

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA R.G.E.

Espropriazione Immobiliare

R.G.E. 350/2023

Espropriazione Immobiliare



CONTRO



immobili siti in

SANT'ANTIMO
via Diaz n. 53

CATASTO FABBRICATI
Foglio 8 p.lla 194 sub. 17



GIUDICE ESECUZIONE: DOTT.SA MONICA MARRAZZO

ESPERTO STIMATORE: ARCH. GAETANO MUNNO

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

nel procedimento esecutivo promosso da

contro

rubricato al n.

350/2023 R.G.E.

immobili siti in

Sant'Antimo

via Diaz n.

53

in Catasto Fabbricati

Foglio 8 p.la 194 sub. 17

Giudice Espropriazione: dott.sa Monica

Marrazzo Esperto stimatore: arch.

Gaetano MUNNO

Ill.mo **signor Giudice** dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, **dott.sa Monica Marrazzo**;

Io scrivente arch. Gaetano MUNNO avendo espletato il mandato affidatogli, rassegno alla Sua attenzione la presente Relazione di Stima, relativa al Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da

e rubricato al n. **350/2023 R.G.E.** del Tribunale di Napoli Nord;

PREMETTE

pagina 2 di 55

___ *consulting room*

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___ *details*

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11

PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



- che in data 08.06.2024 lo scrivente veniva nominato quale **R.G.E.** 350/23 Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in oggetto dal GE dott.sa Fiore;
- Che in data 14.06.2024 accettava l'incarico secondo le modalità del Processo Civile Telematico;
- che in data 14.01.2025 ha depositato presso la Cancelleria il Modulo per Controllo Documentazione con esito positivo, non evidenziando alcuna incongruenza e/o mancanza della documentazione depositata.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono avvenute nel modo seguente: innanzitutto si sono assunti tutti i dati e gli elementi che stanno alla base della presente Relazione di stima.

Al proposito si è effettuato un sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 10.07.2024 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, dott. Arcangelo Sessa, al fine di effettuare accurati rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati (vedi documentazione allegata).

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

RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

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

[CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.](#)

pagina 3 di 55

___ *consulting room*

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___ *details*

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



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

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

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**. Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

pagina 4 di 55

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

__details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



R.G.E.

350/23

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

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

Il controllo preliminare della documentazione è stato effettuato mediante deposito in Cancelleria in data 14.01.2025 del modulo di controllo documentazione con **esito positivo**.

In particolare: in primo luogo il creditore procedente ha optato per il deposito della **relazione notarile sostitutiva** a firma del notaio Niccolò Tiecco di Perugia depositata il 26.10.2023.

Detta certificazione **è completa della provenienza ventennale** dei cespiti e riporta un *atto intervivos* a carattere non traslativo oltre il ventennio avente ad oggetto gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva.

in secondo luogo la relazione notarile riporta i dati catastali attuali e (ma non specifica quelli storici) sino ai titoli di provenienza antecedente il ventennio.

in terzo luogo si precisa che il creditore non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Lo scrivente ha pertanto provveduto a richiedere ed acquisire detta certificazione.

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

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

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

Al riguardo:

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

pagina 5 di 55

___ **consulting room**

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___ **details**

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

R.G.E.

350/23

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà: - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di “**difformità sostanziali**” dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

pagina 6 di 55

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51**P. Iva** 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it**mobile** 333.64.02.948

R.G.E.

350/23

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

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

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

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

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

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

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

Gli immobili oggetto della presente Relazione, sono ubicati nel Comune di **Sant'Antimo**, via Diaz n. 53. Essi sono rappresentati da un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato avente destinazione principale di civile abitazione, ubicato al **piano primo** (sovrastante il piano ammezzato).

