

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO DI VENDITA**



*procedimento immobiliare*

**RGE 131/2022**

*ruolo generale esecuzione*

**OMISSIS**

*c o m t r o*

**OMISSIS**

---

---

## INDICE

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>2</b>
<b>3. RISPOSTA AI QUESITI .....</b>	<b>3</b>
<b>QUESITO 1 – IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....</b>	<b>3</b>
<b>QUESITO 2 – ELENCARE E INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO ....</b>	<b>7</b>
<b>QUESITO 3 – PROCEDE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO .....</b>	<b>27</b>
<b>QUESITO 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO .....</b>	<b>36</b>
<b>QUESITO 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO .....</b>	<b>38</b>
<b>QUESITO 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO .....</b>	<b>42</b>
<b>QUESITO 7 –INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE .....</b>	<b>58</b>
<b>7.1 Individuazione del valore unitario di locazione .....</b>	<b>60</b>
<b>7.2 Calcolo della superficie utile lorda .....</b>	<b>61</b>
<b>7.3 Calcolo del più probabile canone di locazione .....</b>	<b>61</b>
<b>7.4 Verifica del canone di locazione richiesto .....</b>	<b>62</b>
<b>QUESITO 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....</b>	<b>62</b>
<b>QUESITO 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE .....</b>	<b>67</b>
<b>QUESITO 10 – VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO .....</b>	<b>67</b>
<b>QUESITO 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....</b>	<b>68</b>
<b>QUESITO 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI .....</b>	<b>68</b>
<b>12.1 Criterio e procedimento di stima .....</b>	<b>69</b>
<b>12.2 Calcolo della superficie commerciale .....</b>	<b>73</b>
<b>12.3 Stima dei beni.....</b>	<b>73</b>
<b>12.4 Adeguamento alla stima .....</b>	<b>74</b>
<b>12.5 Prezzo basa d’asta proposto .....</b>	<b>75</b>
<b>12.6 Raffronto prezzo basa d’asta proposto e prezzo massimo di cessione .....</b>	<b>75</b>
<b>QUESITO 13- PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER SOLA QUOTA .....</b>	<b>76</b>
<b>QUESITO 14 – ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL’UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO .....</b>	<b>76</b>
<b>4. ALLEGATI.....</b>	<b>.....</b>

---

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, iscritto all'Ordine degli **OMISSIS OMISSIS** della **OMISSIS OMISSIS** al n. **OMISSIS**, socio dello **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS**, con studio in **OMISSIS OMISSIS** (CE) alla via **OMISSIS** n.9, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 131/2022 – OMISSIS S.r.l. contro OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 02.03.2024.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente in data 06.04.2024 i relativi moduli di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

In data **03 marzo 2024**, con il Custode Giudiziario, avv. **OMISSIS OMISSIS**, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione al debitore esecutato, sono stati raggiunti i beni oggetto del procedimento siti nel Comune di Frattaminore (NA) all'attuale via Barbato n.25 (già via Sant'Arpino n.11). In tale sede, all'ingresso del complesso residenziale si rinveniva la presenza del sig. **OMISSIS OMISSIS** (debitore esecutato) unitamente al proprio legale, i quali comunicavano che non era possibile effettuare l'accesso e chiedevano di rinviare le operazioni peritali ai giorni successivi. Per tale motivo, visto anche lo spirito collaborativo, si rinviavano le operazioni peritali al giorno **05 marzo 2024**. In tale data, il sig. **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (debitore esecutato) e il sig. **OMISSIS OMISSIS** (locatario dei beni staggiati), con spirito più che collaborativo, hanno consentito l'accesso all'interno delle unità immobiliare oggetto di procedimento, rendendo così possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico, nonché di verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali acquisite. Il tutto è descritto, in maniera più completa, nel relativo verbale redatto dal Custode e sottoscritto dallo scrivente (*cf. Allegato 01*).

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frattaminore (NA), l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi

Catastali (ex Catasto) e Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) e tutti gli altri uffici competenti, per il reperimento dei necessari documenti per adempiere agli accertamenti previsti. A completamento dell'incarico, si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale alla Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, all'inoltro alle parti costituite e, successivamente, si provvederà in sede di udienza ex art. 569 c.p.c. al deposito della copia cartacea.

### 3. RISPOSTA AI QUESITI

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

quesito 1

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

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello 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:

- 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.l.a. 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.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; 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.l.a. e sub catastali**. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate **sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa**.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per**

*pubblica utilità*, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato in data 05.04.2022, avvenuta mediante consegna a mani della sig.ra **OMISSIS OMISSIS** (moglie del debitore esecutato), oggetto della procedura è il diritto di (...) proprietà per la quota 1/1 del sig. **OMISSIS OMISSIS** (C.F. **OMISSIS OMISSIS**), residente in **OMISSIS OMISSIS** (NA), Via **OMISSIS** n.9 di seguito descritti (...) (...) a) **Autorimessa o rimessa** catg. C/6, Via Sant'Arpino, piano T, Dati catastali: **Fg. 3 part. 407 sub. 21**, mq. 13, classe 1 (...); b) **Autorimessa o rimessa** catg. C/6, Via Sant'Arpino, piano T, Dati catastali: **Fg. 3 part. 407 sub. 55**, mq. 17, classe 4 (...); c) **Autorimessa o rimessa** catg. C/6, Via Sant'Arpino, piano T, Dati catastali: **Fg. 3 part. 407 sub. 38**, mq. 13, classe 1 (...); d) **Appartamento** di tipo civile catg. A/2, Via Sant'Arpino, piano 5, interno 13 Dati catastali: **Fg. 3 part. 407 sub. 96**, vani 7,0, classe 3 (...).

**Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità al suddetto nominativo in virtù dei titoli trascritti in proprio favore.**

#### **DIFFORMITA' FORMALI**

I dati identificativi catastali essenziali (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (trascrizione del 06.05.2022 nn.21723/16631).

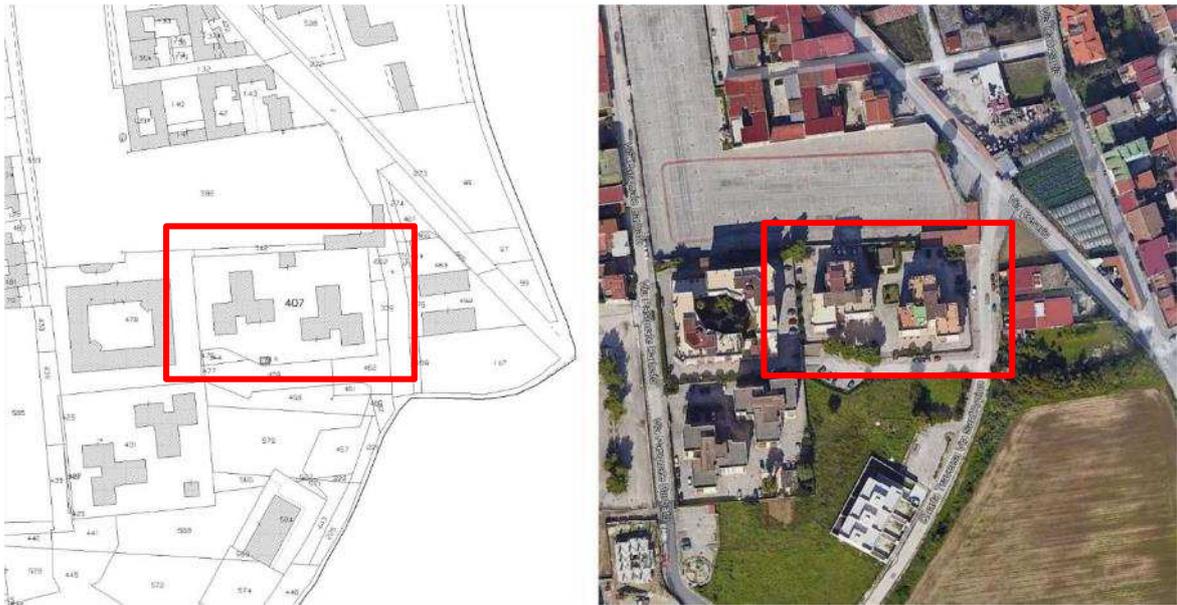
#### **DIFFORMITA' SOSTANZIALI**

Come meglio specificato al successivo *quesito 3*, e al quale ci si rimanda integralmente, lo stato dei luoghi rilevato per le singole unità immobiliari staggite presenta alcune difformità rispetto alle rispettive planimetrie catastali rinvenute. In particolare e per linee generali, si evidenzia per l'*abitazione*, piano quinto, l'apertura del nuovo vano di accesso alla cucina e il differimento di un vano finestra in una camera; per il piano sesto, invece, si rileva la diversa sagoma della copertura e la realizzazione di nuova tettoia in legno; per l'*autorimessa* (box auto sub. 55) si rileva

---

la mancata indicazione degli elementi strutturali interni e la diversa altezza interna rilevata; per entrambe le *autorimesse* (posti auto a raso subb. 21 e 38), invece, si evidenzia la minore superficie del posto auto.

Dal confronto e dalla successiva sovrapposizione dell'ortofoto satellitare con l'estratto della mappa catastale acquisita è possibile indicare l'esatta ubicazione dei beni staggiti e oggetto di stima:



*\_comparazione Estratto della Mappa Catastale acquisita e estratto immagine satellitare -- Google earth®*



*\_sovrapposizione estratto mappa catastale attuale e immagine satellitare – Leaflet Map data® Google*

Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni oggetto di esecuzione e considerata la loro consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

**piena ed intera proprietà** delle seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare “Società Cooperativa Edilizia Luiria a R.L.” ubicato nel Comune di **Frattaminore (NA)** all’attuale **via Barbato n.25** (già via Sant’Arpino n.11), e precisamente:

- **abitazione di tipo civile** in appartamento al piano quinto (5°) del lotto n.2, della scala A, distinta al N.C.E.U. del detto Comune al *Foglio 3, Particella 407, Sub 96, Categoria A/2, consistenza 7 vani*, composta da ingresso/soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere, due bagni e un ripostiglio/lavanderia, oltre a tre balconi (*prospettante a nord, est e sud*);
- **autorimessa (box auto)** al piano terra (T) del lotto 2, scala A, distinta al *Foglio 3, Particella 407, Sub 55, Categoria C/6, consistenza 17 mq*, composto da un unico vano;
- **autorimessa (posto auto a reso)** al piano terra (T) del lotto 2, distinta al *Foglio 3, Particella 407, Sub 21, Categoria C/6, consistenza 13 mq.*;
- **autorimessa (posto auto a reso)** al piano terra (T) del lotto 2, distinta al *Foglio 3, Particella 407, Sub 38, Categoria C/6, consistenza 13 mq.*

si precisa che nel detto diritto di proprietà è compreso altresì il diritto d’uso perpetuo ed esclusivo del lastrico solare e dello stenditoio coperto al piano sesto (6°).

\*\*\*\*\*

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

quesito 2

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

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

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

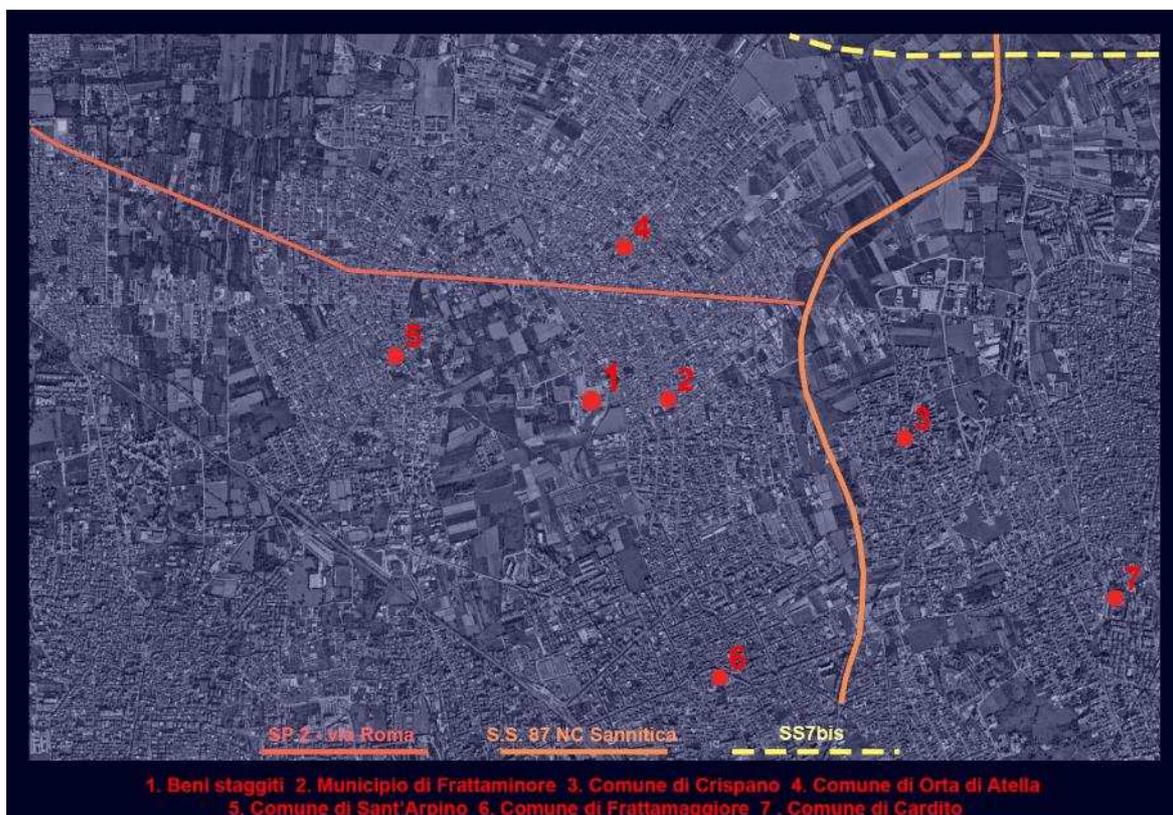
*Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l’accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell’esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.*

*Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l’esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L’inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l’esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.*

Il **lotto unico di vendita** comprende la **piena ed intera proprietà** di un'abitazione in **appartamento**, unitamente al diritto d'uso perpetuo ed esclusivo del lastrico solare e stenditoio coperto al piano sesto, **e di tre autorimesse** (un box auto e due posti auto a raso), tutti facenti parte del complesso immobiliare "Società Cooperativa Edilizia Luiria a R.L." ubicato nel Comune di **Frattaminore (NA)** all'attuale **via Barbato n.25** (già via Sant'Arpino n.11), distinti al N.C.E.U. al **foglio 3 particella 407**, rispettivamente **sub 96** (appartamento), **sub. 55** (autorimessa – box auto), **subb. 21 e 38** (autorimesse – posti auto a raso).

### **CARATTERISTICHE UBICAZIONALI**

I beni sono ubicati nell'area ovest del Comune di Frattaminore (NA), a circa 600 metri dal Municipio cittadino. Il contesto, a destinazione prevalentemente residenziale e agricola e caratterizzato da fabbricati simili a quello di cui sono parte integrante i beni *de quo*, si presenta urbanizzato, con strade asfaltate, marciapiedi laterali e dotate di pubblica illuminazione. I beni, ma più in generale l'intero Comune di Frattaminore (NA), risultano ben collegati con il contesto territoriale, raggiungibili attraverso la ex SS 87 NC (Sannitica) e la S.P. 2 (via Roma). A breve distanza, infatti, sorgono i comuni di Sant'Arpino, Frattamaggiore, Orta di Atella e Succivo.



*\_inquadramento territoriale*

Per la loro disposizione spaziale, quindi, i beni risultano facilmente raggiungibili e ben collegati con la restante parte del territorio comunale e con i territori limitrofi.

### **CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE**

I beni sono parte integrante di un complesso residenziale (lotto n.2) edificato nell'area P.E.E.P. di via S. Arpino, risalente alla fine degli anni Novanta (Concessione Edilizia rilasciata nell'anno 1999) e composto di due corpi di fabbrica distinti in "Corpo A" e "Corpo B"; entrambi costituiti da un unico volume multipiano, composto da sei (6) piani fuori terra (piano terra più cinque piani sovrastanti), con copertura disposta a terrazzo e stenditoio coperto. Si mostra edificato (per quanto visibile a vista) con struttura portante costituita da un telaio in travi e pilastri in calcestruzzo armato, con solai latero-cementizi, con le murature di tompagnatura, sia interne che esterne, realizzate in mattoni forati di laterizio, con finitura esterna realizzato con intonaco civile. Al momento dell'accesso le facciate, ma più in generale l'intero fabbricato, si presentavano in eccellente stato manutentivo, non necessitando quindi di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria; il tutto come meglio di seguito rappresentato dal rilievo fotografico effettuato in sede di accesso:



*\_immagine virtuale generata con Google Earth ®*



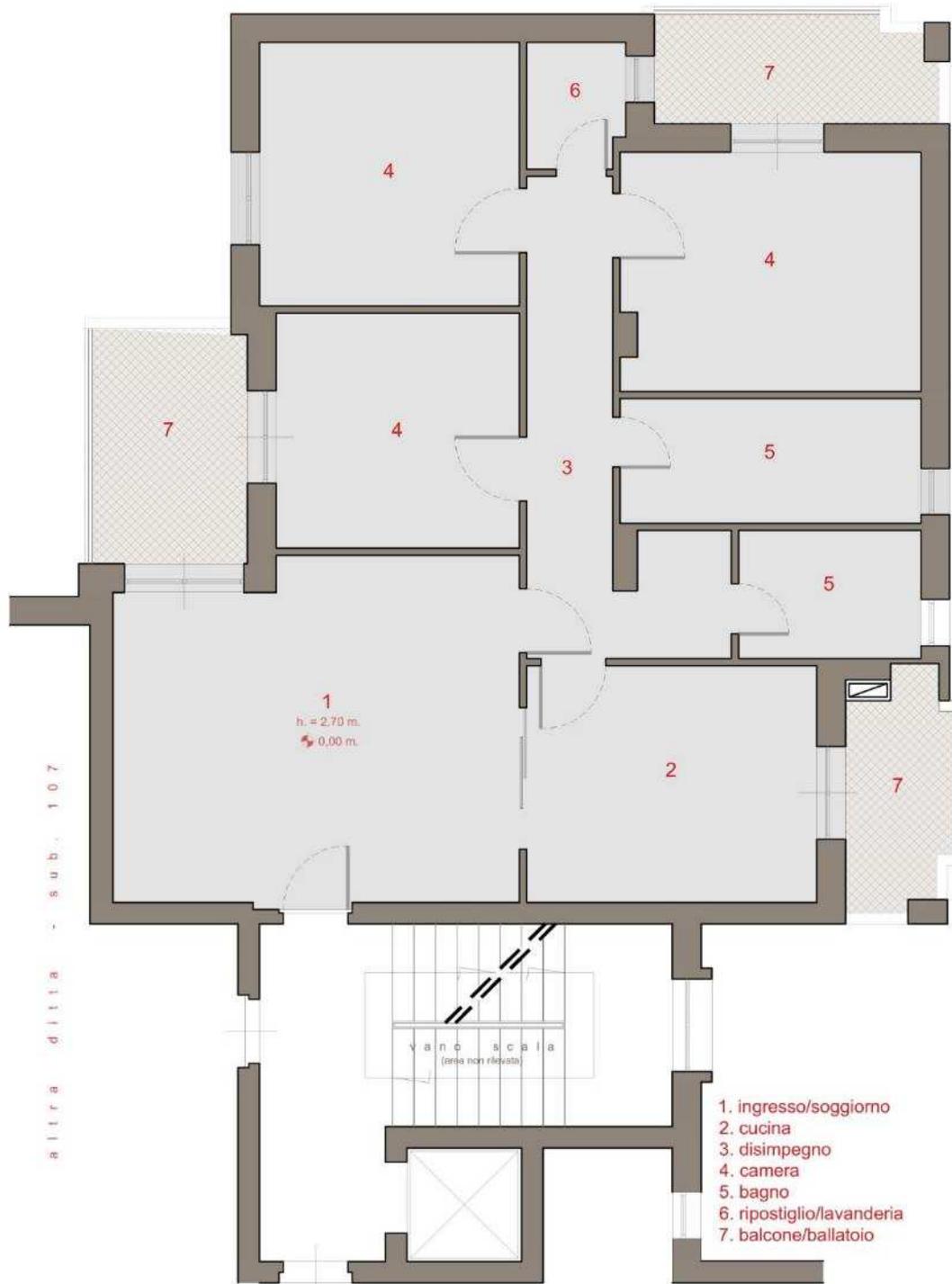
*\_immagini esterne – via Barbatto*

---

---

**L'appartamento** staggito (*sub.96*) è posto al **piano quinto** (5°) del fabbricato residenziale del lotto n.2, distinto con la scala "A"; avente accesso dal ballatoio comune del vano scala dalla porta a destra di chi sale le scale e/o di chi esce dal vano ascensore. Si compone di un **ingresso/soggiorno**, **cucina** abitabile, **disimpegno**, **tre camere**, **due bagni** e un **ripostiglio/lavanderia**, oltre a tre **balconi** (prospettanti a nord, sud e ovest).

