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, pari ad € 600,00;
- del valore dovuto al diritto di abitazione per casa coniugale del solo appartamento, pari ad € 25.200,00.

Allora:


$$€ 149.981,25 - € 3.500,00 - € 2.000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 25.200,00 = \mathbf{€ 134.877,50}$$

Tale importo infine, sarà ancora ribassato ulteriormente del 15% in virtù del fatto che i beni stimati in sede di esecuzione immobiliare sono comunque sottoposti a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare.

Quindi:

$$€ 134.877,50 - 15\% = \mathbf{€ 114.645,87}$$

---



**Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita del bene pignorato, costituente LOTTO DI VENDITA N. 1, è di € 115.000,00 in c.t.**

## **LOTTO 2**

Per la stima del terreno, si è fatto riferimento ai valori medi delle abitazioni nel territorio di Casandrino.

Tale scelta è stata preferita ad altri metodi in quanto il terreno, sebbene da considerare agricolo, ricade comunque in una zona ad alta densità abitativa.

Inoltre non c'è un florido mercato di terreni agricoli in detta zona, tant'è che non ci sono riferimenti di mercato.

Per tali ragioni, in considerazione dell'ubicazione del bene, la scrivente ritiene opportuno considerare il terreno alla stregua di una pertinenza esterna di un'abitazione, calcolando una superficie di omogeneizzazione pari al 5%.

Quindi: il terreno ha una superficie pari a mq. 1570,40; si moltiplica detta superficie per il coefficiente 0,5.

$$\text{mq. } 1570,40 \times 0,05 = \text{mq. } 78,52$$

Analizzando le offerte di mercato proprie delle abitazioni a Casandrino, si ha:

FONTI	VALORE €	SUPERFICIE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ
OMI (zona semicentrale, C2, anno 2020)			€ 1.035,00
Tecnoimmobiliare 7 s.r.l. - Affiliato Tecnocasa. – FIAIP Corso Cirillo60/A Grumo Nevano (annuncio rif. 40260007)	129.000,00	115	€ 1.121,74
Tecnoimmobiliare 7 s.r.l. - Affiliato Tecnocasa. – FIAIP	135.000,00	130	€ 1.038,46

Corso Cirillo60/A Grumo Nevano (annuncio rif. 40361652)			
<b>MEDIA</b>			<b>€ 1.065,07</b>

Il valore unitario di riferimento sarà quindi uguale a €/mq 1.065,07 approssimabile a €/mq 1.100,00 in c.t.

Il Valore di mercato del bene, considerando una superficie omogeneizzata del 5% risulta in definitiva pari a:

- *Terreno calcolato quale pertinenza esterna di abitazione:*

$$\text{€/mq } 1.100,00 \times \text{mq } 78,52 = \text{€ } 86.372,00$$

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.

$$\text{Valore} = \text{€ } 86.372,00 \times 0,85 = \text{€ } 73.416,20$$

Del primo importo si deve adesso calcolare il valore relativo alla nuda proprietà.

Si calcola quindi il valore di quest'ultima in base **all'età media dei 2 usufruttari (-----, nato il ----- e -----, nata il -----)** ed alla seguente tabella relativa all'anno 2016, in considerazione del saggio di interesse legale dello 0,20%.

ETÀ USUFRUTTUARIO	COEFFICIENTE	% USUFRUTTO	% NUDA PROPRIETÀ
DA 0 A 20	475,00	95,00	5,00
DA 21 A 30	450,00	90,00	10,00

DA 31 A 40	425,00	85,00	15,00
DA 41 A 45	400,00	80,00	20,00
DA 46 A 50	375,00	75,00	25,00
DA 51 A 53	350,00	70,00	30,00
DA 54 A 56	325,00	65,00	35,00
DA 57 A 60	300,00	60,00	40,00
DA 61 A 63	275,00	55,00	45,00
DA 64 A 66	250,00	50,00	50,00
DA 67 A 69	225,00	45,00	55,00
DA 70 A 72	200,00	40,00	60,00
DA 73 A 75	175,00	35,00	65,00
DA 76 A 78	150,00	30,00	70,00
DA 79 A 82	125,00	25,00	75,00
DA 83 A 86	100,00	20,00	80,00
DA 87 A 92	75,00	15,00	85,00
DA 93 A 99	50,00	10,00	90,00

ETA' DELL'USUFRUTTUARIO	
USUFRUTTUARIO	ETÀ AL 19.08.2016
-----	73 ANNI
-----	70 ANNI

Ne deriva che:



ETÀ USUFRUTTUARIO	COEFFICIENTE	% USUFRUTTO	% NUDA PROPRIETÀ
DA 70 A 72	200,00	40,00	60,00

Si procede quindi al calcolo del valore della nuda proprietà.