Primo profilo (**diritti reali pignorati**)

I beni pignorati e riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Sant'Antimo al **Foglio 8 p.la 194 sub. 17** sono stati correttamente pignorati per **la intera quota di proprietà** in danno di [REDACTED], per quota 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

pagina 7 di 55

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51**P. Iva** 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it**mobile** 333.64.02.948

Detto diritto pignorato coincide con esatta la quota di possesso **R.G.E.** 350/23
in capo agli esecutati, in quanto lo stesso cespite risulta in titolarità esclusiva ai
medesimi (per quota ½ ciascuno).

Secondo profilo (**beni pignorati**)

I beni pignorati sono attualmente riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Sant'Antimo al **Foglio 8 p.IIIa 194 sub. 17**. Tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione del medesimo atto di pignoramento. Pertanto non si evidenziano difformità formali e/o sostanziali dei dati catastali identificativi dei cespiti.

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



pagina 8 di 55

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___details

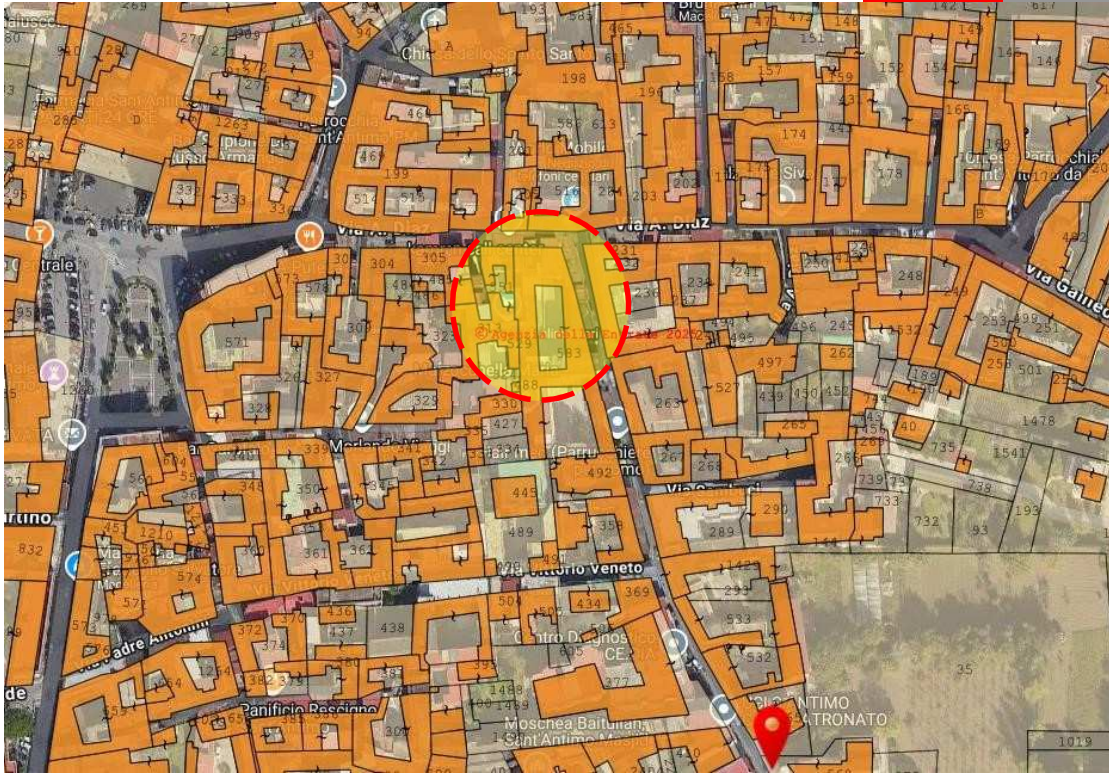
81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



R.G.E. 350/23



pagina 9 di 55

consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 fax 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



R.G.E.

350/23



Ai fini della vendita, essendo il cespite pignorato costituito da un'unica unità immobiliare, sarà formato **un unico lotto di vendita**.