La superficie utile interna complessiva è di ~ 106 m<sup>2</sup> (106,09 m<sup>2</sup>), con un'altezza utile interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 2,70 ml.; i balconi, invece, hanno una superficie complessiva ~ 17 m<sup>2</sup> (17,48 m<sup>2</sup>) (*cf. Allegato 15 - grafico 01*); il tutto come meglio di seguito rappresentato:



*\_planimetria dello stato di fatto rilevato*

---

---

Internamente l'immobile è caratterizzato da finiture ordinarie (non di pregio) e in ordinarie condizioni di manutenzione.

L'intera unità abitativa, ad eccezione dei servizi igienici, si mostra pavimentata con piastrelle in ceramica di forma quadrata, di colore chiaro, poste in opera a 45°. Entrambi i servizi igienici, invece, sono pavimentati con piastrelle quadrate di colore chiaro con venature in contrasto e disposte regolarmente; della stessa tipologia ma con tonalità e forma differente, sono utilizzate anche come rivestimenti alle pareti (non a tutta altezza).

Le pareti verticali interne si mostrano intonacate e tinteggiate con pittura classica (in varie colorazioni); anche gli intradossi dei solai (soffitti), ugualmente, si mostrano intonacati e tinteggiati con pittura classica di colore chiaro. L'angolo cottura, e nello specifico la parete retrostante il mobilio e non per tutta l'altezza del vano, presenta un rivestimento in piastrelle quadrate, poste in opera in maniera regolare, di colore chiaro e talune con elementi decorativi.

Le porte interne, del tipo a battente e scorrevole esterna (a divisione del soggiorno/cucina), sono del tipo tamburato con impiallacciatura in essenza.

Gli infissi esterni sono in alluminio "effetto legno" con vetro camera, di colore bianco e dotati come sistema di oscuramento di persiane "veneziane" in ferro a battenti con lamelle fisse (di recente messa in opera).

Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento (realizzato con radiatori in alluminio alle pareti e caldaia a condensazione esterna alimentata a GPL); tutti apparsi funzionanti. Inoltre, sono stati rilevati interventi eseguiti per l'efficientamento energetico che hanno riguardato (tra gli altri) l'isolamento delle superfici opache (verticali e orizzontali), la sostituzione degli impianti, l'installazione di impianti solari-fotovoltaico-termico.

Il tutto come meglio apprezzabile dal seguente rilievo fotografico eseguito in sede di accesso:



*\_accesso all'u.i. dal vano scala, ingresso/soggiorno e balcone (lato nord)*



*\_cucina e balcone (lato sud)*



*\_disimpegno e ripostiglio/lavanderia*



*\_disimpegno*



*\_bagno di servizio*



*\_bagno padronale*



*\_camera padronale*



*\_camera*

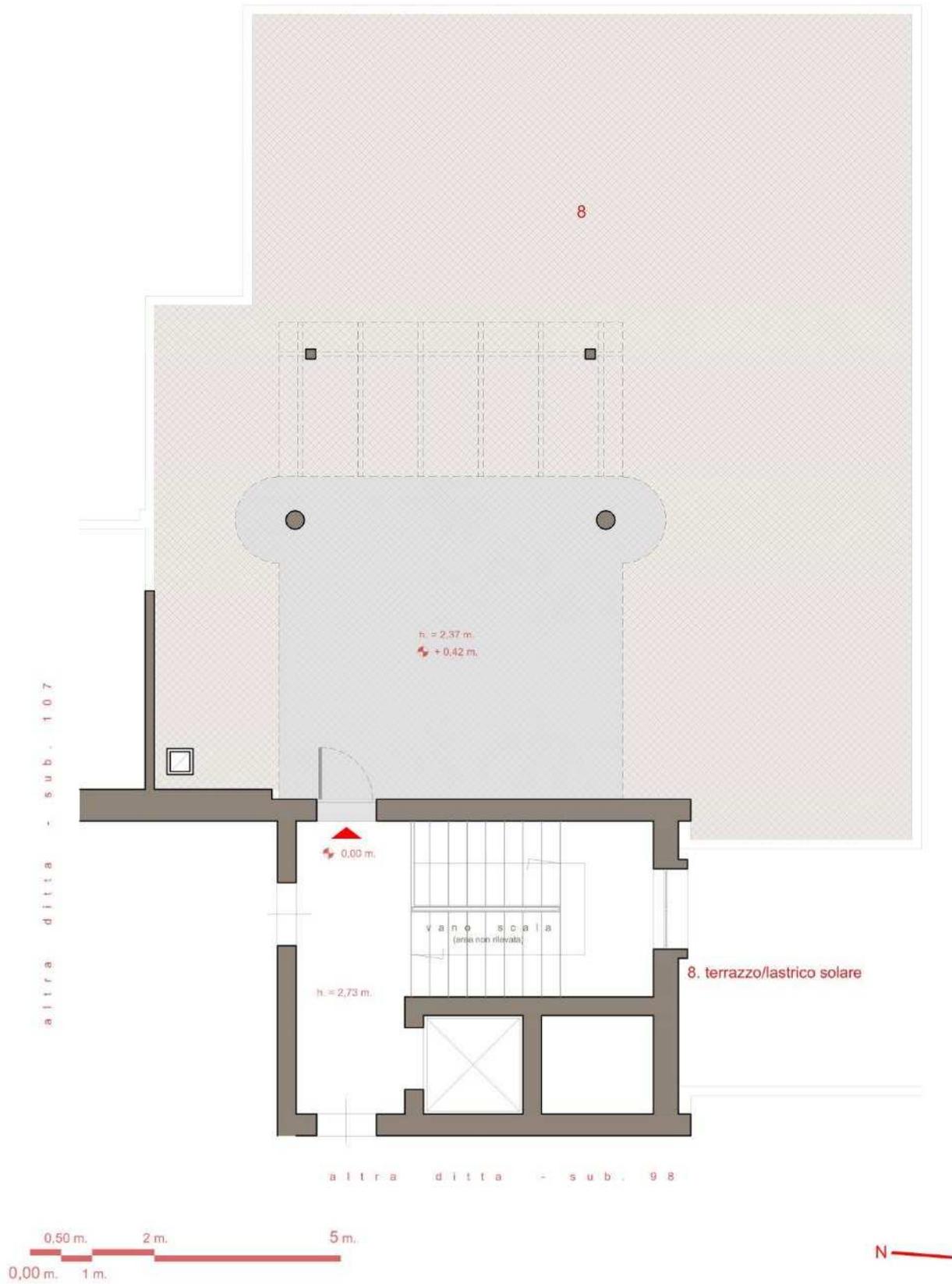


*\_camera e balcone (lato est)*

---

---

Al piano sesto (6°) del fabbricato, con accesso anch'esso dal ballatoio comune del vano scala dalla porta a destra di chi sale le scale e/o di chi esce dal vano ascensore, vi è il **lastrico solare e lo stenditoio coperto** in uso perpetuo ed esclusivo all'esecutato (in virtù di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 26.09.2001, rep. n.16237 - *cfr. Allegato 05a*). Si compone di uno spazio di forma poligonale con parapetto in muratura, prospettante a nord, sud e est e avente una superficie utile di calpestio complessiva di ~ 150 m<sup>2</sup> (149,85 m<sup>2</sup>), di cui ~ 30 m<sup>2</sup> (30,71 m<sup>2</sup>) coperti (stenditoio) (*cfr. Allegato 15 - grafico 01*); il tutto come meglio di seguito rappresentato:



*\_planimetria dello stato di fatto rilevato*

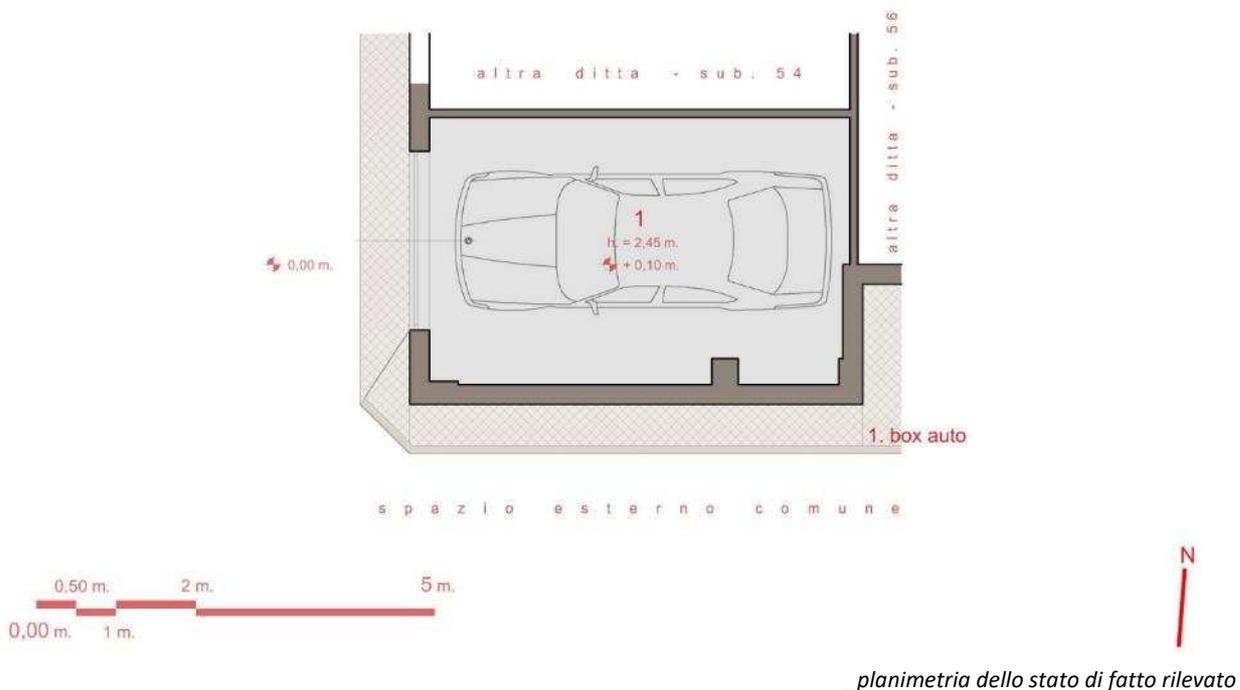
L'intera superficie calpestabile si mostra pavimentata con piastrelle in ceramica di forma rettangolare, di colore grigio e poste in opera in maniera regolare. Le pareti verticali (muratura e parapetti perimetrali) si mostrano intonacate e tinteggiate con pittura classica per esterni di colore chiaro. Oltre alla parte coperta dello stenditoio vi è la realizzazione di una copertura ad una falda inclinata in legno (in appoggio alla esistente copertura dello stenditoio) impiegata anche come supporto per i pannelli solari:



*\_immagini esterne – lastrico solare/terrazzo e stenditoio*

Al piano terra (T) del corpo A del fabbricato è ubicata l'**autorimessa (box auto – sub.55)**. Con accesso dallo spazio esterno di manovra, prima apertura a destra di chi percorre il lato ovest del corpo A, è costituito da un unico vano a forma pressoché rettangolare; come apertura e chiusura del vano mostra una porta basculante in

alluminio ad apertura manuale. Ha una superficie utile netta complessiva di ~ 18 m<sup>2</sup> (18,10 m<sup>2</sup>) con un'altezza massima interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 2,45 ml. (cfr. Allegato 15 - grafico 02);



Internamente, l'unità si mostra lastricata con una pavimentazione in piastrelle di forma quadrata, disposte regolarmente; mentre le pareti verticali e orizzontali (soffitto) si mostrano intonacate (a grezzo) e tinteggiate (in due tonalità) di colore chiaro. Sono presenti gli impianti elettrico e la colonnina di ricarica elettrica; il primo apparso funzionante mentre la colonnina ancora in fase di messa in opera.

Il tutto come meglio di seguito rappresentato:



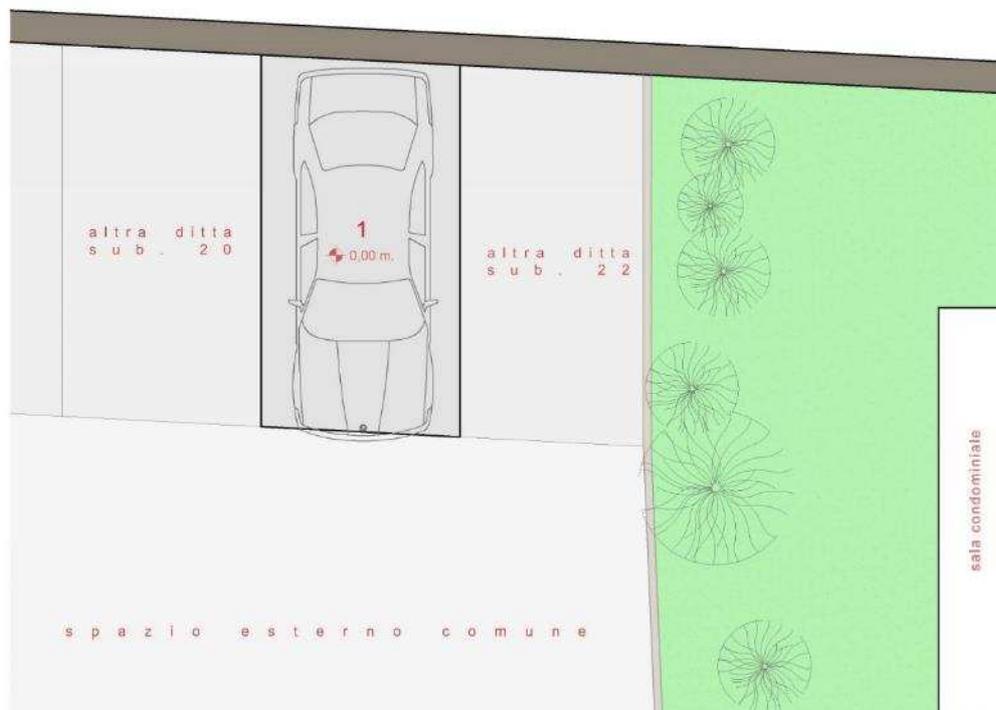
\_immagini esterne – accesso al box auto



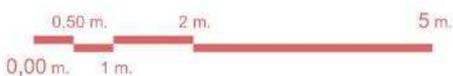
\_vano unico box auto

Al piano terra, altresì, sono collate le autorimesse, ovvero i **posti auto a raso** (sub.21 e 38) e ai quali vi accede dall'ingresso principale (prospettante su via Barbato) percorrendo la viabilità interna del parco.

Il **posto auto a raso** distinto con il sub. 21, posizionato sul lato nord del corpo A e a ridosso del muro perimetrale confinate con la p.lla 342, secondo stallo a sinistra



1. posto auto scoperto



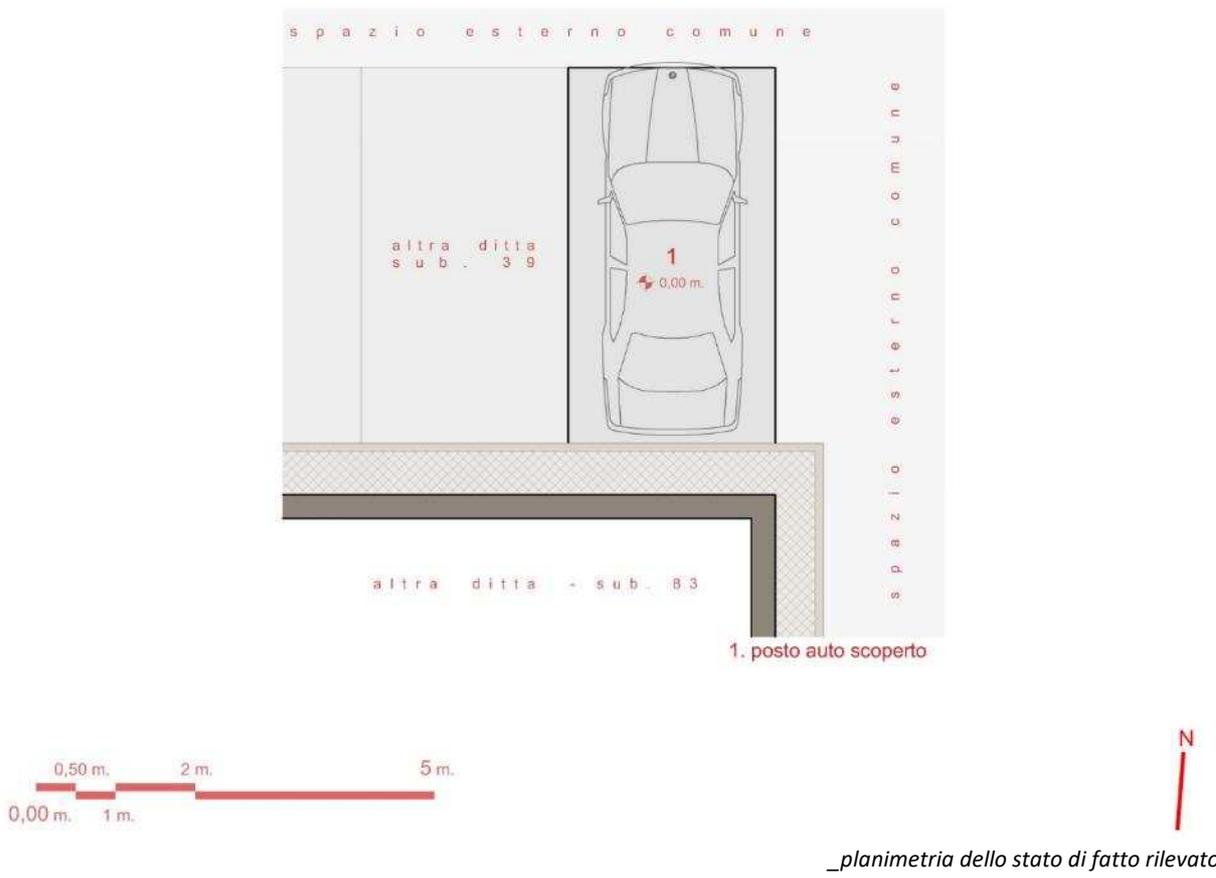
\_planimetria dello stato di fatto rilevato

partendo dall'aiuola della sala condominiale, è costituito da uno spazio unico a raso, di forma trapezoidale, privo di copertura e chiusura; ha una superficie utile netta complessiva di ~ 12 m<sup>2</sup> (11,73 m<sup>2</sup>) (cfr. Allegato 15 - grafico 03).



*\_immagini esterne posto auto a raso (sub.21)*

Il **posto auto a raso** distinto con il sub. 38, invece, è posizionato sul lato nord del corpo B, primo stallo a sinistra considerando l'angolo nord/est del fabbricato "corpo B", è costituito anch'esso da uno spazio unico a raso, di forma rettangolare, privo di



copertura e chiusura e ha una superficie utile netta complessiva di ~ 12 m<sup>2</sup> (12,35 m<sup>2</sup>) (cfr. Allegato 15 - grafico 04).



*\_immagini esterne posto auto a raso (sub.38)*

Entrambi i posti auto a raso, si mostrano delimitati con la classica segnaletica sulla pavimentazione stradale (scolorita); quest'ultima, si mostra realizzata in conglomerato bituminoso artificiale (asfalto), datata e non in perfette condizioni manutentivo.

Al momento dell'accesso, e così come è manifesta dalla documentazione sopra riportata, lo stato di manutenzione e conservazione dei beni staggiti e oggetto di stima può ritenersi più che sufficiente, non sono necessari quindi di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria.

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Ai fini della stima del più probabile valore degli immobili *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138<sup>1</sup>, il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>2</sup>, viene computata come la somma:

- *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*

<sup>1</sup> D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

<sup>2</sup> Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini, cortili);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

## CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

### o vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;

### o pertinenze esclusive di ornamento

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso;

### o pertinenze esclusive accessorie di servizio:

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

## SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

### **a. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:**

*balconi, terrazzi e similari:*

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>;
- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 15%, fino a 25 m<sup>2</sup>;
  - nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>.

### **b. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:**

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.