Dalla soprariportata tabella, si deduce che il valore dei beni relativo alla nuda proprietà è pari **€ 43.343,98**.

<i>Usufrutto Vitalizio</i>	
Valore della piena proprietà	€ 73.416,20
Età dell'usufruttuario	72 anni
Tasso di interesse legale	0,01%
Coefficiente moltiplicatore	4000
Valore dell'usufrutto	€ 29.366,48
Valore della nuda proprietà	€ 44.049,72

Il pignoramento per questo bene ha colpito la quota di 1/2 della nuda proprietà in capo al debitore esecutato, sig. -----, per cui:

Valore a base d'asta = € 44.049,72 x 0,50 = **€ 22.024,86**

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base per la quota in capo al debitore del bene costituente il lotto di vendita n. 2 sopra descritto, può essere fissato in **€ 22.000,00** approssimato per difetto in cifra tonda.

**Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita del**

**LOTTO DI VENDITA N. 2 è di € 22.000,00 in c.t.**



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

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

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

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

I beni della presente relazione di stima sono così in possesso del debitore esecutato, sig. ----

-----:

- Appartamento e garage (lotto di vendita n.1): piena ed intera proprietà;
- Terreno agricolo (lotto di vendita n. 2): quota di 1/2 della nuda proprietà.

Il terreno ubicato in Casandrino presenta una conformazione tale da poter essere facilmente divisibile in previsione della vendita della quota di 1/2 della nuda proprietà in capo al debitore, in quanto già presenta delle aperture sia pedonali che carrabili su via Marinaro e su via Rev. Don Antonio Migliaccio.

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

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

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

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

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

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

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

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

---

*Commercio.*

Tra gli allegati alla presente sarà possibile visionare il certificato di matrimonio del 12.03.2021 rilasciato dal Comune di Napoli, da cui si evince che il sig. ----- ha contratto matrimonio in Napoli il 29.04.2000 con la sig.ra -----, scegliendo il regime della separazione legale dei beni.

I due coniugi hanno poi stipulato una Convenzione di Negoziazione Assistita del 02.07.2018, con la quale i sigg. ----- e ----- manifestano la volontà di separarsi, convenzione autenticata dall'-----.

Alla data della richiesta dell'estratto di matrimonio non risultava annotata nessuna separazione.

Sono stati inoltre rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Frattamaggiore, il 15.03.2021, il certificato di residenza storico a nome dei sigg. ----- e ----- (usufruttuari del terreno incluso nel lotto di vendita n. 2) i certificati di residenza storici e il Certificato di stato di Famiglia. Per la residenza del sig. -----, come comunicato dal Settore Demografico del Comune con PEC del 15.03.2021, nonostante lo stesso conservi la residenza in Frattamaggiore in Corso Durante n. 242, non risulta abitare presso la citata residenza e sono in corso degli accertamenti di irreperibilità.

Sono stati altresì rilasciati dal Settore Servizi Demografici del Comune di Caivano il 15.03.2021 i certificati di residenza storici a nome delle sigg. -----, ex moglie del debitore, e -----, figlia del debitore.

Riepilogo dei beni oggetto della presente relazione:

**LOTTO N. 1:** – Piena ed intera proprietà di appartamento e garage ubicati in Caivano, alla via Atellana n. 196, l'appartamento è al piano secondo e il garage è al piano seminterrato. L'appartamento è composto da living, cucina, tre camere da letto oltre a due wc, disimpegno e quattro balconi. Il garage è composto da un unico vano usato come deposito ed autorimessa.;