Il tutto come di seguito meglio descritto:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in **Sant'Antimo** alla via Diaz n. 53 (angolo via Sambuci), **piano primo** (sovrastante il piano ammezzato) facente parte di un fabbricato di più unità immobiliari per civile abitazione; è composto da cucina, salone, wc e due camere da letto oltre balcone esterno che consente l'affaccio sui via Diaz e via Sambuci, superficie complessiva calpestabile di circa 75 mq oltre balconi; confina nell'insieme a nord con via Diaz, ad est con via Sambuci, a sud con passetto comune (da quale si accede) e ad ovest unità abitativa in ditta [REDACTED], salvo se altri; è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo al foglio 8, p.lla 194, sub. 17**, cat. A/4, cl. 5, consistenza 5 vani, rendita € 258,23; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile è di impianto originario antecedente il 1942 ed è stato oggetto di autorizzazione per riattamento ex l. 219/81 (**Autorizzazione n. 9125 del 02.07.1982**)

pagina 10 di 55

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 [email gaetano.munno@gmail.com](mailto:gaetano.munno@gmail.com)

__details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) [ph 0823.176.10.51](tel:0823.176.10.51)

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



in ditta [REDACTED] – Pratica n. 10) a seguito degli eventi

R.G.E.

350/23

sismici e successiva **Autorizzazione del Sindaco prot. 10428 del 03.05.1995**, cui limitatamente i cespiti oggetto di procedura, non è conforme lo stato dei luoghi in merito ad una diversa distribuzione interna (anche spazi condominiali) ed alla diversa ubicazione delle aperture esterne, ed a parere dell'esperto può ottenersi sanatoria mediante C.I.L.A. e/o S.C.I.A previo versamento della sanzione pecuniaria; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 81.000,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

pagina 11 di 55

___ **consulting room**

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___ **details**

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



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.

R.G.E.

350/23

I beni di cui alla presente relazione di stima sono composti per l'appunto da un appartamento sito in Sant'Antimo allocato ad angolo tra via Diaz e via Sambuci. L'accesso avviene attraverso il cancello carrabile e pedonale ubicato su via **Diaz n. 53** che immette in una corte condominiale, dalla quale dopo aver raggiunto il vano scala (privo di ascensore), è possibile raggiungere l'unità abitativa.

È ubicato in zona centrale del Comune di Sant'Antimo e ben asservita dai servizi di quartiere (negozi, bar, uffici pubblici, ecc).

pagina 12 di 55

___ *consulting room*

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___ *details*

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

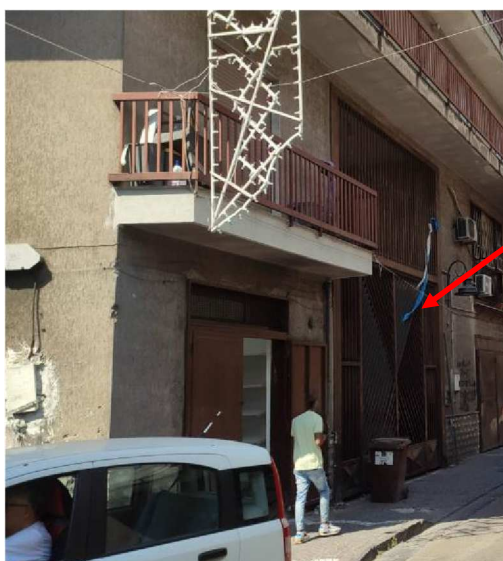
P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



R.G.E.

350/23



VISTA
DELL'INGRESSO
AL
CONDOMINIO

pagina 13 di 55

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



R.G.E.

350/23



VISTA DEL
CANCELLO
CONDOMINIALE
DI
ACCESSO



pagina 14 di 55

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



R.G.E.