Il calcolo della superficie commerciale dei beni staggiti è riportato nella seguente tabella:

<b>appartamento (sub.96)</b>					
<i>piano quinto</i>					
<i>ambiente</i>	<i>S netta</i>		<i>Coeff</i>	<i>S<sub>comm</sub></i>	
ingresso/soggiorno	27,48	mq	1	27,48	mq
cucina	14,01	mq	1	14,01	mq
disimpegno	10,80	mq	1	10,80	mq
camera 1	14,44	mq	1	14,44	mq
camera 2	13,39	mq	1	13,39	mq
camera 3	11,70	mq	1	11,70	mq
bagno 1	7,33	mq	1	7,33	mq
bagno 2	4,57	mq	1	4,57	mq
ripostiglio/lavanderia	2,37	mq	1	2,37	mq
<b>superficie netta interna</b>	<b>106,09</b>	<b>mq</b>		<b>106,09</b>	<b>mq</b>
muratura interna	4,44	mq	1	4,44	mq
muratura esterna	17,86	mq	1	17,86	mq
<b>TOTALE - A1</b>				<b>128,39</b>	<b>mq</b>
<b>superfici omogeneizzate</b>					
balcone 1	7,11	mq			
	<i>al 30% fino a 25 mq</i>	7,11	mq	0,3	2,13
balcone 2	5,80	mq			
	<i>al 30% fino a 25 mq</i>	5,80	mq	0,3	1,74
balcone 3	4,57	mq			
	<i>al 30% fino a 25 mq</i>	4,57	mq	0,3	1,37
<b>TOTALE - A2</b>				<b>5,24</b>	<b>mq</b>
<i>piano sesto</i>					
muratura interna	0,14	mq	1	0,14	mq
muratura esterna	8,9	mq	1	8,90	mq
<b>TOTALE - A3</b>				<b>9,04</b>	<b>mq</b>
<b>superfici omogeneizzate</b>					
lastrico solare e stenditoio coperto	149,85	mq			
	<i>al 30% fino a 25 mq</i>	25	mq	0,3	7,50
	<i>al 10% la quota eccedente</i>	124,85	mq	0,1	12,49
<b>TOTALE - A4</b>				<b>19,99</b>	<b>mq</b>
<b>autorimessa (box auto - sub.55)</b>					
<i>ambiente</i>	<i>S netta</i>		<i>Coeff</i>	<i>S<sub>comm</sub></i>	
intero vano	18,10	mq	0,5	9,05	mq
<b>superficie netta interna</b>	<b>18,10</b>	<b>mq</b>		<b>9,05</b>	<b>mq</b>
muratura interna	0,1	mq	1	0,10	mq
muratura esterna	3,02	mq	1	3,02	mq
<b>TOTALE - B</b>				<b>12,17</b>	<b>mq</b>
<b>autorimessa (posto auto scoperto - sub.21)</b>					
<i>ambiente</i>	<i>S netta</i>		<i>Coeff</i>	<i>S<sub>comm</sub></i>	
intero vano	11,73	mq	0,25	2,93	mq
<b>superficie netta interna</b>	<b>11,73</b>	<b>mq</b>		<b>2,93</b>	<b>mq</b>
muratura interna	0	mq	1	0,00	mq
muratura esterna	1	mq	1	1,00	mq
<b>TOTALE - C</b>				<b>3,93</b>	<b>mq</b>
<b>autorimessa (posto auto scoperto - sub.38)</b>					
<i>ambiente</i>	<i>S netta</i>		<i>Coeff</i>	<i>S<sub>comm</sub></i>	
intero vano	12,35	mq	0,25	3,09	mq
<b>superficie netta interna</b>	<b>12,35</b>	<b>mq</b>		<b>3,09</b>	<b>mq</b>
muratura interna	0	mq	1	0,00	mq
muratura esterna	0	mq	1	0,00	mq
<b>TOTALE - D</b>				<b>3,09</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE (A + B + C + D)</b>				<b>181,85</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>				<b>182</b>	<b>mq</b>

\*\*\*\*\*

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

quesito 3

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizi Catastali sono state acquisite le visure storiche per immobile relative ai beni staggiti con la relativa planimetria correlata e le visure storiche per immobile relative al terreno su cui l'intero complesso residenziale è stato edificato, ricostruendone in questa maniera la storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

**IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

Le unità immobiliari *de quo* sono attualmente identificate nel N.C.E.U. del Comune di Frattaminore (NA) con i seguenti dati (cfr. Allegati 02):

▪ **abitazione di tipo civile**

**Foglio 3, Particella 407, Sub 96, Categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani**

**Indirizzo: via Sant'Arpino n.11, Lotto 2, scala A, interno 13, piano 5°**

Confinante: a **nord** con altra u.i.u. (sub. 107) e area esterna condominiale, a **sud** e a **est** con area esterna condominiale, a **ovest** con altra u.i.u. (sub. 98) e vano scala

▪ **autorimessa (box auto)**

**Foglio 3, Particella 407, Sub 55, Categoria C/6, classe 4, consistenza 17 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo: via Sant'Arpino n.11, Lotto 2, scala A, piano T**

Confinante: a **nord** con altra u.i.u. (sub. 54), a **sud** e **ovest** con spazio esterno comune, a **est** con spazio esterno e altra u.i.u. (sub.56)

- **autorimessa** (posto auto scoperto)

**Foglio 3, Particella 407, Sub 21, Categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo: via Sant'Arpino n.11, Lotto 2, piano T**

Confinante: a **nord** con altra proprietà (p.lla 342), a **sud** con spazio esterno comune, a **est** con altra u.i.u. (sub. 22) e **ovest** con altra u.i.u. (sub. 20)

- **autorimessa** (posto auto scoperto)

**Foglio 3, Particella 407, Sub 38, Categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo: via Sant'Arpino n.11, Lotto 2, piano T**

Confinante: a **nord** e a **est** con spazio esterno comune, a **sud** con marciapiede comune e **ovest** con altra u.i.u. (sub. 39)

*tutti in ditta al sig.:*

**OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**

*per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni*

**I suddetti identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà.**

Dopo la trascrizione del pignoramento (06.05.2022 ai nn.21723/16631) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno).**

Tali identificativi catastali risultano gli stessi dalla loro COSTITUZIONE del 18.05.2001, prat. n. 332332 in atti dal 18.05.2001 (registr. n.3638.1/2001) (cfr. Allegati 02). Le variazioni intervenute hanno riguardato l'indirizzo, con le VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22.03.2024, rispettivamente pratica n.NA0105171 (per l'appartamento), n.NA0105090 (per il box auto), n.NA0105020 (per il posto auto sub.21) e n.NA0105054 (per il posto auto sub.38), in atti dal 22.03.2024, e i dati di superficie in data 09.11.2015 e 19.02.2016, con i dati relativi alle planimetrie presentate il 18.05.2001, prot. n.332332 (cfr. Allegati 02).

**DIFFORMITA' CATASTALI**

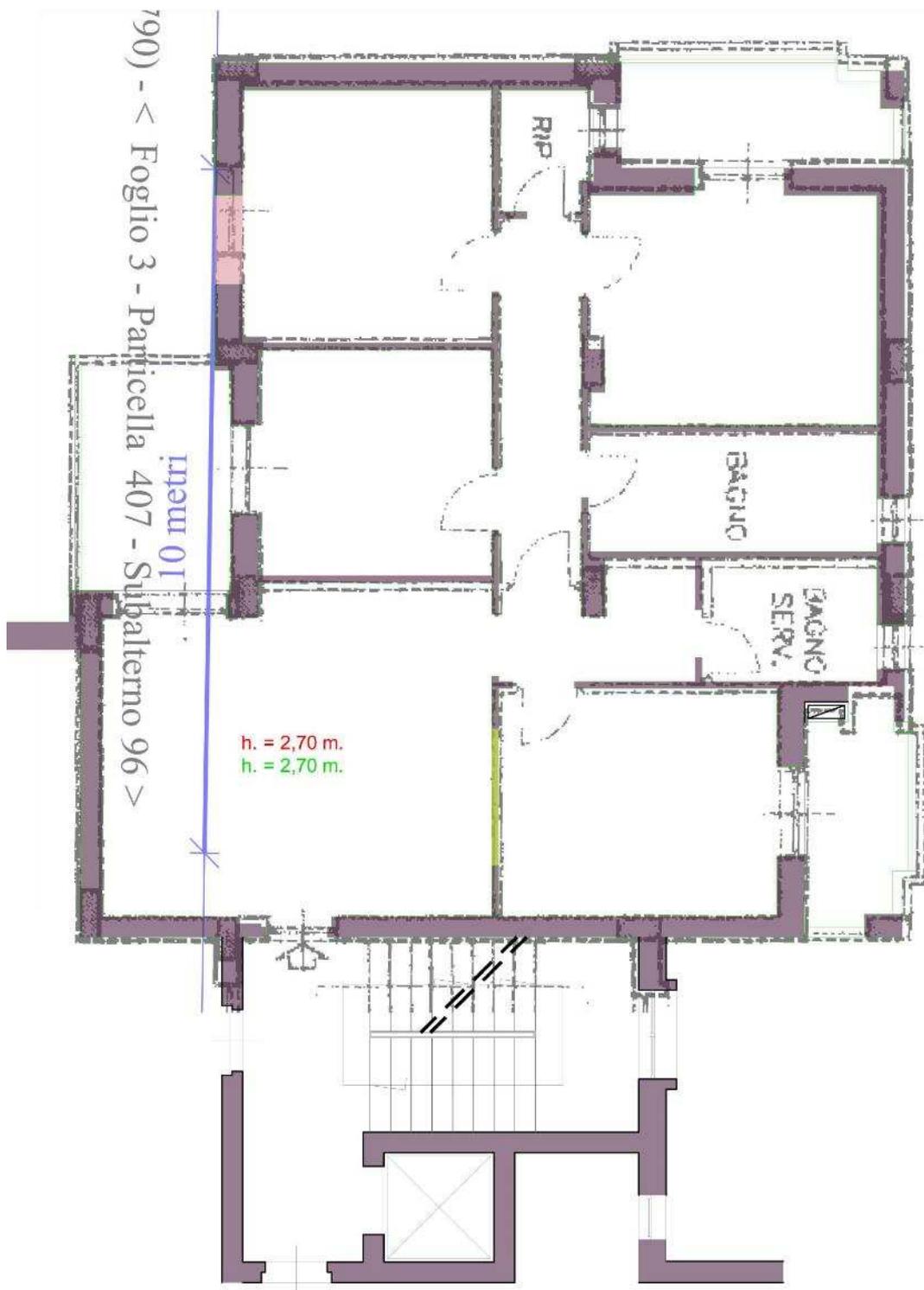
---

---

Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con le rispettive planimetrie catastali rinvenute, **al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica di quest'ultime**, si evidenziano per l'*abitazione (sub.96)* le seguenti differenze:

- *l'apertura del vano di accesso a divisione tra il soggiorno e la cucina;*
- *il differimento del vano finestra in una camera da letto;*

il tutto come meglio di seguito rappresentato (*cfr. Allegato 15 - grafico 05*):



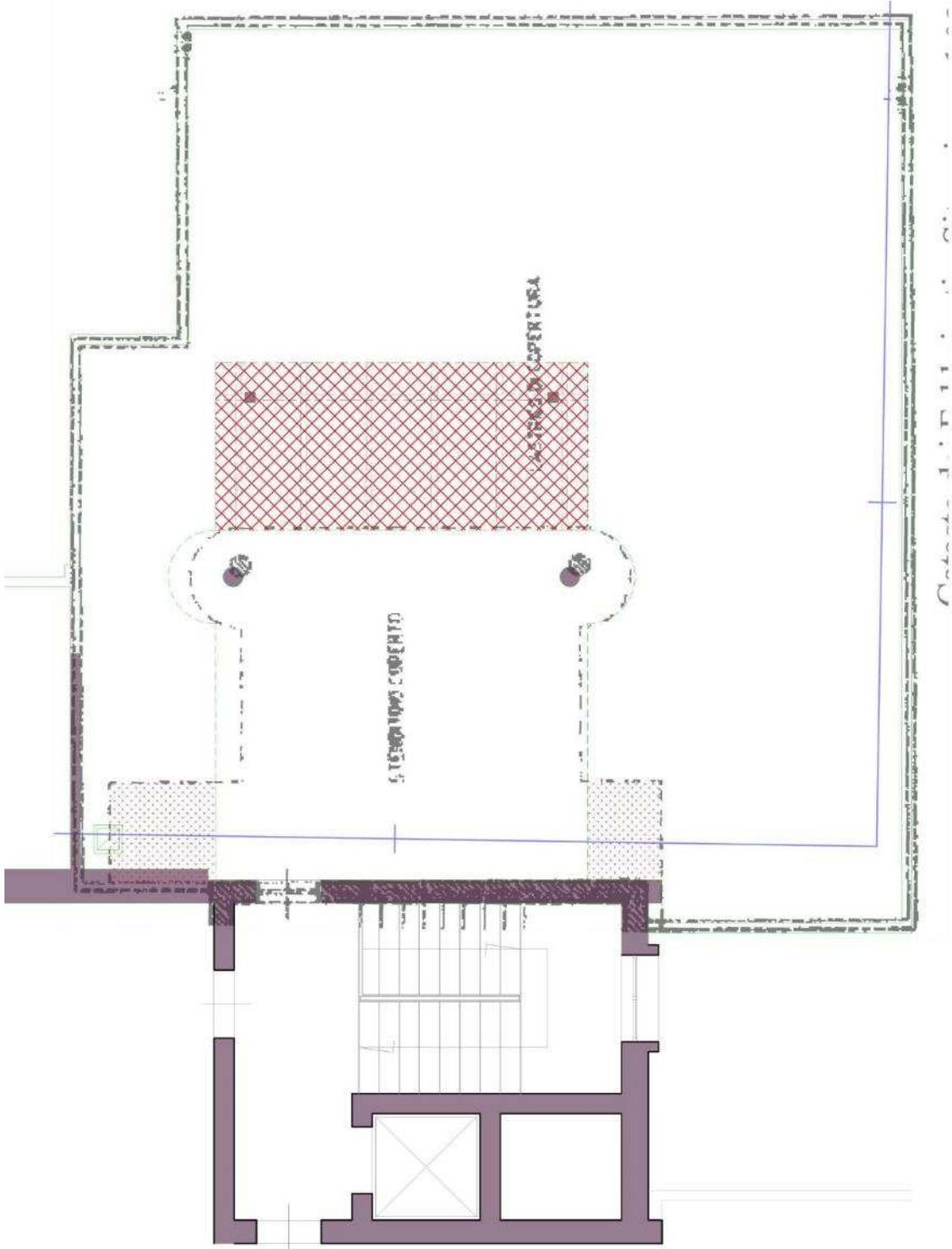
LEGENDA

- |   |   |
|---|---|
|  MURATURA RILEVATA       |  SPOSTAMENTO VANO FINESTRA/PORTAFINESTRA |
|  NUOVA APERTURA RILEVATA |  QUOTA RILEVATA                          |
|   |  QUOTA INDICATA                         |

*\_sovrapposizione catastale – stato di fatto rilevato e PLN catastale rinvenuta – piano 5°*

mentre per il *lastrico solare* e lo *stenditoio coperto* (incluso nella planimetria dell'appartamento), si evidenziano (cfr. Allegato 15 - grafico 05):

- la diversa sagoma della copertura dello stenditoio;
- la realizzazione di una tettoia in legno a falda singola appoggiata allo stenditoio;



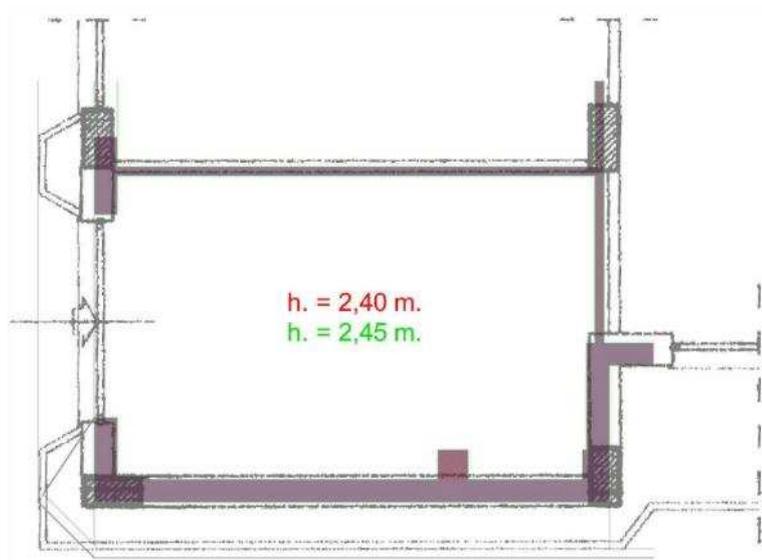
LEGENDA

- |   |  |
|---|--|
|  MURATURA RILEVATA                 |  NUOVA TETTOIA REALIZZATA |
|  PORZIONE COPERTURA NON REALIZZATA |  QUOTA RILEVATA           |
|   |  QUOTA INDICATA          |

*\_sovrapposizione catastale – stato di fatto rilevato e PLN catastale rinvenuta – piano 6°*

si evidenziano, invece, per l' *autorimessa (box auto – sub. 55)* (cfr. Allegato 15 - grafico 06):

- *la mancata indicazione dell'elemento strutturale interno;*
- *la diversa altezza interna rilevata;*



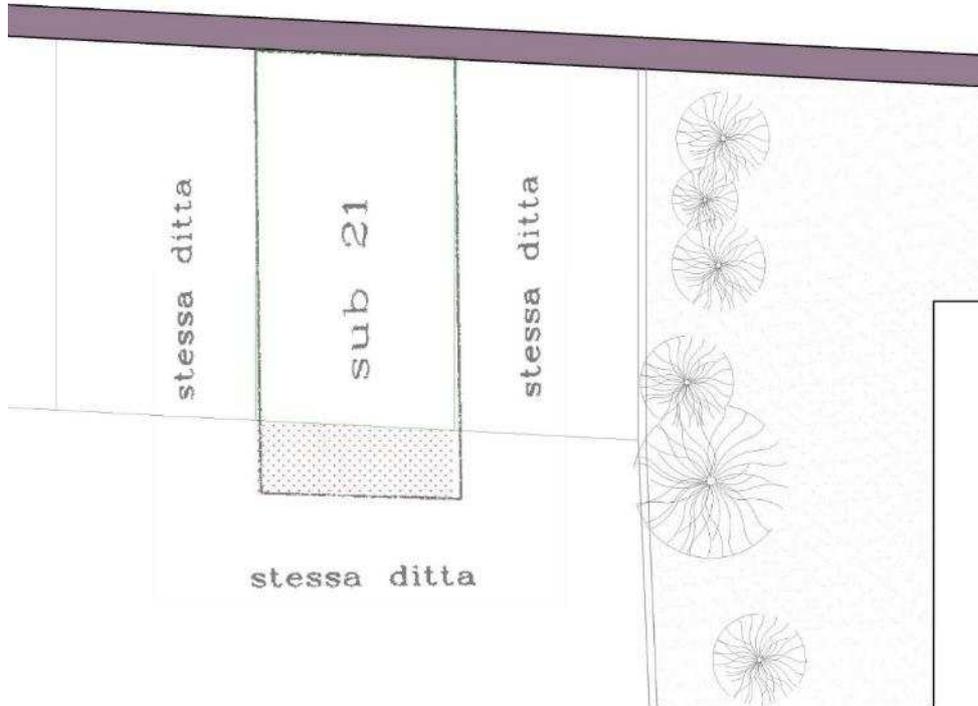
#### LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- MANCATA INDICAZIONE ELEMENTO STRUTTURALE
- QUOTA RILEVATA QUOTA INDICATA

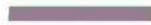
*\_sovrapposizione catastale – stato di fatto rilevato e PLN catastale rinvenuta*

per le autorimesse (posto auto scoperto – subb. 21 e 38), si rileva per entrambi i subalterni (cfr. Allegato 15 - grafici 07 e 08):

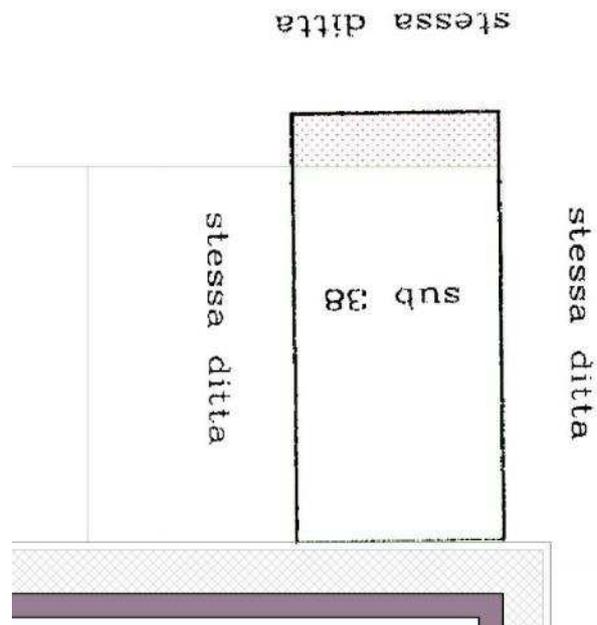
- la minore superficie del posto auto;



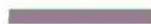
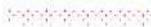
LEGENDA

-  MURATURA RILEVATA
-  PORZIONE SPAZIO DI MANOVRA

*\_sovrapposizione catastale – stato di fatto rilevato e PLN catastale rinvenuta – sub. 21*



LEGENDA

-  MURATURA RILEVATA
-  PORZIONE SPAZIO DI MANOVRA

*\_sovrapposizione catastale – stato di fatto rilevato e PLN catastale rinvenuta – sub. 38*

---

---

Ai fini illustrativi, altresì, si fa rilevare come l'indirizzo indicato nelle visure storiche per immobile dei beni staggiti (*cf. Allegato 02*) sia differente dall'attuale (via Sant'Arpino n.11 a fronte dell'attuale via Barbato n.25).