---

---

l'appartamento confina con beni ----- a sud, con corsia di manovra comune a nord (in proiezione), con beni ----- ad ovest (in proiezione), con spazio comune ad est (in proiezione). Il garage confina con beni -----, -----, -----, -----, -----, ----- e ----- a sud, con beni ----- e ----- a nord, con Terrapieno ad ovest, con corsia di manovra comune ad est; l'appartamento è riportato nel **C.F. del Comune di Caivano al foglio 14, p.IIa 820 ,sub 7**, il garage è riportato nel **C.F. del Comune di Caivano al foglio 14, p.IIa 820 ,sub 18** ; il descritto stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa disposizione interna, la diversa conformazione del balcone a nord del bene e l'installazione di un armadio in alluminio su uno dei due balconi ad ovest del bene. Il descritto stato dei luoghi del garage non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla costruzione di un soppalco lungo la parete occidentale del bene; vi è per entrambi i beni il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1558 del 08.10.2008, ai sensi della Legge 724 del 23.12.1994 cui lo stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme in ordine a diversa disposizione interna e all'installazione di un armadio in alluminio su uno dei balconi ad ovest del bene. Lo stato dei luoghi del garage non è conforme al P.d.C. in Sanatoria n. 1558/2008 in ordine alla costruzione di un soppalco sulla parete ad ovest del cespite. A parere dell'esperto per le difformità interne che non comportano aumento di volumetria può richiedersi sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/01, mentre per l'armadio sul balcone ad ovest dell'appartamento non può richiedersi sanatoria e dev'essere pertanto demolito; non risulta ordine di demolizione dei beni. Risulta trascritto in data antecedente il pignoramento il diritto di abitazione presso il solo appartamento, a favore dell'ex coniuge.

**PREZZO BASE euro 115.000,00.**

**LOTTO N. 2:** – Quota di 1/2 di nuda proprietà di terreno ubicato in **Casandrino**, alla via Marinaro n. 42; è composto da un terreno ad uso agricolo di forma trapezoidale avente estensione catastale pari a mq. 1.570,40; confina con via Rev. Don Antonio Migliaccio a sud, con beni -----, -----, ----- e ----- a

---

---

nord, con via Marinaro ad ovest, con beni ----- e ----- oltre a beni -----  
-----, ----- e ----- ad est; è riportato presso il Catasto Terreni  
al predetto Comune di Casandrino al Foglio 3, p.la 35, are 15,54, qualità Seminativo arborato,  
classe 1, R.D. € 38,92, R.A. € 15,65; ricade in “Zona C stralciata - equivalente alla zona  
agricola” del P.R.G.

**PREZZO BASE euro 22.000,00.**

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

Santa Maria Capua Vetere, 29 Aprile 2021.

---

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA**

nella causa promossa da

-----

contro

-----

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 664/18

Giudice Espropriazione: dott.ssa Margherita LOJODICE

Esperto stimatore: -----

|

|

|



---

## ELENCO ALLEGATI

- 1) Nota dell'Ufficio Anagrafe su residenza del sig. -----;
- 2) Certificati di residenza storici delle sigg. ----- e -----;
- 3) Certificati di residenza storici e stato di famiglia dei sigg. ----- e -----  
----;
- 4) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore;
- 5) Convenzione tra i coniugi ----- e -----;
- 6) Copia e/o note di trascrizione degli atti di provenienza;
- 7) Ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Napoli 2, a nome di -----  
----- e relative note;
- 8) Attestazione di invio copia della Relazione di Consulenza Tecnica alle parti.

### ELENCO ALLEGATI LOTTO DI VENDITA N. 1

- 1) Documentazione catastale;
- 2) Rilievo fotografico e grafico dei beni, redatti dal tecnico scrivente;
- 3) Documenti tecnici rilasciati dall'ufficio tecnico del Comune di Caivano;
- 4) Attestazione trasmessa dalla Regione Campania relativa all'A.P.E.;
- 5) Banca dati delle quotazioni immobiliari relativo alla zona ove sono ubicati gli immobili  
oggetto di relazione e annunci immobiliari;

### ELENCO ALLEGATI LOTTO DI VENDITA N. 2

- 1) Documentazione catastale;
  - 2) Rilievo fotografico e grafico del bene, redatto dal tecnico scrivente;
  - 3) Documenti tecnici rilasciati dall'ufficio tecnico del Comune di Casandrino;
  - 4) Banca dati delle quotazioni immobiliari relativo alla zona ove sono ubicati gli immobili  
oggetto di relazione e annunci immobiliari.
- 
-