350/23

VISTA
ESTERNA

DELL'UNITÀ
ABITATIVA

pagina 15 di 55

___ *consulting room*

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

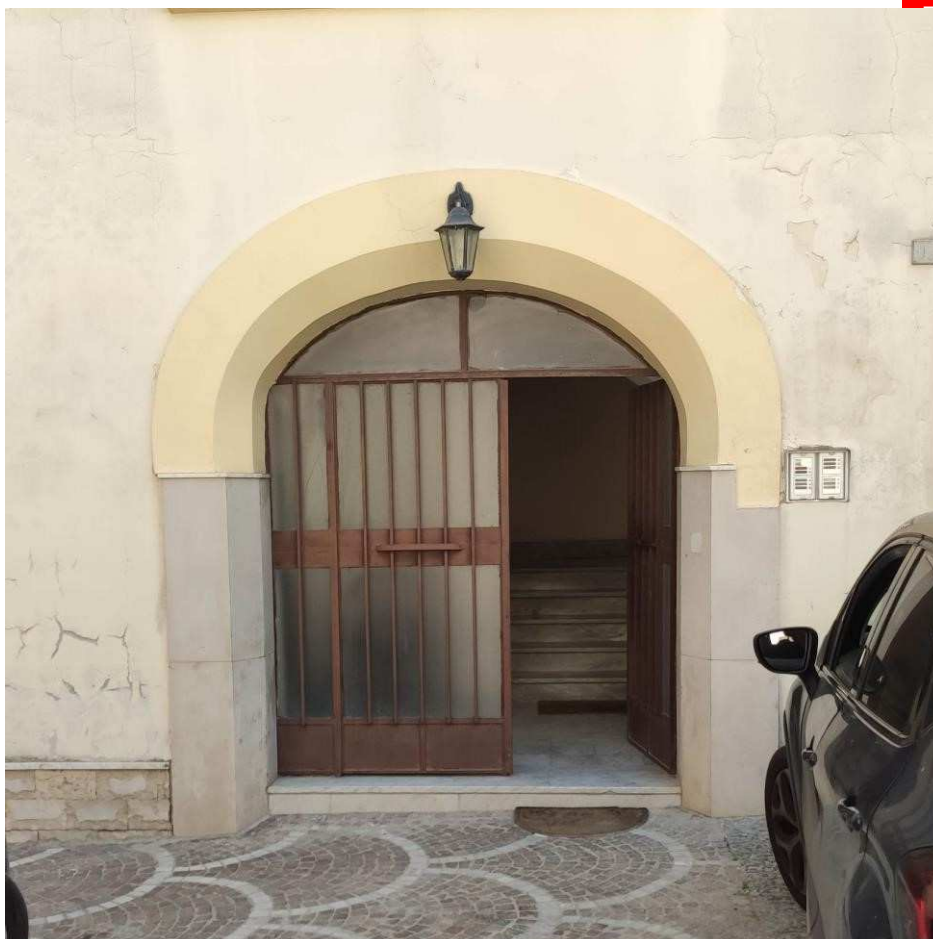
___ *details*

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948





PORTONCINO D
INGRESSO AL
VANO SCALA



PORTONCINO D
INGRESSO
ALL'UNITÀ
ABITATIVA

pagina 16 di 55

FOTOI - 2-3-4-5 Viste esterne
_details

consulting room
via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 fax 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



All'unità abitativa si accede dal passetto condominiale, attraverso un portoncino a doppia anta che immette nella cucina di circa 15 mq. Da questa, attraverso un piccolo disimpegno è possibile raggiungere l'unico servizio igienico e proseguendo il salone/soggiorno di circa 23 mq. Da questi, attraverso un piccolo prolungamento (che funge da disimpegno) si accede alle due camere da letto di circa 12 e 20 mq. Completa la consistenza immobiliare un balcone esterno che perimetra l'intera unità abitativa sulle pareti esterne prospicienti la via Sambuco e la via Diaz.