Per quanto sopra rilevato, fermo restando la preventiva (ed eventuale) regolarizzazione urbanistica delle differenze rilevate laddove possibile, si rende necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali ad un costo puramente indicativo (in quanto variabile in funzione dall'effettiva richiesta di onorario del tecnico operatore) di **due mila euro (€ 2.000)**, comprensivo del versamento dei tributi speciali catastali<sup>3</sup> e dell'onorario per un tecnico abilitato alla presentazione della procedura Do.C.Fa. (Documento Catasto Fabbricati). Occorre inoltre provvedere alla **Variazione della Toponomastica** al fine di variare i dati di ubicazione delle unità nella banca dati censuaria dell'Agenzia delle Entrate (ex Catasto).

#### **STORIA CATASTALE DEL TERRENO**

L'intero complesso residenziale di cui sono parte integrante i beni staggiti sorge sull'attuale fondo distinto al Catasto Terreni del Comune di Frattaminore (NA) al **foglio 3, Particella 407, qualità ENTE URBANO di ha37 are60** (3.760 m<sup>2</sup>); derivante da TIPO MAPPALE del 22.03.2001, prat. n. 120064 in atti dal 22.03.2001 (registr. n.1574.2/2001); comprendente le p.lla **335, 336, 338, 340, 343, 345 e 348**.

La particella **335** (di 10 m<sup>2</sup>) deriva, a seguito del FRAZIONAMENTO del 13.01.2000 in atti dal 13.01.2000 (registr. n.2289.1/2000), della più ampia consistenza della p.lla originaria **29** (5.271 m<sup>2</sup>).

La particella **336** (di 281 m<sup>2</sup>) deriva, invece, dal FRAZIONAMENTO del 13.01.2000 in atti dal 13.01.2000 (registr. n.2289.2/2000) della più ampia consistenza della p.lla originaria **32** (383 m<sup>2</sup>).

La particella **338** (di 512 m<sup>2</sup>) deriva, a seguito del FRAZIONAMENTO del 13.01.2000 in atti dal 13.01.2000 (registr. n.2289.3/2000), della più ampia consistenza della originaria p.lla **33** (700 m<sup>2</sup>).

---

<sup>3</sup>Agenzia del Territorio - Allegato 1 alla circolare n.4 del 28 settembre 2012 – Tributi Speciali Catastali in vigore dal 1° ottobre 2012;

---

---

La particella **340** (di 153 m<sup>2</sup>) deriva, a seguito del FRAZIONAMENTO del 13.01.2000 in atti dal 13.01.2000 (registr. n.2289.4/2000), della più ampia consistenza della originaria p.lla **34** (586 m<sup>2</sup>).

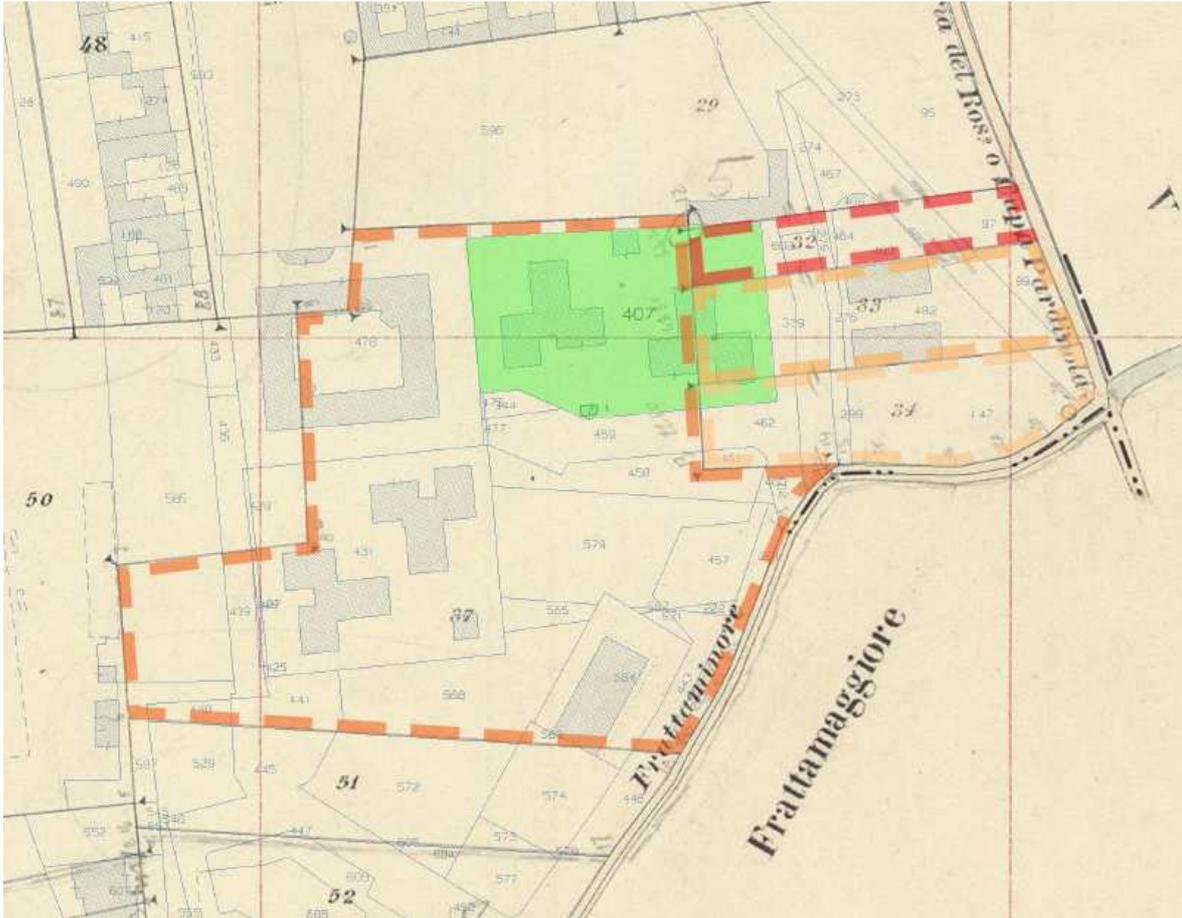
La particella **343** (di 2.627 m<sup>2</sup>) deriva, invece, dal FRAZIONAMENTO del 13.01.2000 in atti dal 13.01.2000 (registr. n.2289.5/2000) della più ampia consistenza della particella **37** (2.922 m<sup>2</sup>), quest'ultima è derivante a seguito del FRAZIONAMENTO del 16.12.1983 in atti dal 08.01.1990 (registr. n.16.1/1983) dalla maggiore consistenza della originaria p.lla **37** (7.184 m<sup>2</sup>).

La particella **345** (di 143 m<sup>2</sup>) deriva dal FRAZIONAMENTO del 13.01.2000 in atti dal 13.01.2000 (registr. n.2289.6/2000) della più ampia consistenza della particella **219** (1.439 m<sup>2</sup>), quest'ultima derivante, ancora, a seguito del FRAZIONAMENTO del 16.12.1983 in atti dal 08.01.1990 (registr. n.16.1/1983) dalla maggiore consistenza della originaria p.lla **37** (7.184 m<sup>2</sup>).

Per concludere, la particella **348** (48 m<sup>2</sup>) deriva dal FRAZIONAMENTO del 13.01.2000 in atti dal 13.01.2000 (registr. n.2289.7/2000) della più ampia consistenza della particella **217** (2.173 m<sup>2</sup>), quest'ultima è derivante a seguito del FRAZIONAMENTO del 16.12.1983 in atti dal 08.01.1990 (registr. n.16.1/1983) dalla maggiore consistenza della originaria p.lla **37** (7.184 m<sup>2</sup>).

Le particelle originarie **29, 32, 33, 34 e 37** sono così distinte all'impianto meccanografico del 02.01.1972 in ditta al sig. **OMISSIS OMISSIS** fu **OMISSIS** (cfr. *Allegati 03*).

Per il periodo antecedente l'i.m., a seguito dell'acquisizione della mappa catastale di impianto terreni (risalente alla fine del milleottocento) e della sovrapposizione operata tra quest'ultima e la mappa catastale attuale (acquisita mediante il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, ex Agenzia del Territorio, SISTer - Sistema InterScambio Territorio), si desume come l'attuale p.lla 407 rientra nella consistenza originaria delle particelle **32, 33, 34 e 37** (cfr. *Allegati 03*); il tutto come meglio di seguito rappresentato:



\_sovrapposizione catastale – Estratto della mappa attuale e di impianto

\_in blu – E.D.M. catastale attuale \_in verde – attuale particella 407

- - - p.lla catastale impianto 32 - - - p.lla cat. impianto 33 - - - p.lla cat. impianto 37 - - - p.lla cat. impianto 37

\*\*\*\*\*

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

quesito 4

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento (o terreno)** ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_, piano \_\_ int. \_\_; è composto da \_\_, confina con \_\_ a sud, con \_\_ a nord, con \_\_ ad ovest, con \_\_ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di \_\_\_\_\_** al **foglio \_\_\_\_\_**, **p.lla \_\_\_\_\_** (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), **sub \_\_\_\_\_**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno); **PREZZO BASE** euro \_\_\_\_\_; **LOTTO n. 2:** ecc Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe:

## LOTTO UNICO DI VENDITA

**piena ed intera proprietà** delle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Frattaminore (NA) all'attuale via Barbato n.25 e rientranti nel complesso immobiliare Società Cooperativa Edilizia Luiria a r.l., e precisamente:

- **abitazione di tipo civile** al piano quinto (5°) del lotto n.2, scala A, composto da **ingresso/soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere, due bagni e un ripostiglio/lavanderia**, oltre a **tre balconi** (*prospettante a nord, est e sud*) e con l'uso perpetuo ed esclusivo del lastrico solare e dello stenditoio coperto al piano sesto (6°); distinta al NCEU al *foglio 3 particella 407 sub 96, cat. A/2, consistenza 7 vani*; confina: a **nord** con altra u.i.u. (sub. 107) e area esterna condominiale, a **sud** e a **est** con area esterna condominiale, a **ovest** con altra u.i.u. (sub. 98) e vano scala;

- **autorimessa (box auto)** al piano terra (T) composto da un unico vano; distinta al NCEU *foglio 3 particella 407 sub 55, cat. C/6, consistenza 17 mq*; confina: a **nord** con altra u.i.u. (sub. 54), a **sud** e **ovest** con spazio esterno comune, a **est** con spazio esterno e altra u.i.u. (sub.56);

- **autorimessa (posto auto a raso)** al piano terra (T) composto da un spazio di parcheggio; distinta al NCEU *foglio 3 particella 407 sub 21, cat. C/6, consistenza 13 mq*; confina: a **nord** con altra proprietà (p.lla 342), a **sud** con spazio esterno comune, a **est** con altra u.i.u. (sub. 22) e **ovest** con altra u.i.u. (sub. 20);

- **autorimessa (posto auto a raso)** al piano terra (T) composto da un spazio di parcheggio; distinta al NCEU *foglio 3 particella 407 sub 38, cat. C/6, consistenza 13 mq*; confina: a **nord** e a **est** con spazio esterno comune, a **sud** con marciapiede comune e **ovest** con altra u.i.u. (sub. 39);

*"(...) con ogni accessorio, accessione e dipendenza, diritto, onere e servitù, attiva e passiva, appartenente e non, sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà su tutti i beni e le parti comuni dell'intero complesso edilizio di cui gli immobili in oggetto sono parte, tra i quali l'area annessa adibita a cortile comune, ad aiuole ea giardino, le due aree dove sono installati i serbatoi GPL (a servizio ciascuno per ogni stabile, (...)).*

**Lo stato di fatto rilevato presenta alcune differenze/diformità rispetto alle planimetrie catastali rinvenute;** in linea generale, al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica degli elaborati rinvenuti, si rileva per l'*abitazione*, piano quinto, l'apertura del nuovo vano di accesso alla cucina e il differimento di un vano finestra in una camera; per il lastrico solare e lo stenditoio coperto al piano sesto, invece, si rileva la diversa sagoma della copertura e la realizzazione della nuova tettoia in legno; per l'*autorimessa* (box auto sub. 55) si rileva la mancata indicazione degli elementi strutturali interni e la diversa altezza interna rilevata; per entrambe le *autorimesse* (posti auto a raso subb. 21 e 38), invece, si evidenzia la minore superficie del posto auto.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, e così l'intero complesso edilizio del lotto 2 di cui sono parte integrante, ricadono all'intero dell'area P.E.E.P. (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare) di via Sant'Arpino e precisamente nella zona denominata "la città da completare e da riqualificare" del vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), realizzate a seguito di CONVENZIONE per la cessione in proprietà di area destinata ad edilizia residenziale nel P.E.E.P., ricevuta dal Segretario del Comune di Frattaminore (NA) in data 26.11.1998, rep. n.289, integrata e modificata con successiva convenzione redatta dal Segretario Generale del Comune del detto Comune in data 16.02.2000, rep. n.324, registrata a Napoli il 23.02.2000 al n.3560/a e trascritta il 18.02.2000 ai nn.5183/3493, in virtù di **Concessione Edilizia n.34 del 05 agosto 1999**, pratica edilizia n.5/99, e successive **varianti a mezzo Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3967 del 27 aprile 2000**, pratica edilizia n.29/2000 e **prot. n. 10289 del 31 agosto 2000**, pratica edilizia n.73/2000. Vi è, ancora, **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A. – Superbonus)**, prot. n.16374 del 09.11.2022, per le opere previste dall'art. 119 del D.L. n.34 del 2020 – interventi per l'efficientamento energetico. Lo stato di fatto rilevato presenta alcune difformità rispetto ai grafici allegati ai detti titoli edilizi, in ordine (in generale) alla diversa distribuzione interna e al differimento di alcuni vani finestra/portafinestra per l'appartamento; al frazionamento dell'intero piano copertura del Corpo A, alla diversa sagoma della copertura dello stenditoio e alla realizzazione di una nuova tettoia in legno al piano del lastrico solare e stenditoio; al diverso spessore delle murature perimetrali, alla mancata indicazione degli elementi strutturali interni e alla diversa altezza interna rileva per il box auto (sub.55); per l'autorimessa (posto auto scoperto – subb. 21), si rileva la minore superficie del posto auto mentre per l'autorimessa (posto auto scoperto – subb. 38), si rileva la realizzazione del marciapiede.

**I beni sono sprovvisti di certificato di agibilità/abitabilità e non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

**PREZZO BASE € 190.000,00 (centonovantamila euro)**

\*\*\*\*\*

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

quesito 5

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

oggetto dei passaggi di proprietà.

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

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

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

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

#### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **5) Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (06.05.2022 nn.21723/16631) è stato individuato il seguente titolo:

**1. ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **26.09.2001**, rep. n. 16237 e raccolta n. 4404, registrato presso l'Ufficio del Registro di Napoli il 15.10.2001 al n.2573/2T, e

trascritto il **10.10.2001** ai nn. 36445/27052, con cui al sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) viene assegnato dalla **Società Cooperativa Edilizia a R.L. denominata “Luiria”** (con sede in Frattaminore (NA); c.f.: 04222080634), il **diritto di piena proprietà dell’(...) - appartamento di cinque vani ed accessori interno 15 piano 5° (...)** (...) riportato nel nuovo catasto edilizio urbano al **foglio 3, particella 407, subalterno 96** (...), del (...) **box auto di circa mq. 17, catastali 20, interno 14** (...) (...) riportato nel nuovo catasto edilizio urbano al **foglio 3, particella 407, subalterno 55** (...), del (...) – **posto auto nel cortile comune di circa mq. 13 interno 16/B** (...) (...) riportato nel nuovo catasto edilizio urbano al **foglio 3, particella 407, subalterno 38** (...) e del (...) – **posto auto in Frattaminore, via Sant’Arpino zona 167,** (...) (...) riportato nel nuovo catasto edilizio urbano al **foglio 3, particella 407, subalterno 21** (...) (...) È compreso nella vendita l’uso perpetuo ed esclusivo del lastrico solare e dello stenditoio coperto. (...) (cfr. Allegato 05a);

**Il suddetto atto costituisce il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.**

La realizzazione del complesso edilizio di cui sono parte integrante i beni oggetto di procedimento è avvenuta nell’ambito del piano per l’Edilizia Economica e Popolare del Comune di Frattaminore (NA), zona di via S. Arpino, definitivamente approvato con deliberazione consiliare n.64 dell’11.09.1990, divenuto efficace in data 17.10.1990; con deliberazione consiliare n.12 del 23.03.1998 è stato determinato il prezzo di cessione dei suoli edificabili del detto piano.

Per l’attuazione del suddetto piano è stata stipulata con il Comune di Frattaminore (NA) una prima **CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA’ DI AREA DESTINATA AD EDILIZIA RESIDENZIALE NEL P.E.E.P. DI ZONA DI VIA S. ARPINO** in data 26.11.1998, rep. n.289, innanzi al dott. **OMISSIS OMISSIS**, segretario generale del Comune, e sottoscritta dal sig. **OMISSIS OMISSIS**, quale Funzionario Responsabile del Servizio in rappresentanza del Comune, e dal sig. **OMISSIS OMISSIS**, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della soc. coop. edilizia “Luiria” a r.l. (cfr. Allegato 06e1). A seguito del frazionamento depositato in data 29.12.1999, in base al quale anche altre particelle rientravano all’interno del lotto n.2 del P.E.E.P. di via S. Arpino, è stato modificato il detto accordo con la **CONVENZIONE AGGIUNTIVA PER LA CESSIONE IN PROPRIETA’ DI AREA DESTINATA AD EDILIZIA RESIDENZIALE**

**NEL P.E.E.P. DI ZONA DI VIA S. ARPINO** del 16.02.2000, rep. n.324, trascritta il 18.02.2000 ai nn.5183/3493, innanzi al dott. **OMISSIS OMISSIS**, segretario generale del Comune, e sottoscritta dal sig. **OMISSIS OMISSIS**, quale Funzionario Responsabile del Servizio in rappresentanza del Comune, e dal sig. **OMISSIS OMISSIS**, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della soc. coop. edilizia "Luirà" a r.l. (cfr. Allegato 06e2). La Convenzione aggiuntiva (art. 1) stabiliva che il (...) *Il Comune di Frattaminore, ora per quando ne acquisterà la proprietà, cede ed aliena alla cooperativa Luirà, che, a mezzo del costituito OMISSIS, accetta, l'area edificabile compresa nel P.E.E.P. Di Via S.Arpino, lotto n.2, dell'estesa di mq. 3.762, in catasto al foglio 3 del Comune di Frattaminore, particelle n.37 (in parte), n.32 (in parte), n.33 (in parte), n.34 (in parte), n.29 (in parte), 217 (in parte) e 219 in parte. Tali particelle, a seguito del succitato frazionamento, sono ora così individuate: (...) particella 343 (ex p.lla 37/b), 336(ex p.lla 32/a), 338(ex p.lla 33/a), 340(ex p.lla 34/a), 335(ex p.lla 29/b), 348(ex p.lla 217/b) e 345 (ex p.lla 219/a) (cfr. Allegato 06e2).*

L'area interessata dal progetto e consistente nelle dette particelle (335, 336, 338, 340, 343 e 345) è stata acquisita dalla società soc. coop. edilizia "Luirà" a R.L. in virtù dei seguenti titoli:

**2. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **30.01.1992**, rep. n.22062 e raccolta n.3472, registrato a Napoli il 17.02.1992 al n.951/2V rep. n.22535, trascritto il **27.02.1992** ai nn. 12107/9493, con cui la **Società Cooperativa "Luirà Società Cooperativa Edilizia a r.l."** (con sede a Frattaminore (NA); P.Iva.: 01320991217) **acquisisce** dal sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA) il OMISSIS OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**), **il diritto di proprietà** della (...) *zona di suolo sita nel Comprensorio "2", zona Ovest dell'area destinata a costruzioni economiche e popolari (legge 167/62) del Comune di Frattaminore comprendente la particella 37 del foglio "3" della estensione di mq. 2.922 (...) (...) al N.C.T. di Frattaminore come suddetto al fol. 3, particella 37 di are 29.22 (ventinove punto ventidue). (...) (cfr. Allegato 05b);*

**3. CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** per dott. **OMISSIS OMISSIS** del **09.02.2005**, rep. n. 427, trascritto il **17.02.2005** ai nn. 7557/4566, con cui il **COMUNE DI FRATTAMINORE** (Napoli (NA); c.f.: 01107670638) **acquisisce** dalla sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA) il OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), **il diritto di proprietà per la quota 100/100** del terreno sito nel Comune

di Frattaminore (NA) e distinto al foglio 3, p.lla 338 di 05 are e 12 ca (512 mq) (cfr. Allegato 05c);

**4. ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'** del 09.03.2005, rep. n. 8, trascritta l'08.04.2005 ai nn. 17851/10377, con cui il **COMUNE DI FRATTAMINORE** (Napoli (NA); c.f.: 01107670638) **acquisisce** dalla **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE); c.f.: OMISSIS)**, il **diritto di proprietà per la quota 1/1** del terreno sito nel Comune di Frattaminore (NA) e distinto al foglio 3, p.lla 336 di 02 are e 81 ca (281 mq) (cfr. Allegato 05d);

**5. ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'** del 09.03.2005, rep. n. 8, trascritta l'08.04.2005 ai nn. 17852/10378, con cui il **COMUNE DI FRATTAMINORE** (Napoli (NA); c.f.: 01107670638) **acquisisce** dalla **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE); c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, il **diritto di proprietà per la quota 1/1** del terreno sito nel Comune di Frattaminore (NA) e distinto al foglio 3, p.lla 340 di 01 are e 53 ca (153 mq) (cfr. Allegato 05e);

**6. ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'** del 09.03.2005, rep. n. 8, trascritta l'08.04.2005 ai nn. 17853/10379, con cui il **COMUNE DI FRATTAMINORE** (Napoli (NA); c.f.: 01107670638) **acquisisce** dal **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE); c.f.: OMISSIS)**, il **diritto di proprietà per la quota 1/1** del terreno sito nel Comune di Frattaminore (NA) e distinto al foglio 3, p.lla 335 di 10 ca (10 mq) (cfr. Allegato 05f);

**7. CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** per dott. **OMISSIS OMISSIS** del 14.04.2005, rep. n. 431, trascritto il 19.04.2005 ai nn. 20297/11915, con cui il **COMUNE DI FRATTAMINORE** (Napoli (NA); c.f.: 01107670638) **acquisisce** dal sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA) il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, il **diritto di proprietà per la quota 100/100** del terreno sito nel Comune di Frattaminore (NA) e distinto al foglio 3, p.lla 345 di 01 are e 43 ca (143 mq) (cfr. Allegato 05g);

\*\*\*\*\*

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere**

quesito 6

pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

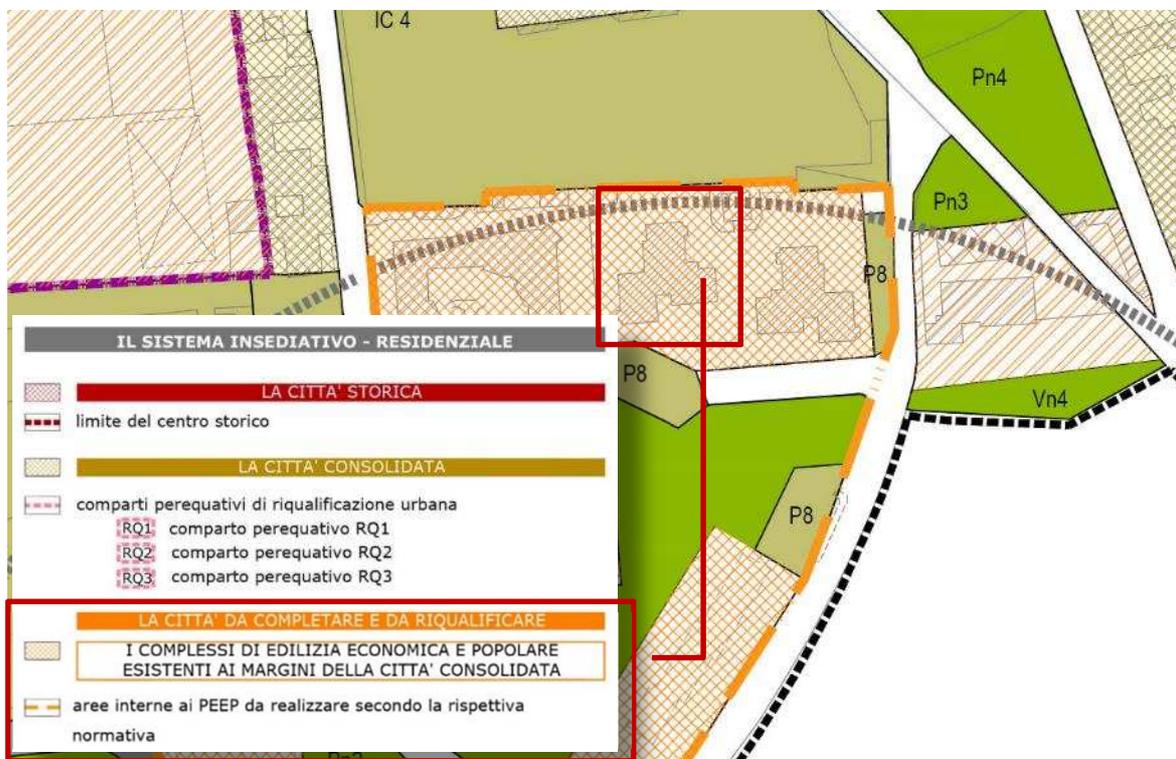
*In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.*

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

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

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

Per quanto attestato dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Frattaminore (NA) con nota prot. n.14412 del 27.06.2024 (cfr. Allegato 06a) e così come riscontrato dall'acquisizione documentale presente sul sito istituzionale dell'Ente, risulta che il terreno attualmente distinto al foglio **3** particella **407**, area su cui insiste l'intero complesso immobiliare "Luira", ricade all'intero dell'area P.E.E.P. (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare) di via Sant'Arpino e precisamente nella **zona denominata "la città da completare e da riqualificare"** del vigente **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)** approvato con delibera di C.C. n.10 del 19.07.2021, normata dall'art. 44 - *Interventi diretti nei Complessi di Edilizia Economica e Popolare esistenti ai margini della città consolidata* - Titolo VII delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) (cfr. Allegato 06b):



*\_stralcio della Tavola D1 – Zonizzazione del territorio comunale del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente*

---

---

L'intero complesso edilizio "Luiria" è stato realizzato nell'ambito di un intervento di edilizia residenziale nel P.E.E.P., in base alla (...) *Convenzioni per la Cessione in proprietà di area destinata ad edilizia residenziale nel P.E.E.P. di zona di Via S. Arpino (...)* con atto per segretario generale del Comune dott. **OMISSIS OMISSIS** del 26.11.1998 rep. n.289, e alla (...) *Convenzione aggiuntiva per la Cessione in proprietà di area destinata ad edilizia residenziale nel P.E.E.P. di zona di Via S. Arpino (...)*, con atto per segretario generale del Comune dott. **OMISSIS OMISSIS** del 16.02.2000, rep. n.324 e trascritto il 18.02.2000 ai nn.5183/3493 (cfr. *Allegati 06e1 e 06e2*). In particolare, il sig. **OMISSIS OMISSIS**, quale presidente del Consiglio di Amministrazione della soc. coop. edilizia "Luiria" a r.l. ha sottoscritto con il sig. **OMISSIS OMISSIS**, quale Funzionario Responsabile del Servizio in rappresentanza del Comune di Frattaminore (NA), l'originaria **CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREA DESTINATA AD EDILIZIA RESIDENZIALE NEL P.E.E.P. DI ZONA DI VIA S. ARPINO** (rep. n.289) (cfr. *Allegati 06e1*) in esecuzione della delibera consiliare n.37 del 28.07.1998 esecutiva ai sensi legge, con la quale il Comune di Frattaminore (NA), ora per quando ne acquisterà la proprietà, cedeva ed alienava alla Cooperativa Luiria l'area edificabile compresa nel P.E.E.P. di via S. Arpino, lotto n.2 dell'estesa di mq 3.762, in catasto al foglio 3, particelle n.37 (in parte) e nn. 32 e 33. Successivamente, però, a seguito del frazionamento catastale depositato in data 29.12.1999, è stato appurato che altre particelle catastali rientravano all'interno del lotto n. 2 del P.E.E.P. di via S. Arpino senza che siano stato menzionate nell'atto di convenzione anzidetto e pertanto è stata trascritta la **CONVENZIONE AGGIUNTIVA PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREA DESTINATA AD EDILIZIA RESIDENZIALE NEL P.E.E.P. DI ZONA DI VIA S. ARPINO** (rep. n.324) (cfr. *Allegati 06e2*). Così come stabilito all'art. 12 dell'originaria Convenzione, (...) *Gli alloggi costruiti sull'area ceduta in proprietà non possono essere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di anni dieci dalla data del rilascio della licenza di abitabilità. Decorsi i dieci anni dal rilascio della licenza di abitabilità, l'alienazione degli alloggi e la costituzione su di essi di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari al prezzo fissato dall'U.T.E., (...)* (...) *determinata ai sensi dell'art. 16 della legge 22.10.1971, n.865 e sue successive modificazioni ed integrazioni (...).* (...) *decorsi venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità, i proprietari degli alloggi possono trasferire la proprietà a chiunque o costituire*

---

su di essi diritti reali di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del Comune, che ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza fra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di cessione stabilito nella presente convenzione, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT. Detta differenza è valutata dall'UTE ed è riscossa all'atto della registrazione dal competente ufficio del registro, che provvede a versarla al Comune. Gli alloggi costruiti sull'area ceduta in proprietà possono essere dati in locazione, sino a che non sia stata pagata a favore del Comune la somma di cui al comma precedente, esclusivamente a soggetti aventi requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al canone fissato dall'UTE, secondo i criteri di cui al secondo comma del presente articolo. Il versamento della suddetta somma potrà essere effettuato, decorso il termine di venti anni, direttamente dai proprietari al Comune, indipendentemente dal trasferimento della proprietà degli alloggi. (...) (cfr. Allegati 06e1).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, a seguito di istanza di accesso agli atti inviata a mezzo p.e.c. in data 02.04.2024, prot. n.10132 del 03.04.2024 (cfr. Allegato 06c), risulta che l'intero complesso immobiliare residenziale edificato in zona 167 (via Sant'Arpino) nel comprensorio "2" zona Ovest – lotto n. 2 (zona P.E.E.P.) del comune di Frattaminore (NA), è stato realizzato in virtù di **Concessione Edilizia n.34 del 05.08.1999**, vista la domanda presentata in data 25.01.1999 prot. n.11504 dal sig. **OMISSIS OMISSIS** in qualità di presidente del Consiglio di Amministrazione della Società Cooperativa Edilizia "Luiria" a R. L., volta ad ottenere la costruzione di n.30 appartamenti e n. 30 box nel piano di zona da assegnare ai propri soci che ne abbiano i requisiti e (...) *Visto il verbale del Consiglio di amministrazione della Cooperativa Luiria in data 24.11.1998 con il quale è stato autorizzato il nominato presidente a sottoscrivere la convenzione per la cessione in proprietà di area individuata dal Comune di Frattaminore, destinata ad edilizia residenziale pubblica.* (...) (cfr. Allegato 06d1).

Per il suddetto titolo è stata rinvenuta la **comunicazione di inizio lavori** prot. n.11560 del 25.10.1999 e la **comunicazione di fine lavori** prot. n.2064 del 02.08.2001 (cfr. Allegato 06d2).

**(...) PER LA RECINZIONE DEL LOTTO e VARIANTE ALLA C.E. N.34 del 05/08/1999 PER OPERE CHE NON INCIDONO SUI PARAMETRI URBANISTICI E SULLE VOLUMETRIE CONCESSE** (...), e nello specifico per la recinzione del lotto costituita

---

---

da muretti in C.A. e cancellate in ferro lungo i lati a confine con la viabilità di P.R.G. e dell'altezza di 2,60 m. lungo i lati a confine con altre proprietà, per lo sbalzo di cm. 40 del parapetto di copertura dei corpi di fabbrica "A" e "B" e per la realizzazione all'interno del torrino scala-ascensore del locale tecnico, è stata rinvenuta copia della **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n.3967 del 27.04.2000** (cfr. Allegato 06f).

In merito, invece, alle (...) **OPERE INTERNE di SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI** (...), ovvero relativamente alla distribuzione interna degli alloggi e consistenti nella nuova divisione interna degli alloggi, negli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento, pavimenti e rivestimenti, igienici, rubinetterie e rifiniture varie, è stata rinvenuta copia della **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n.10289 del 31.08.2000** (cfr. Allegato 06g).

Successivamente, è stata rinvenuta copia dell'**autorizzazione edilizia per l'installazione di una cabina elettrica prefabbricata** – omologata ENEL – del 21.05.2001 (cfr. Allegato 06h).

Per i **lavori alla facciata del fabbricato scala A** del condominio e per gli interventi di **efficientamento energetico**, consistenti nei lavori di isolamento delle superfici opache (verticali e orizzontali), di sostituzione degli impianti, per la sostituzione dei serramenti, per l'installazione degli impianti solari-fotovoltaici e termici, per l'installazione di sistemi di building automation, per l'installazione delle colonnine di ricarica elettrica e di sostituzione degli ascensori, è stata presentata in nome del sig. **OMISSIS OMISSIS**, quale amm.re del condominio parco Luirà, la **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata** per gli interventi ai sensi dell'**art. 119, comma 13-ter del D.L. n.34 del 2020, come modificato dall'art. 33 del D.L. n.77 del 2021 (C.I.L.A. – Superbonus) prot. n.16374 del 09.11.2022** – pratica n.76/2022 (cfr. Allegato 06i1). In seguito, detta pratica è stata integrata con l'inoltro della notifica preliminare (in conformità all'allegato XII, art. 99 del D.Lgs 9 aprile 2008, n.81 e s.m.i.), della ricevuta di consegna alla Direzione Provinciale del Lavoro di Napoli, della ricevuta di consegna al Dipartimento di Prevenzione ASL Napoli 2 Nord, nonché dell'integrazione volontaria con l'inoltro delle tavole grafiche e della delibera assembleare a firma del progettista architettonico (cfr. Allegato 06i2).

---

Relativamente ai detti lavori, è stata rinvenuta la **Comunicazione di Fine Lavori prot. n.22684 del 18.12.2023** (cfr. Allegato 06i3).

Agli atti dell'Ente Comunale, a nome del debitore esecutato e del *dante causa*, **non sono state rinvenute altre pratiche edilizie** (C.E., P. di C., D.I.A., S.C.I.A., C.I.LA., etc.), **neppure in sanatoria, né relative domande; non risultano** altresì **ordinanze di demolizione né di acquisizione al patrimonio comunale** (cfr. Allegato 06a).

Per i beni *de quo*, e così come per l'intero fabbricato e/o complesso immobiliare, **non è stato rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità** (cfr. Allegato 06a). In merito, e per completezza di informazione, si fa rilevare che con nota prot. n.2993 del 08.03.2002 la soc. coop. Edilizia "Luiria" a R.L. avanzava al 4° settore del Comune di Frattaminore (NA) Ufficio Urbanistica regolare **richiesta di rilascio** del certificato di abitabilità/agibilità per i due fabbricati ricadenti dell'area P.E.E.P. "zona 167" di via Sant'Arpino comprensorio 2, lotto 2 (cfr. Allegato 06l). Che in data 15.04.2002, in riscontro alla detta richiesta, l'Ufficio Urbanistica comunicava (...) *che lo stesso non può essere rilasciato in quanto le opere di urbanizzazione primarie sono sospese per la contestazione dei lavori ancora in corso* **sorta tra l'impresa esecutrice degli stessi e Questo Ente** (...) *affermando che (...) la sede stradale non è stata ancora realizzata* (...) (cfr. Allegato 06l). Per tale motivo, la soc. coop. "Luiria" a R.L. e come sopra rappresentata **diffida e mette in mora** il Comune di Frattaminore (NA), con notifica del 23.07.2002 e prot. n.8842 del 24.07.2002 (cfr. Allegato 06m), per l'immediata ripresa dei lavori relativi al completamento delle opere di urbanizzazione primarie e per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità. Di contro, con **ordinanza n. 46 del 18.10.2004** notificata al legale rappresentante della Coop. "Luiria" a R. L. in data 19.10.2004 e a firma dell'allora capo del Settore Urbanistica, il comune di Frattaminore (NA) **mette in mora** la detta cooperativa "Luiria" a R. L. per il pagamento della restante parte della quarta rata dell'importo di € 56.776,85 (oltre l'indennità di mora pari a € 2.838,84 e quindi per l'importo totale di € 59.615,69) (cfr. Allegato 06m). Avverso e per l'annullamento della detta ordinanza n.46/2004, la soc. coop. Edilizia "Luiria" a R.L. presenta **ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale** (T.A.R. – Campania), prot. n.18118 del 03.12.2004 del Comune di Frattaminore (NA), nonché **domanda di arbitrato e nomina di arbitro** prot. n.18564 del 10.12.2004 (cfr. Allegato 06m).

---

Appare opportuno evidenziare, visto il mancato rilascio del certificato di abitabilità/agibilità per l'intero complesso immobiliare, che le condizioni previste dalla convenzione edilizia circa la trasferibilità dei beni, prima illustrate, a parere dello scrivente sono da ritenersi ancora in vigore.

Altresì è stata rinvenuta copia della raccomandata A.R. del 31.10.2023, prot. n.21527 del 23.11.2023, inoltrata al debitore esecutato, avente ad oggetto il (...) *“Recupero dei maggiori oneri di esproprio nel PEEP di Via Sant’Arpino. “Luiria” Società Cooperativa a r.l. assegnataria del lotto n.2 (...) originati a seguito del contenzioso avviato dal proprietario di suoli espropriati (Coop. Don Minzoni), dalla opposizione a stima (ritenuta incongrua) dinanzi la Corta di Appello di Napoli, respinta, ma che ha comportato il pagamento di spese legali per la difesa in Giudizio del Comune e al contenzioso con la ditta affidataria dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che ha visto parzialmente soccombente il Comune di Frattaminore (NA). La somma totale versata per i suddetti contenziosi è stata di circa € 482.495,83 pagate dall’ente comunale nell’interesse delle Cooperative Biancofiore, Luiria e Paradiso e quindi da ripartire tra le tre cooperative edilizie. In proporzione ai metri cubi edificati, la società cooperativa “Luiria” a R.L. è creditrice nei confronti dell’Ente Comunale di € 113.274,86 e quindi da suddividere tra gli assegnatari degli alloggi realizzati. Come da nota fatta pervenire all’Ente Comunale dai legali incaricati al recupero di detta cifra nei confronti degli assegnatari della soc. Coop. a R.L. “Luiria”, si desume che la quota dei maggiori oneri di esproprio in capo al debitore esecutato, per i beni di propria proprietà ed oggetto di esecuzione, ammonta a € 4.003,33, oltre interessi legali dal 23.11.2023 e sino al soddisfo (cfr. Allegato 06n).*

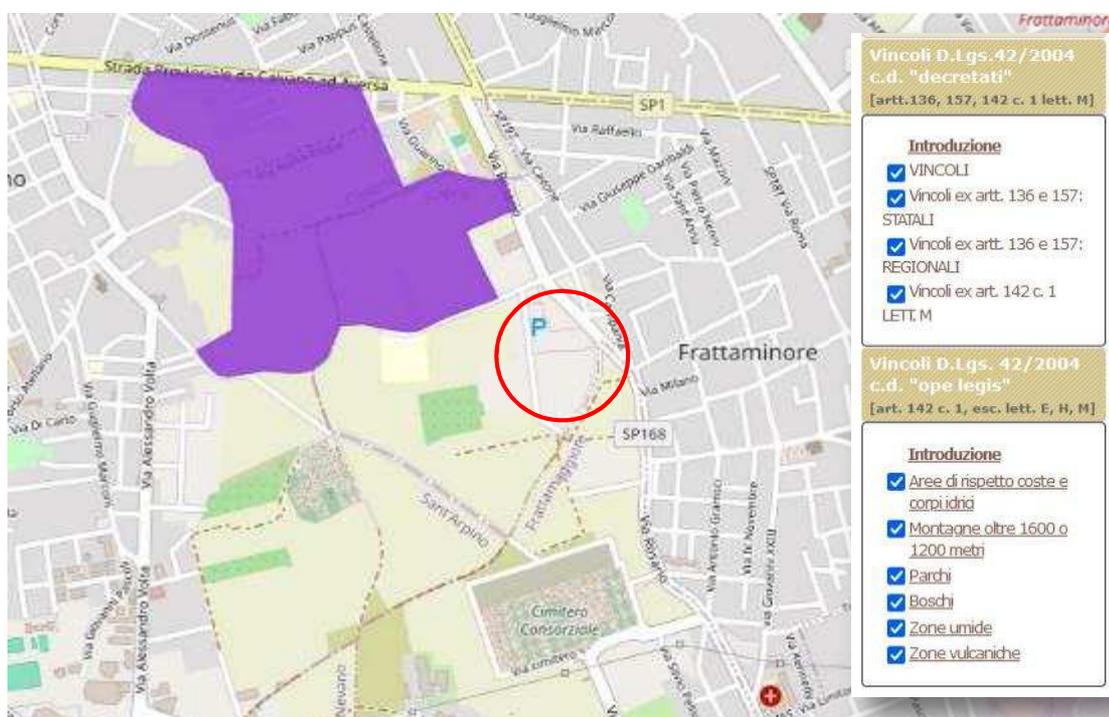
L'intero fabbricato, inoltre, e quindi gli immobili staggiti e oggetto di stima, per le loro caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, **non sono sottoposti alle disposizioni del Decreto Legislativo n.42 del 22 gennaio 2004<sup>4</sup>, Parte II**; mentre per i vincoli, e di cui alla Parte III del suddetto D. Lgs 42/2004, **non risultano emanati provvedimenti specifici di tutela paesaggistica**; così come si evince

---

<sup>4</sup> D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n.137 (G.U. n.45 del 24 febbraio 2004);

dalla certificazione resa dalla *Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Napoli*, prot. n.0008294-P del 17.04.2024 (cfr. Allegato 06o).

Quanto sopra trova conferma anche da quanto attestato dall'U.T.C., nota prot. n.8625 del 07.07.2023, per cui "gli immobili non sono riconosciuti quali beni di interesse artistico o storico" (cfr. Allegato 06a). Altresì, dai riscontri effettuati (ai soli fini illustrativi) sul sistema web-gis della *Direzione Generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee (SITAP<sup>5</sup>) del Ministero della Cultura*, oltre che dalle ispezioni ipotecarie dove non si annoverano relative trascrizioni, si evince<sup>6</sup> che i beni *de quo* non sono sottoposti alle disposizioni di tutela ai sensi del D.Lgs



*\_immagine OpenStreetMap® - SITAP – Ministero della cultura*

<sup>5</sup> Il SITAP è il sistema web-gis della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee finalizzato alla gestione, consultazione e condivisione delle informazioni relative alle aree vincolate ai sensi della vigente normativa in materia di tutela paesaggistica. Costituito con l'attuale nome (acronimo di Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico) nel 1996, quale erede del sistema realizzato nell'ambito del progetto ATLAS - Atlante dei beni ambientali e paesaggistici, risalente alla fine degli anni '80, il SITAP contiene attualmente al suo interno le perimetrazioni georiferite e le informazioni identificativo-descrittive dei vincoli paesaggistici originariamente emanati ai sensi della legge n. 77/1922 e della legge n. 1497/1939 o derivanti dalla legge n. 431/1985 ("Aree tutelate per legge"), e normativamente riconducibili alle successive disposizioni del Testo unico in materia di beni culturali e ambientali (d.lgs. n. 490/99) prima, e del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii (Codice dei beni culturali e del paesaggio, di seguito "Codice") poi.

<sup>6</sup> In considerazione della non esaustività della banca dati SITAP rispetto alla situazione vincolistica effettiva, della variabilità del grado di accuratezza posizionale delle delimitazioni di vincolo rappresentate nel sistema rispetto a quanto determinato da norme e provvedimenti ufficiali, nonché delle particolari problematiche relative alla corretta perimetrazione delle aree tutelate per legge, il SITAP è attualmente da considerarsi un sistema di archiviazione e rappresentazione a carattere meramente informativo e di supporto ricognitivo, attraverso il quale è possibile effettuare riscontri sullo stato della situazione vincolistica alla piccola scala e/o in via di prima approssimazione, ma a cui non può essere attribuita valenza di tipo certificativo.

---

n.42<sup>7</sup> del 22 gennaio 2004, Parte II (beni culturali), per i vincoli e di cui alla Parte III (beni paesaggistici) del suddetto D.Lgs 42/2004 **non risulta emanato alcun provvedimento di tutela paesaggistica** (con esclusione per le aree tutelate per legge – art.142, del citato decreto – per le quali però l’U.T.C. non ha fornito alcuna informazione.

Infine, per l’unità abitativa *de quo* **non è stato rinvenuto l’attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**, mentre l’autorimessa (*box auto sub. 55*) **rientra tra i casi di esclusione<sup>8</sup> dall’obbligo di dotazione dell’A.P.E.** indicati nel D.M. 26 giugno 2015<sup>9</sup>. Si precisa, altresì, che in considerazione delle opere suddette e riguardanti gli interventi per l’efficientamento energetico ai sensi dell’art. 119 del D.L. n.34 del 2020 e per effetti della C.I.L.A. Superbonus prot. n.16374 del 09.11.2022, lo scrivente ha provveduto a mezzo p.e.c. ad inoltrare in data 07.07.2024 istanza di acquisizione all’amm.re pro tempore del Condominio Parco Laira dell’asseverazione finale dei lavori del Superbonus 110% e dell’Attestato di Prestazione Energetica conclusiva (con relativo inoltro alla Regione Campania). Quest’ultimo, però, non ha comunicato e fornito tutto quanto richiesto dall’E.S..

#### **ANALISI DIFFOMITA’ RICONTRATE**

Occorre premettere che l’analisi delle differenze/diffomità e quindi della rispondenza della costruzione alle previsioni dei titoli autorizzativi rilasciati può essere effettuata esclusivamente per i beni oggetto di esecuzione. Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi con i grafici rinvenuti dei titoli (nello specifico con la “*Pianta 5° Piano*” del grafico rinvenuto della D.I.A. prot. n.10289 del 31.08.2000 e con la “*PIANTA DELLE COPERTURE*” del grafico rinvenuto della D.I.A. prot. n.3967 del 27.04.2000 in Variante al C. E. n.34 del 05.08.1999, rispettivamente per l’appartamento al piano quinto e per il lastrico solare e stenditoio, e dalla sovrapposizione con la *TAV. n.2 – Planimetrie quotate dell’intervento* – e la *TAV. n.3 – Pianta piano terra: Corpo A* - della C. E. n.34 del 05.08.1999, rispettivamente per il posto auto a raso sub.38 e dell’autorimessa (box

---

<sup>7</sup> Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

<sup>8</sup> Appendice A – Casi di esclusione dall’obbligo di dotazione dell’APE, lettera d;

<sup>9</sup> D.M. 26 giugno 2015 – Adeguamento del decreto del Ministero dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici;

---

---

auto sub. 55), nonché con la “*Planimetria generale dell'intervento*” del grafico rinvenuto della D.I.A. prot. n.3967 del 27.04.2000 in Variante al C. E. n.34 del 05.08.1999) si può constatare (seppur parzialmente) la corrispondenza delle misure rilevate con le quote indicate o comunque un differimento minimo da esse rientrante nel margine di tolleranza del 4% previsto dall'art.34-bis – comma 1-bis del D.P.R. 380/2001. In particolare, a prescindere dalle differenze attribuibili alla rappresentazione grafica degli elaborati stessi e dalle dissomiglianze geometriche di lieve entità, si evidenziano per l'*abitazione* al piano quinto (*cf. Allegato 15 – grafico 09*):

- a. *la diversa distribuzione interna di alcuni vani (con relativa modifica dei tramezzi e delle porte interne);*
- b. *il differimento di alcuni vani finestra/portafinestra;*



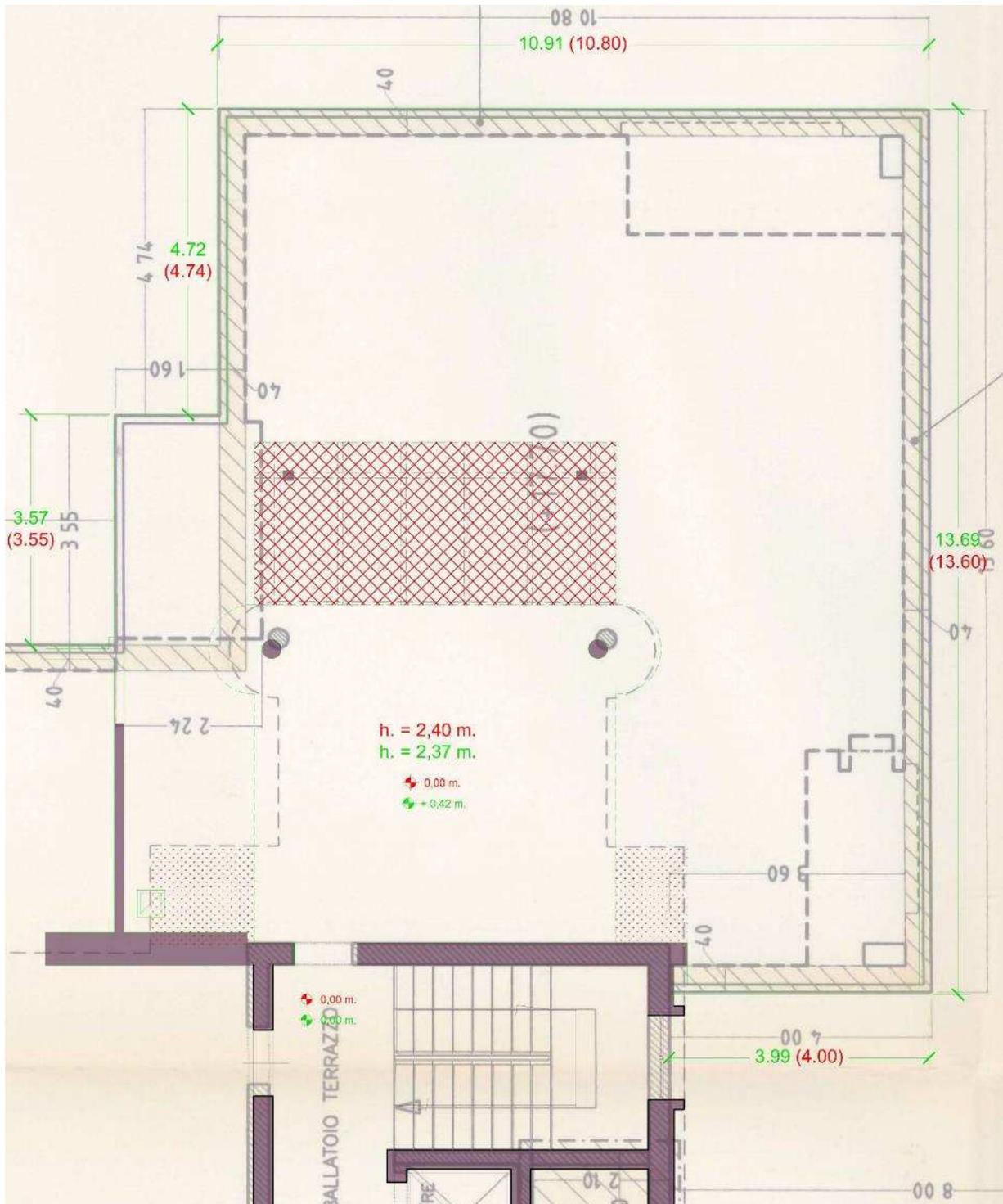
LEGENDA

- |   |                         |   |   |
|---|-------------------------|---|---|
|  | MURATURA RILEVATA       |  | SPOSTAMENTO VANO FINESTRA/PORTAFINESTRA |
|  | MURATURA NON RILEVATA   |  | QUOTA RILEVATA                          |
|  | NUOVA APERTURA RILEVATA |  | QUOTA INDICATA                          |

*\_sovrapposizione urbanistica – stato di fatto rilevato e stralcio grafico D.I.A. prot. n.10289 del 31.08.2000 – piano 5°*

per il lastrico solare e lo stenditoio coperto, si evidenziano (cfr. Allegato 15 - grafico 09):

- c. la diversa sagoma della copertura dello stenditoio;
- d. il frazionamento dell'intero piano copertura;
- e. la realizzazione di una tettoia in legno a falda singola appoggiata allo stenditoio;



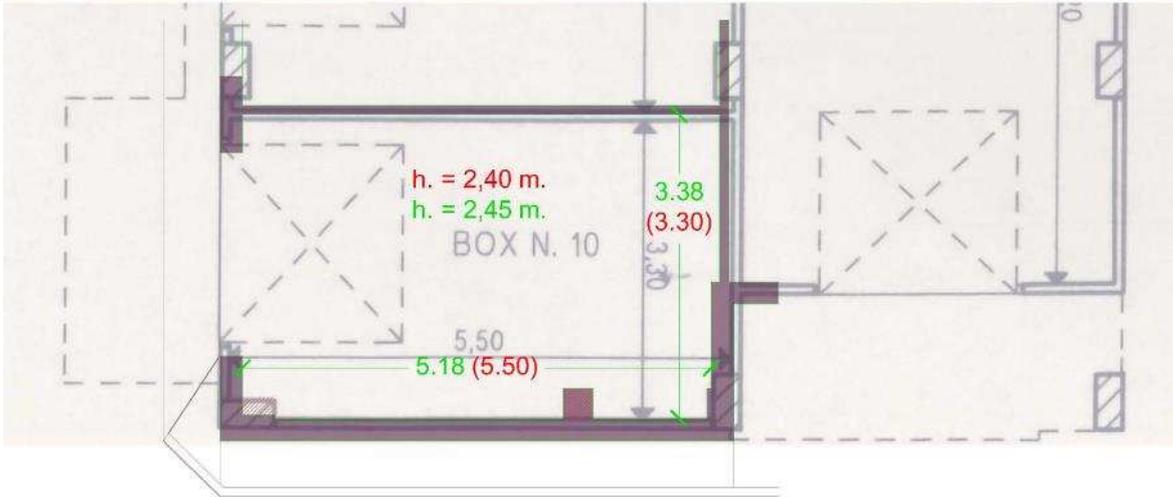
**LEGENDA**

-  PORZIONE COPERTURA NON REALIZZATA
-  NUOVA TETTOIA REALIZZATA
-  QUOTA RILEVATA
-  QUOTA INDICATA

\_sovrapposizione urbanistica – stato di fatto rilevato e stralcio grafico D.I.A. prot. n.3967 del 27.04.2000 – piano 6°

si evidenziano, invece, per l'autorimessa (box auto) (cfr. Allegato 15 - grafico 10):

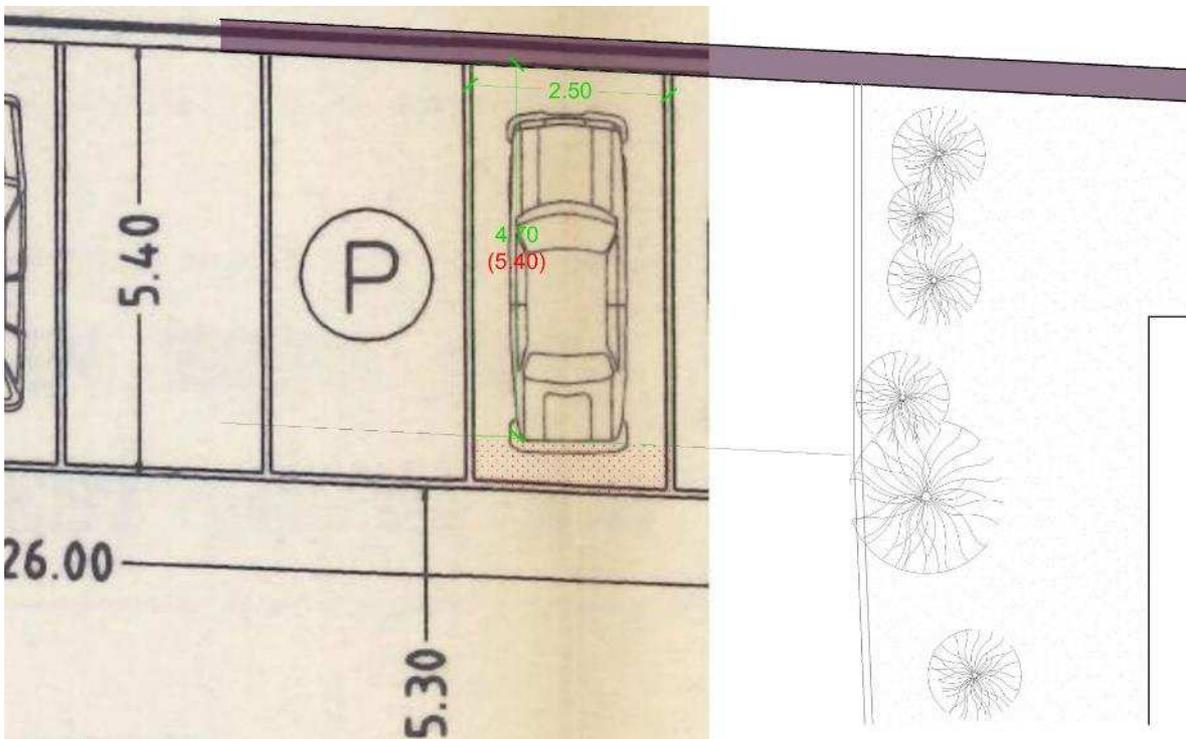
- f. Il diverso spessore delle murature perimetrali;
- g. la mancata indicazione degli elementi strutturali interni;
- h. la diversa altezza interna rilevata (2,45 ml. rilevati a fronte dei 2,40 indicati);



*\_sovrapposizione urbanistica – stato di fatto rilevato e stralcio grafico C.E. n.34 del 05.08.1999 – piano terra*

per l'autorimessa (posto auto scoperto – subb. 21), si rileva (cfr. Allegato 15 - grafico 11):

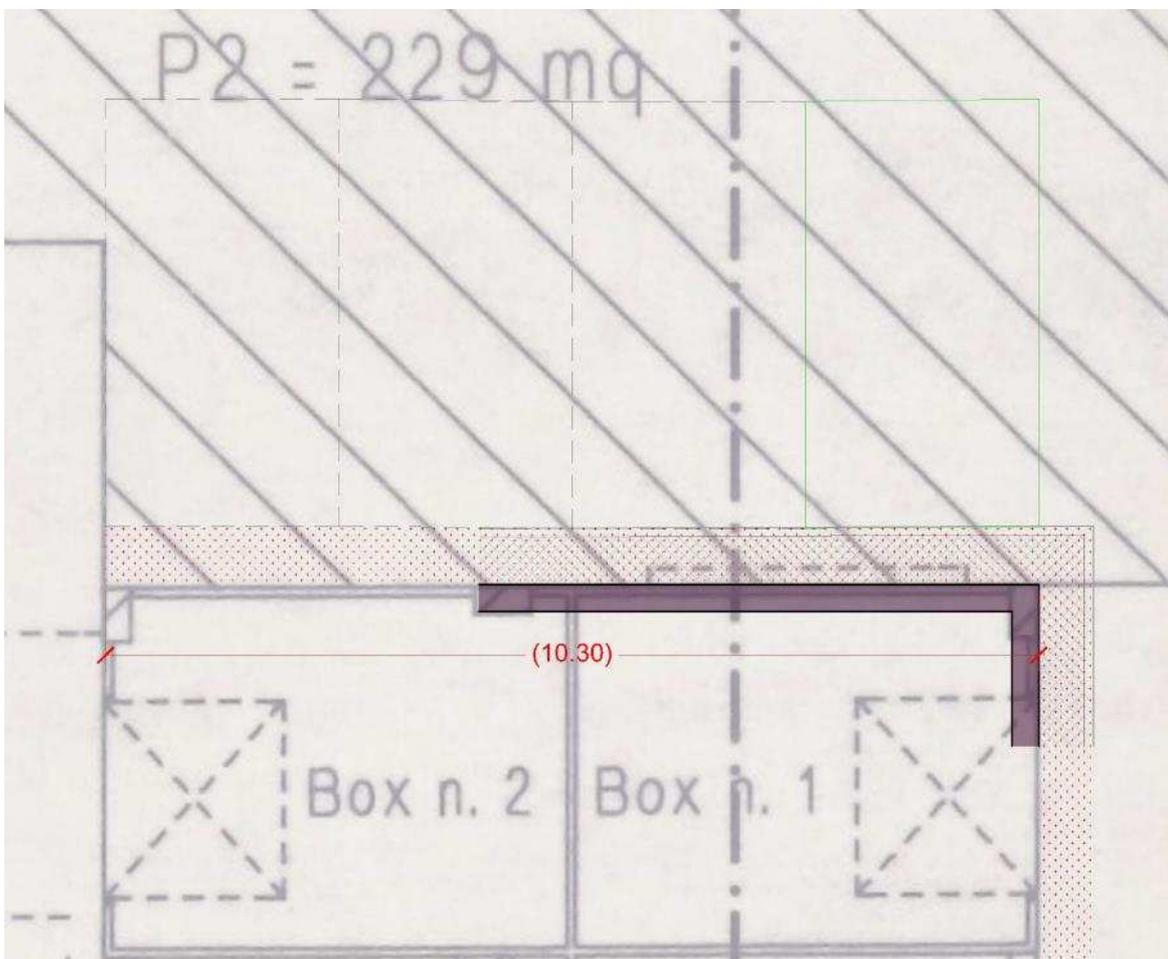
- i. la minore superficie del posto auto;



*\_sovrapposizione urbanistica – stato di fatto rilevato e stralcio grafico D.I.A. prot. n.3967 del 27.04.2000 – piano terra*

per l'autorimessa (posto auto scoperto – subb. 38), si rileva (cfr. Allegato 15 - grafico 12):

- j. la realizzazione del marciapiede pedonale;



\_sovrapposizione urbanistica – stato di fatto rilevato e stralcio grafico C.E. n.34 del 05.08.1999 – piano terra

#### **POSSIBILE REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'**

Per quanto sopra rilevato, i beni *de quo* risultano realizzati in parziale difformità dai titoli indicati e rinvenuti, potendo suddividerle in due categorie generali: quelle relative alla variazione dell'unità immobiliare *de quo* (variazioni interne piano quinto) e quelle riguardanti l'intero corpo di fabbrica di cui sono parte integrante i beni e gli spazi esterni di parcheggio a raso.

Come da informazioni fornite dall'U.T.C., e a parere dell'E.S., le difformità riguardanti l'abitazione (*indicate ai punti "a" e "b"*) possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una C.I.L.A. (*comunicazione di inizio lavori asseverata*),

---

---

di cui all'art.6 bis<sup>10</sup> del d.P.R. n.380/2001<sup>11</sup> e s.m.i., e vista la modifica della distribuzione interna, sarà necessario l'aggiornamento catastale mediante procedura Do.C.Fa. (per i costi relativi vedi quesito n.3). I costi per la C.I.L.A. "tardiva e/o in sanatoria" prevedono una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 (mille), (ai sensi dell'art.6bis<sup>12</sup>, comma 5<sup>13</sup> del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380), oltre il costo dei diritti di segreteria/istruttoria e l'onorario di un tecnico abilitato; il tutto quantificabile, in maniera forfettaria, in **€ 3.000,00 (tremila)**.

In merito, invece, a tutto quant'altro rilevato per il lastrico solare e stenditoio al piano sesto (ad esclusione della realizzazione della nuova tettoia realizzata), l'autorimessa (box auto) e le autorimesse (posti auto a raso scoperti) (punti da "c" a "j" ed escluso il punto "e"), considerata la tipologia delle differenze/difformità rilevate, è possibile ritenere le stesse risalgono quasi sicuramente al momento dell'edificazione dell'intero edificio, riguardanti, quindi, l'intero complesso residenziale. Di conseguenza, non riguardando in maniera esclusiva i beni pignorati, la possibile regolarizzazione dovrà essere avanzata, nel caso, su iniziativa di tutti i condomini (assegnatari), e in via del tutto espositiva, come da informazioni fornite dall'U.T.C., mediante accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità ai sensi dell'art.36-bis<sup>14</sup> del d.P.R. 380/2001<sup>15</sup> volto ad ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria o a presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria. Come previsto dal comma 5 del detto articolo (...) *Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro. (...).* **Per tale motivo, quindi, non potendo pronunciarsi in tale sede sull'effettiva regolarizzazione delle anzidette difformità evidenziate sul fabbricato "Corpo A" e spazi esterni, sulle conseguenze scaturenti da un esito negativo della procedura, nonché quantificare in maniera seppur approssimativa i costi per l'eventuale sanabilità** (sia quelli relativi agli oneri di

---

<sup>10</sup> art.6-bis – Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata;

<sup>11</sup> Decreto del Presidente della Repubblica, 6 giugno 2001, n.380 – Testo Unico dell'Edilizia;

<sup>12</sup> art.06 bis – Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata;

<sup>13</sup> comma 5 – (...) La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione. (...);

<sup>14</sup> art.36-bis (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità;

<sup>15</sup> Decreto del Presidente della Repubblica, 6 giugno 2001, n.380 – Testo Unico dell'Edilizia;

sanatoria che quelli, semmai, per le opere di ripristino, visto che gli stessi possono essere definiti solo con l'effettiva proposizione della domanda a tutti gli organi competenti e subordinati all'esito dell'istruttoria della pratica da parte dell'U.T.C., ecc.), **ai soli fini della determinazione del valore di mercato dei beni, è più opportuno applicare un coefficiente riduttivo (calcolato in %) al valore di mercato individuato, valutato in funzione dello stato di difformità rilevato e della gravità dello stesso.**

Riguardo la realizzazione della tettoia in legno al piano sesto (*di cui al punto e*), invece, la stessa **non può trovare sanabilità** e, quindi, sarà necessario il ripristino allo *status quo ante*, mediante lo smontaggio di tutto quanto realizzato, nonché il ripristino dei luoghi ad un costo puramente indicativo di 500,00 € (cinquecento), variabile comunque in funzione delle richieste avanzate dall'eventuale operatore.

A seguito della regolarizzazione, ancora, occorre provvedere alla presentazione della **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** (art.24<sup>16</sup>, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) con tutta la documentazione necessaria e prevista dal comma 5 del suddetto articolo (*a. attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b. certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c. dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d. gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e. dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi*...), oltre al pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria e alle spese professionali di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

\*\*\*\*\*

**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*

quesito 7

<sup>16</sup>art.24 (L) Agibilità;

---

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.).

Al momento dell'accesso i beni *de quo* erano **occupati e in uso** al sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, dove risiede dal 23.10.2006 (e così come risultante anche dal certificato storico di residenza acquisito), in virtù di **contratto di locazione ad uso abitativo** registrato presso dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Aversa in data **19.07.2007**, al **n.7596** (cfr. Allegato 01, 07a).

In base al contratto rinvenuto, la locazione è stabilita per la durata di quattro (4) anni, dal 01.08.2006 al 01.08.2010, con rinnovo tacito per altri quattro (4) anni. Il canone annuo di locazione è convenuto in quattromiladuecento euro (€ 4.200,00) da corrispondere in n.12 rate uguali anticipate di pari importo di **trecentocinquanta euro (€ 350,00)** (scadenti il primo di ogni mese) e sarà aggiornato ogni anno con riferimento alle variazioni accertate dall'I.S.T.A.T. nella misura del 75%, oltre il pagamento delle quote condominiali come stabilite dall'approvazione del consuntivo assembleare, che saranno versate direttamente dal conduttore (cfr. Allegato 07b).

Pertanto, essendo i beni *de quo* occupati di fatto da soggetto terzo e poiché il **contratto di locazione** risulta registrato in data antecedente il pignoramento (trascrizione del 06.05.2022 ai nn.21723/16631), lo stesso è **opponibile alla procedura**. In tale circostanza, quindi, se ne valuta la congruità del canone stabilito o, più precisamente, si **verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.**

Tale verifica viene effettuata determinando il più probabile **canone di locazione corrente (C<sub>L</sub>)** per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dei beni staggiti, da adeguare con opportuni coefficienti in relazione, appunto, alle specifiche

caratteristiche dei beni stessi.

### 7.1 – INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI LOCAZIONE

Per la determinazione del più probabile **canone di locazione corrente (C<sub>L</sub>)** corrente si considerano i valori di locazione unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 08a) riferiti al secondo semestre dell'anno 2023, i quali spaziano in un intervallo compreso tra 3,2 €/m<sup>2</sup> e 5,0 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio di **4,10 €/m<sup>2</sup>**.

Ampliando le indagini, e ai soli fini conoscitivi del mercato immobiliare della zona, sono state reperite altre indicazioni dai siti web del settore, tra cui in particolare:

- Immobiliare.it ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per gli immobili residenziali un valore unitario medio di **6,42 €/m<sup>2</sup> x mese**<sup>17</sup> (cfr. Allegato 08c);
- Borsino Immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, che per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 2,49 e 4,18 €/m<sup>2</sup> x mese, con un valore medio di **3,34 €/m<sup>2</sup> x mese**, per abitazioni in stabili di qualità nella media di zona (cfr. Allegato 08d).

Inoltre sono state condotte indagini in loco, analizzando anche gli annunci di mercato delle agenzie immobiliari della zona e singoli privati, in modo da avere un riscontro concreto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, con riferimento specifico alle locazioni. Ricerca che però non ha prodotto alcun riferimento utile ai fini dell'individuazione di un canone reale.

Pertanto, dalle informazioni raccolte e per tutto quanto riscontrato, si può ritenere congruo il valore determinato dalla media aritmetica dei valori medi dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e del sito web specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), ovvero pari a **3,72 €/m<sup>2</sup> x mese**.

Alla luce, poi, delle caratteristiche specifiche del bene in uso, si può adeguare il suddetto valore con i seguenti coefficienti:

**K<sub>1</sub> = 0,90** (*ubicazione*): l'unità immobiliare è posizionata all'estremità della fascia/zona considerata dell'O.M.I.;

**K<sub>2</sub> = 1,10** (*stato di manutenzione e finiture*): gli immobili si presentano in buone condizioni di manutenzione non necessitando di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria,

<sup>17</sup> Periodo di riferimento – Novembre 2022

**$K_3 = 0,95$**  (*impianti*): l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico, caldaia a condensazione mentre per il gas vi è la presenza di bombole GPL;

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 0,90 * 1,10 * 0,95 = 0,940 = \mathbf{0,94}$$

Pertanto il **valore unitario di locazione ( $V_{u.l.}$ )**, applicabile per il caso in esame è pari a  $3,72 \text{ €/mq} \times 0,94 = 3,496 \text{ €/m}^2/\text{mese}$ , ovvero arrotondato per comodità di calcolo a  **$3,50 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}$** .

### 7.2 – CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA

Ai fini della determinazione del **valore locativo** (e quindi, successivamente, per la verifica del canone di locazione corrente) invece, in linea con le indicazioni del *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), si considera la **superficie utile lorda ( $S_{u.l.}$ )**, che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale<sup>18</sup>). La superficie utile complessiva dell'immobile, pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

- *dei singoli piani di cui si compone l'immobile;*
- *delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale;*
- *delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale (cantine, depositi, ecc.) eventualmente omogeneizzate a quest'ultima, se non costituenti unità immobiliari a sé stanti.*

Considerata la precedente tabella del calcolo delle superfici riportata al precedente *quesito 2*, la **superficie utile lorda ( $S_{u.l.}$ )** dei beni *de quo* risulta essere pari a  $151,07 \text{ m}^2$ , arrotondabile (per comodità di calcolo) a  **$151 \text{ m}^2$** .

### 7.3 – CALCOLO DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

Avendo calcolato una superficie lorda complessiva pari a  **$157 \text{ m}^2$** , si ottiene:

$$C_L = (V_{u.l.} * S_{u.l.}) = (3,50 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} * 151 \text{ m}^2) = 528,50 \text{ €/mese} = \mathbf{530,00 \text{ €/mese}}$$

ovvero un probabile canone di locazione, opportunamente arrotondato, di

<sup>18</sup> *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;*

**530 €/mensili (cinquecentotrenta)**, con un canone annuo (dodici mensilità) pari a 6.360,00 € (seimilatrecentosessanta).

#### **7.4 – VERIFICA DEL CANONE DI LOCAZIONE RICHIESTO**

Per tutto quanto sopra esposto, il canone di locazione attualmente corrisposto dal conduttore (pari a € 350) risulta essere **leggermente inferiore di più di un terzo** del valore locativo di mercato sopra determinato.

\*\*\*\*\*

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

quesito 8

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) Difficoltà 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) Difficoltà 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).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. Allegato 04), sui beni *de quo* risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 09):

#### **SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**A1. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **11.07.2001** rep. n.15810, trascritto il **02.08.2001** ai nn.31117/23330, **contro SOC. COOP. LUIRA A.R.L.** (Frattaminore (NA), c.f.: 04222080634) e **a favore** di **CONDOMINIO LUIRA ZONA PEEP COMP.2 LOTTO 2** (Frattaminore (NA), c.f.: 94212510633), gravante il **diritto di proprietà per la quota 1/1000**, tra le altre, delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Frattaminore (NA) al **foglio 3 particella 407, sub 21**, categoria C/6, piano T; **sub. 38**, categoria C/6, piano T; **sub. 55**, categoria C/6, piano T; **sub. 96**, categoria A/2, consistenza 7 vani, piano 5° (cfr. Allegato 09a);

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

#### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE**

**B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **05.04.2022**, rep. n.3548, emesso dal Tribunale di Napoli Nord, trascritto il **06.05.2022** ai nn.21723/16631, **contro OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **a favore** di **OMISSIS OMISSIS S.r.l.** (con sede in **OMISSIS (TV), c.f.: OMISSIS**), gravante il **diritto di proprietà per la quota 1/1** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Frattaminore (NA) al **foglio 3 particella 407, sub 21**, categoria C/6, piano T; **sub. 55**, categoria C/6, piano T; **sub. 38**, categoria C/6, piano T; **sub. 96**, categoria A/2, consistenza 7 vani, piano 5° (cfr. Allegato 09b);

la suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n.131/2022;

**B2. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **11.02.2015**, rep. n.1176, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Aversa, trascritto il **11.05.2015** ai nn.16171/12932, tra gli altri, **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **a favore** del **BANCO DI NAPOLI S.p.A.** (con sede in Napoli (NA), c.f.: 04485191219), gravante il **diritto di proprietà per la quota 1/1** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Frattaminore (NA) al **foglio 3 particella 407, sub. 96**, categoria A/2,

---

---

consistenza 7 vani, piano 5°; **sub. 55**, categoria C/6, piano T; **sub. 38**, categoria C/6, piano T; e **sub 21**, categoria C/6, piano T; (*cf. Allegato 09c*);

**la suddetta formalità si riferisce al procedimento in R.G.E. n.184/2015 dichiarato improcedibile dal G.E. dott. Antonio Cirma con provvedimento del 10.07.2020;**

**B3. IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **decreto ingiuntivo** del **13.09.2010**, rep. n.252, emesso dal Tribunale di Napoli (NA) Sez. Dist. Di Frattamaggiore (NA)), iscritta l'**08.07.2011** ai nn.29738/4846 (ipoteca totale di € 91.101,00 su con capitale di € 71.371,88), tra gli altri, **contro OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS) e a favore del BANCO DI NAPOLI S.p.A.** (con sede in Napoli (NA), c.f.: 04485191219), gravante il **diritto di proprietà per la quota 1/1** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Frattaminore (NA) al **foglio 3 particella 407, sub. 96**, categoria A/2, consistenza 7 vani, piano 5°; **sub. 55**, categoria C/6, piano T; **sub. 38**, categoria C/6, piano T; e **sub 21**, categoria C/6, piano T; (*cf. Allegato 09d*);

**B4. ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** emessa dal Giudice del Tribunale di Napoli, rep. n.174, trascritta il **21.05.2007** ai nn.37515/18354, **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS) e a favore del FALLIMENTO OMISSIS OMISSIS S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** (con sede in **OMISSIS (NA), c.f.: OMISSIS**), gravante il **diritto di proprietà per la quota 1/1** delle unità immobiliare distinte al C.F. del Comune di Frattaminore (NA) al **foglio 3 particella 407, sub 21**, categoria C/6, piano T; **sub. 96**, categoria A/2, consistenza 7 vani, piano 5°; **sub. 55**, categoria C/6, piano T; e **sub. 38**, categoria C/6, piano T (*cf. Allegato 09e*);

relativamente alla detta Ordinanza vi è **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE** del 24.06.2009, rep. n.7957, trascritta il 21.07.2009 ai nn. 45042/4940, nella quale alla sezione D – Ulteriori informazioni si legge che (...) *il Tribunale di Napoli accoglie la domanda e, per l'effetto, condanna OMISSIS OMISSIS al risarcimento dei danni nei confronti della curatela del fallimento della società OMISSIS in Liquidazione S.r.l. nella*

---

---

misura di euro 361.202,00 oltre rivalutazione monetaria da calcolarsi con riferimento alle date dei singoli prelievi secondi gli indici foi dell'ISTAT ed interessi legali sulle somme annualmente rivalutate dalle predette scadenze e sino al soddisfo. (...) (cfr. Allegato 09e).

**la suddetta formalità si riferisce per effetto della suddetta annotazione alla convertita procedura immobiliare in R.G.E. n.967 del Tribunale di Napoli; con nota allegata agli atti della procedura attuale il cancelliere certifica che la stessa risulta estinta e cancellata con provvedimento del G.E. dott. Augusto TATANGELO del 06.06.2012** (cfr. Allegato 09e);

**B5. IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** (ipoteca totale di € 116.250,00 su con capitale di € 77.500,00), atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del **05.07.2002**, rep. n.18198 e raccolta n.5101, registrato a Napoli l'08.07.2000 al n.9742 e iscritta l'**08.07.2002** ai nn.28576/4955; **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** e **a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.A.** (con sede in Ancona (AN), c.f.: 00078240421), gravante il **diritto di proprietà per la quota 1/1** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Frattaminore (NA) al **foglio 3 particella 407, sub. 96**, categoria A/2, consistenza 6,5 vani, piano 5°; **sub. 55**, categoria C/6, piano T; **sub. 38**, categoria C/6, piano T; e **sub 21**, categoria C/6, piano T; (cfr. Allegato 09f);

per la suddetta formalità risulta **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta il 06.06.2022 ai nn.27783/3942 **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** e **a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.A.** (con sede in Ancona (AN), c.f.: 00078240421), gravante il **diritto di proprietà per la quota 1/1** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Frattaminore (NA) al **foglio 3 particella 407, sub. 96**, categoria A/2, consistenza 6,5 vani, piano 5°; **sub. 55**, categoria C/6, piano T; **sub. 38**, categoria C/6, piano T; e **sub 21**, categoria C/6, piano T (cfr. Allegato 09f);

su parte dei terreni che hanno generato l'attuale p.lla catasta 407 e su cui è stato edificato il complesso immobiliare, vi è:

**B6. IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **concessione a garanzia di mutuo** (ipoteca totale di £ 6.000.000.000 su con capitale di £ 3.000.000.000), atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del **24.02.2000**, rep. n.12286, iscritta il **25.02.2000** ai nn.6027/1125; **contro LUIRA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A R.L.** (con sede in Frattaminore (NA); c.f.: 04222080634) e **a favore** di **SAN PAOLO IMI S.p.A.** (con sede in Torino (TO), c.f.: 06210280019), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** dei terreni distinti al C.T. del Comune di Frattaminore (NA) al **foglio 3 particelle 335, 336, 338, 340 e 343** (cfr. Allegato 09g);

per la suddetta formalità risultano **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE – restrizione di beni**, atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del 03.07.2001, rep. n.15738 e raccolta 4217, annotazione del **27.12.2001** ai nn.47598/4739, **contro LUIRA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A R.L.** (con sede in Frattaminore (NA); c.f.: 04222080634) e **a favore** di **SAN PAOLO IMI S.p.A.** (con sede in Torino (TO), c.f.: 06210280019); nella sezione D – Ulteriori informazioni si legge che (...) *che dall'iscrizione ipotecaria di cui al quadro "a" vengano esclusi i beni descritti nel quadro "b"* (...), tra cui i beni *de quo* distinti al C.F. del Comune di Frattaminore (NA) al **foglio 3 particella 407, sub. 96**, categoria A/2, piano 5°; **sub. 55**, categoria C/6, piano T (cfr. Allegato 09g), e **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE – restrizione di beni**, atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del 11.07.2001, rep. n.15787 e raccolta 4242, annotazione del **27.12.2001** ai nn.47599/4740, **contro LUIRA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A R.L.** (con sede in Frattaminore (NA); c.f.: 04222080634) e **a favore** di **SAN PAOLO IMI S.p.A.** (con sede in Torino (TO), c.f.: 06210280019) (cfr. Allegato 09g).

### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Come meglio illustrato al precedente *quesito 3*, e al quale ci si rimanda integralmente, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica delle rispettive planimetrie rinvenute, riguardano la diversa conformazione interna/esterna e della copertura (lastrico solare), alla mancata indicazione degli elementi strutturali per l'autorimessa e la minore superficie dei due posti auto a raso scoperti.

### **DIFFORMITA' URBANISTICHE**

---

---

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 6*, e al quale ci si rimanda integralmente, l'intero complesso immobiliare di cui sono parte integrante i beni oggetto di procedimento risultano edificati, previa convenzione edilizia tra la Soc. Coop. Edilizia Luiria a R L. e il Comune di Frattaminore (NA) (trascrizione del 18.02.2000 ai nn.5183/3493), in virtù di **Concessione Edilizia n.34 del 05.08.1999**, **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n.3967 del 27.04.2000**, **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n.10289 del 31.08.2000** e, per gli interventi di efficientamento energetico, **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - Superbonus** prot. n.16374 del 09.11.2022. Rispetto ai suddetti titoli sono rilevabili alcune difformità, consistenti: per l'*abitazione* al piano quinto, nella diversa distribuzione interna di alcuni vani e nel differimento di alcuni vani finestra/portafinestra; per il *lastrico solare e lo stenditoio coperto*, nella diversa sagoma della copertura dello stenditoio, nel frazionamento dell'intero piano copertura e nella realizzazione di una tettoia in legno a falda singola appoggiata allo stenditoio; per l'*autorimessa (box auto)* nel diverso spessore delle murature perimetrali, nella mancata indicazione degli elementi strutturale interni e nella diversa altezza interna rilevata; per le *autorimesse (posti auto scoperti)*, nella minore superficie del posto auto (sub. 21) e nella realizzazione del marciapiede pedonale (sub. 38).

\*\*\*\*\*

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

quesito 9

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

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio<sup>19</sup> (<https://dati.agenziademanio.it>) e così come attestato dal Responsabile del Servizio – Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Frattaminore (NA) con riscontro prot. n.14412 del 27.06.2024 (prot. di partenza) (cfr. Allegato 06a), risulta che i beni *de quo* **non ricadono su suolo demaniale** e che su di esso **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato**.

\*\*\*\*\*

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

quesito 10

*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*

---

<sup>19</sup> Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

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.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché dalle risultanze catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio – Servizi Catastali (cfr. Allegato 03), risulta che l'intera area su cui ricadono i beni oggetto di esecuzione **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 07.02.1934 (cfr. Allegato 10) si può constatare che nell'intero territorio comunale **non vi sono aree soggette appunto ad usi civici**.

\*\*\*\*\*

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

quesito 11

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.

Il bene oggetto di stima **fa parte di un Condominio regolarmente costituito** denominato "Condominio Parco Luirà", gestito dall'amm.re pro tempore dott. **OMISSIS OMISSIS**.

A seguito di richiesta inoltrata allo stesso a mezzo p.e.c. in data 03.07.2024, nonostante anche il sollecito per le vie brevi, lo stesso però non ha fornito alcuna informazione circa le spese di gestione dei beni de quo e quant'altro indicato nel quesito, né tantomeno ha fornito copia del regolamento condominiale con le relative tabelle millesimali (cfr. Allegato 11).

\*\*\*\*\*

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

quesito 12

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite

pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

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

## **12.1 - CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA**

La valutazione dei beni *de quo* si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce (...) *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*<sup>20</sup>(...). Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti* o *per capitalizzazione del reddito*). L'applicazione dei

<sup>20</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

---

---

*procedimenti sintetici* suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il *procedimento analitico*, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il *procedimento indiretto* trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene *de quo* si può ricorrere al *procedimento sintetico*, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* (o *market approach*) che si svolge attraverso (...) *il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*<sup>21</sup>(...). Nel caso in esame, in particolare, è applicato il *procedimento di stima monoparametrica* che (...) *si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare*<sup>22</sup> (...). La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la

---

<sup>21</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

<sup>22</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicitativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare<sup>23</sup>.

#### ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

In via del tutto preliminare, si evidenzia che, le ricerche hanno riguardato in particolar modo la categoria *A/2 (abitazioni civili)*.

Le indagini, *in primis*, sono consistite nell'individuazione dei valori unitari per gli immobili oggetto di stima, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo (2°) semestre 2023 (cfr. Allegato 11a). I valori indicati dall'O.M.I., per lo stato conservativo normale, spaziano in un intervallo (*minimo e massimo*) di novecentosettanta euro per metro quadrato (970 €/m<sup>2</sup>) e millecinquecento euro per metro quadrato (1.500 €/m<sup>2</sup>), con un valore medio di **milleduecentotrantacinque euro per metro quadrato (1.235 €/m<sup>2</sup>)**, per le *Abitazioni civili* (cfr. Allegato 08a):

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI  
 Comune: FRATTAMINORE  
 Fascia/zona: Semicentrale/ZONA TRA CENTRO STORICO E PROVINCIALE AVERSA - CAIVANO  
 Codice di zona: C2  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	970	1500

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	970	1500	L	3,2	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	990	L	2,2	3,3	L

*— Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2023 – sem. 2*

<sup>23</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.100, cap. 8

---

Onde conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano:

- [Mercato-Immobiliare](http://www.mercato-immobiliare.info) ([www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su *Caasa* riferiti all'intero Comune, indica un valore unitario medio di **millequattrocentoquindici euro per metro quadrato (1.415 €/m<sup>2</sup>)** per la tipologia degli *appartamenti* (cfr. Allegato 08b);
- [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per gli immobili residenziali un valore unitario medio di **millecinquecentoventitre euro per metro quadrato (1.523 €/m<sup>2</sup>)** (cfr. Allegato 08c);
- [Borsino Immobiliare](http://www.borsinoimmobiliare.it) ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra novecentoventotto euro per metro quadrato (928 €/m<sup>2</sup>) e millecinquecentoquaranta euro per metro quadrato (1.145 €/m<sup>2</sup>), con un valore medio di **milleduecentotrentaquattro euro per metro quadrato (1.234 €/m<sup>2</sup>)**, per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona* (cfr. Allegato 08d).

Altre indagini, e al solo fine di reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare della zona, sono state condotte in loco e analizzando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona (e nelle zone limitrofe). Analizzando il contesto di ubicazione del bene staggito, caratterizzato da fabbricati della stessa tipologia di quello di cui è parte integrante il bene *de quo*, i prezzi richiesti rinvenuti con le indagini variano dai 800 €/m<sup>2</sup> ai 1.600 €/m<sup>2</sup>, in funzione comunque dell'esatta ubicazione, delle condizioni di manutenzione degli immobili analizzati, dei propri accessori, nonché della richiesta avanzata da ogni singolo privato venditore e/o del profitto dell'agenzia; quindi in genere più alti nell'ottica del margine di trattativa e delle aspettative di massimo ricavo dalla vendita stessa.

Inoltre sono stati reperiti degli atti di vendita/cessione di beni simili e appartenenti allo stesso complesso immobiliare di via Colonnello Pilota Pasquale Barbato, 25. In particolare è stato rinvenuto per notar **OMISSIS OMISSIS**, atto di compravendita del **18.01.2021**, rep. n.564 e raccolta n.466, trascritto il 22.01.2021 ai nn.3339/2302 (cfr. Allegato 08e) e per notar **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, atto di compravendita

del **20.12.2021**, rep. n.8586 e raccolta 6577, trascritto il 29.12.2021 ai nn.64632/48008 (cfr. Allegato 08f).

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa con gli identificativi dei beni e dei prezzi di vendita:

data atto	Registro gen. e part.	Repertorio e raccolta	identificativo catastale						Prezzo di vendita	Prezzo unitario
			foglio	particella	sub	categoria	consistenza (vani)	sup. catastale (mq)		
18.01.2021	3339/2302	564/466	3	407	76	A/2	6,5	123	158.000,00 €	1.284,55 €
					78	A/2	6,5	116		
20.12.2021	64632/48008	8586/6577	3	407	45	C/6	-	18	160.000,00 €	1.240,31 €
					12	C/6	-	13		

Confrontando le diverse fonti, si appura una certa coerenza dei valori indicati, trovando un sostanziale riscontro nei valori forniti dall'O.M.I.. Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, per la stima può considerarsi il valore unitario medio fornito dall'O.M.I. di **milleduecentotrentacinque euro a metro quadrato (1.235 €/m<sup>2</sup>)** con riferimento alle *abitazioni civili* in uno stato manutentivo *normale*.

### **12.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale delle unità immobiliari *de quo* è pari a centoottantuno virgola ottantacinque metri quadrati (181,85 m<sup>2</sup>), arrotondabile per comodità di calcolo a **centoottantadue metri quadrati (182 m<sup>2</sup>)**.

### **12.3 - STIMA DEI BENI**

La valutazione dei beni *de quo* viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio (V<sub>u.m.</sub>)** tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, si può ritenere congruo il valore unitario medio dell'O.M.I. di **milleduecentotrentacinque euro a metro quadrato (1.235 €/m<sup>2</sup>)**, con riferimento allo stato manutentivo normale e adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

**K<sub>1</sub> = 0,90** (ubicazione): l'unità immobiliare è posizionata all'estremità della alla fascia/zona considerata dell'O.M.I;

**K<sub>2</sub> = 1,10** (*stato di manutenzione e finiture*): gli immobili si presentano in buone condizioni di manutenzione non necessitando di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria;

**K<sub>3</sub> = 0,95** (*impianti*): l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico, caldaia a condensazione mentre per il gas vi è la presenza di bombole GPL;

**K<sub>4</sub> = 1,15** (*riqualificazione energetica*): l'unità abitativa e il box auto sono stati soggetti di opere rientranti tra quelle previste dall'art. 119 del D.L. n.34 del 2020 costituendo, quindi, interventi per l'efficientamento energetico (isolamento superficie opache – orizzontali e verticali, sostituzione impianti, sostituzione serramenti, installazione impianti solari-fotovoltaici-termico, di sistemi di building automation e della colonnina di ricarica elettrica, ecc.);

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 0,90 * 1,10 * 0,95 * 1,15 = 1,081 = \mathbf{1,08}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

$$1.235 \text{ €/m}^2 * 1,08 = 1.333,80 \text{ €/m}^2 = \mathbf{1.335,00 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$V_{m.c.o.} = (V_{um} * S_{comm}) = (1.335 \text{ €/mq} * 182 \text{ mq}) = 242.970,00 \text{ €} = \mathbf{243.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato dei beni staggiati, ipotizzati in condizioni ordinarie ( $V_{m.c.o.}$ ), ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **duecentoquarantatre mila euro (243.000,00 €)**.

#### **12.4 - ADEGUAMENTI ALLA STIMA**

Il valore di mercato prima determinato deve essere opportunamente adeguato alla luce delle problematiche esistenti e evidenziate nei paragrafi precedenti, sia di natura urbanistica che catastale, nonché per il mancato rinvenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Ai fini della stima, quindi, appare più opportuno valutare lo stato di differenza/difformità rilevato con un coefficiente riduttivo, espresso in %, da applicare quale detrazione in luogo dei costi puntuali da affrontare (sia quelli relativi ad una eventuale regolarizzazione catastale e urbanistica) non potendone dare una quantificazione certa in tale sede. Considerata, quindi, la natura e l'entità delle

differenze/diformità esistenti, si ritiene congruo applicare una riduzione del 10% ( $K_{diff} = 0,90$ ).

Pertanto, si ha:

$$V_{m.s.f.} = (V_{m.c.o.} - K_{diff}) = 243.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 218.700,00 \text{ €} = \mathbf{220.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore finale dei beni staggiti allo stato di fatto ( $V_{m.s.f.}$ ), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **duecentoventi mila euro (€ 220.000,00)**.

### **12.5 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO**

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento dei beni che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, eventuali oneri condominiali insoluti, il recupero nei confronti dell'assegnatario (debitore esecutato) dei maggiori oneri di esproprio nel P.E.E.P. di via Sant'Arpino (cfr. Allegato 06n), nonché attesa la natura dei beni e la tipologia di vendita<sup>24</sup> che si andrà ad effettuare, tutto quanto rilevato e non, si può apportare una riduzione del 15% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto<sup>25</sup>.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{b.a.} = 220.000,00 \text{ €} \times 0,85 = 187.000 \text{ €} = \mathbf{190.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto **il più probabile valore finale del lotto di vendita è di centonovanta mila euro (190.000,00 €)**.

### **12.6 - RAFFRONTO PREZZO BASE D'ASTA E PREZZO MASSIMO DI CESSIONE**

Poiché il fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare *de quo* ricade in zona di Programmi di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), sono state stipulate la

<sup>24</sup> "Vendita forzata" – Tale definizione è usata spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento; punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

<sup>25</sup> Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

convenzione edilizia del 26 novembre 1998 numero 289 di repertorio e quella convenzione edilizia aggiuntiva del 16 febbraio 2000 numero 324 del Repertorio, con le quali, tra l'altro, sono stati fissati i prezzi massimi di cessione e le relative condizioni. In particolare, nelle convenzioni è convenuto che (vedi *quesito n.6* e (cfr. *Allegato 06e1 e 06e2*), in caso di alienazione degli alloggi, (...) *il prezzo di cessione era fissato dall'U.T.E., tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione e del valore dell'area su cui essa insiste, determinata ai sensi dell'art. 16 della Legge 22.10.1971, n.865 e sue successive modificazioni ed integrazioni (...)*. Lo scrivente, pertanto, in osservanza a quanto sopra, ha provveduto ad effettuare richiesta al Comune di Frattaminore (NA) con nota prot. n.14070 del 19.06.2024 (cfr. *Allegato 06c*), circa la determinazione del prezzo massimo di cessione. Con determinazione n.8 del 27.06.2024 – RG nr 412 del 27.06.2024, a firma del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, è stato rilasciato il nulla osta alla vendita e fissato il prezzo massimo di cessione dei beni *de quo* in **centonovantanovemilaquattrocentonovantasei virgola venticinque euro (199.496,25)** (cfr. *Allegato 12*).

Per quanto sopra, il prezzo base d'asta proposto risulta essere in linea, e quindi conforme (in quanto inferiore), al prezzo massimo di cessione determinato dall'Ente Comunale di Frattaminore (NA).

\*\*\*\*\*

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

quesito 13

*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.*

**Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà del bene.**

\*\*\*\*\*

**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.**

quesito 14

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*

*Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di*

---

*separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.*

**Dal certificato storico di residenza rilasciato** dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Frattaminore (NA), risulta che il sig. **OMISSIS OMISSIS** (debitore esecutato) **è residente** nel detto Comune dal 02.11.1981 con ultima residenza **in via Giovanni XXIII al n.9**; e così alla data del pignoramento notificato in data 05.04.2022 (*cf. Allegato 13*).

Dall'**estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato** dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Frattaminore (NA) in data 03.04.2024, **risulta che il sig. OMISSIS OMISSIS** (debitore esecutato) **ha contratto matrimonio** in data **03.09.1996**, atto n.14, parte I, Ufficio 1 dell'anno 1996; con successivo atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del **14.11.1996**, **i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni** ai sensi del comma 1 dell'art. 228 della Legge n.151 del 19.05.1975, annotata il 16.05.2019 (*cf. Allegato 14*).

\*\*\*\*\*

---

---

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.79 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visure storiche per immobile, planimetrie catastali dei beni staggiti, elaborati planimetrici e elenco subalterni;**
- **all.03 - Visure storiche per immobile e mappe catastali attuali e storiche terreni;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**

a. n.t. + atto di **ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA** del 26.09.2001, rep. n.16237 e raccolta n.4404, trascritto il 10.10.2001 ai nn.36445/27052; **b. n.t.** e atto di **COMPRAVENDITA** 30.01.1992, rep. n.22062 (terreno p.lla 37); **c. n.t.** - **CESSIONE DIRITTI A TITOLO ONEROSO** del 09.02.2005 (terreno p.lla 338); **d. n.t.** - **ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'** del 09.03.2005 (terreno p.lla 336); **e. n.t.** - **ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'** del 09.03.2005 (particella p.lla 340); **f. n.t.** - **ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'** del 09.03.2005 (terreno p.lla 335); **g. n.t.** - **CESSIONE DIRITTI A TITOLO ONEROSO** del 14.04.2005 (terreno p.lla 345);

- **all.06 - Documentazione urbanistica:**

a. **attestazione del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata** del 27.06.2024 – prot. n.14412 del 27.06.2024; **b. stralcio tavola D1** – zonizzazione del territorio comunale del **P.U.C.** e **Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)** dell'area; **c.** istanze di accesso atti E.S. e ricevuta di protocollo; **d. Concessione Edilizia n.34 del 05.08.1999**, relazione tecnica, grafici e comunicazione di inizio e fine lavori; **e. Convenzione per la cessione in proprietà di area destinata ad edilizia residenziale nel P.E.E.P.** di zona di via S. Arpino **prot. n.289**, N.T. e **Convenzione aggiuntiva per la cessione in proprietà di area destinata ad edilizia residenziale nel P.E.E.P.** di zona di via S. Arpino **prot. n.324**; **f. D.I.A. prot. n.3967** del 27.04.2000, relazione tecnica e grafici; **g. D.I.A. prot. n.10289** del 31.08.2000, relazione tecnica e grafici; **h.** Autorizzazione Edilizia per l'installazione di una cabina elettrica prefabbricata del 14.05.2001, relazione tecnica e grafici; **i. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata – Superbonus prot. n.16374** del 09.11.2022, notifica preliminare integrazione CILAS - prot. n.16374 del 09.11.2022 - del 21.11.2022 e comunicazione di fine lavori prot. n.22684 del 18.12.2023; **l. richiesta agibilità** con documentazione allegata **e comunicazione di mancato rilascio dell'Ente Comunale**; **m. diffida e messa in mora** contro il Comune di Frattaminore (NA); **n.** raccomandata A.R. inoltrata al debitore esecutato per recupero maggiori oneri di esproprio; **o. certificazione Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Napoli**, prot. n.8294-P del 17.04.2024;

- **all.07 – Documentazione occupante;**

a. certificato storico di residenza; **b.** contratto di locazione ad uso abitativo; **c.** risposta dell'Ag. Delle Entrate per la verifica del contratto di locazione;

- **all.08 – Comparabili e valori di mercato reperiti;**

a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; b. quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info); c. quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); d. quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) (vendita e locazione); e. atto di COMPRAVENDITA del 18.01.2021; f. atto di COMPRAVENDITA del 20.12.2021;

- **all.09 - Note delle formalità:**

a. n.t. - **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO** del 11.07.2001 - RP 23330; b. n.t. - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 05.04.2022, rep. n.3548, trascritto il 06.05.2022 ai nn.21723/16631; c. n.t. - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 11.02.2015, rep. n.1176, trascritto il 11.05.2015 ai nn.19171/12932; d. n.t. - **IPOTECA GIUDIZIALE** del 13.09.2010, rep. n.252, iscritta il 08.07.2011 ai nn. 29738/4846; e. n.t. – **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** del 24.04.2007, rep. n.174, trascritto il 21.05.2007 ai nn.37515/18354 e ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – **SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA** del 24.06.2009, rep. n.7957, annotazione del 21.07.2009 ai nn.45042/4940; f. n.i. - **IPOTECA VOLONTARIA** del 05.07.2002, rep. n.18198, iscritta il 08.07.2002 ai nn. 28576/4955 e **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** del 05.07.2002, rep. n.18198 presentata il 06.06.2022 ai nn.27783/3942; g. n.i. - **IPOTECA VOLONTARIA** del 24.02.2000, rep. n.12286, iscritta il 25.02.2000 ai nn. 6027/1125 e **ANNOTAZIONI A TRASCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI** del 03.07.2001, rep. n.15738, annotazione del 27.12.2001 ai nn.47598/4739 e del 11.07.2001, rep. n.15787, annotazione del 27.12.2001 ai nn.47599/4740;

- **all.10 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**

(documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);

- **all.11 – Informazioni condominiali;**

richiesta di informazioni condominiali e integrazione (con ricevute di avvenuta consegna)

- **all.12 – Determinazione del prezzo di cessione;**

determinazione n.8 del 27.06.2024, RG n.412 del 27.06.2024;

- **all.13 – Certificato storico di residenza** (debitore esecutato);

- **all.14 - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;**

- **all.15 - Elaborati grafici** (n.12 tavole);

- **all.16 - Documentazione fotografica;**

- **all.17 - CD contenente la relazione in formato word e PDF, anche nella versione oscurata, nonché le foto e le planimetrie in formato JPEG.**

\*\*\*\*\*

Con osservanza

San Nicola la Strada, 26.07.2024

l'esperto stimatore  
**OMISSIS**