Il tutto come meglio indicato sul sottostante elaborato grafico di rilievo.

pagina 17 di 55

___ *consulting room*

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

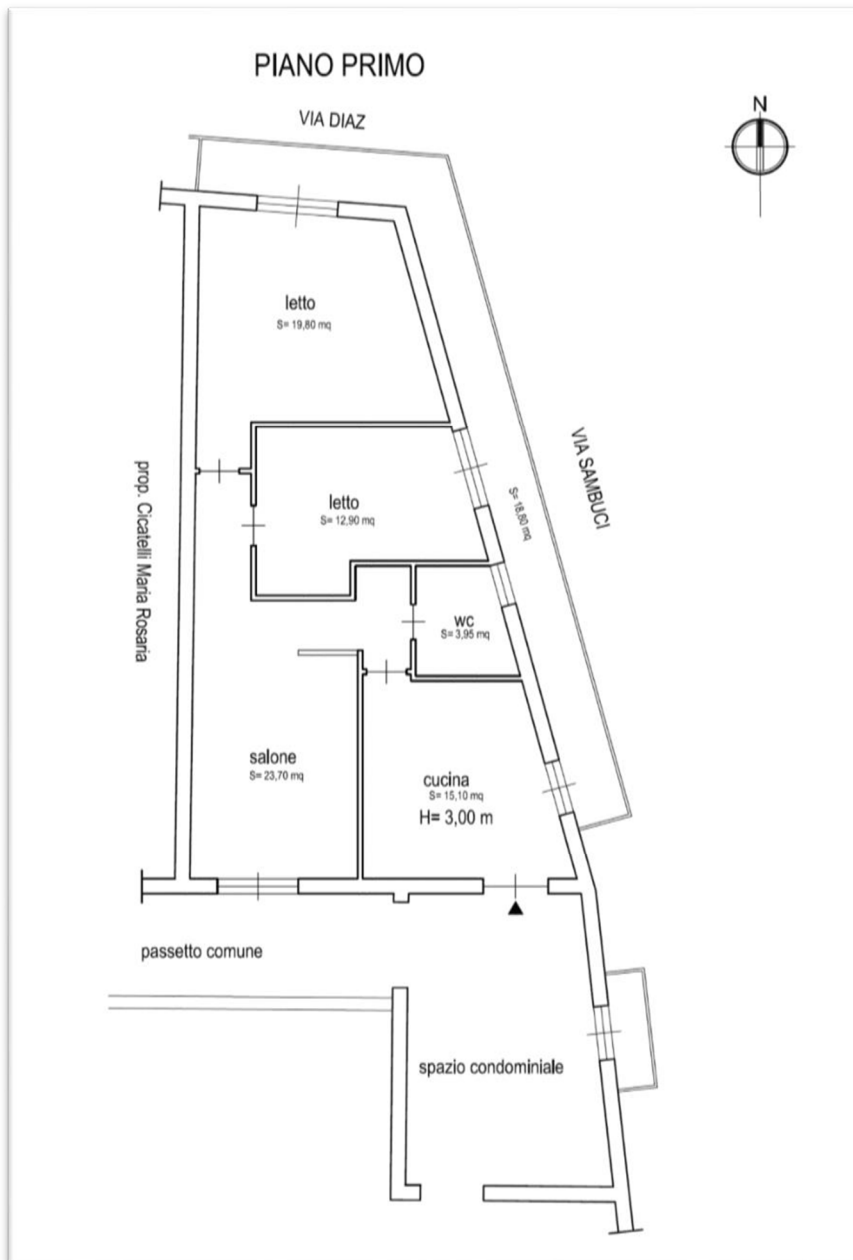
___ *details*

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948





planimetria di rilievo

In generale l'unità versa in **sufficiente stato di manutenzione** (sebbene di datata realizzazione) e non si evidenziano interventi urgenti da eseguire, anche se l'unità abitativa fa parte di un fabbricato che necessiterebbe sicuramente di un intervento di manutenzione ordinaria di mantenimento e ripristino delle parti ammalorate. Le

pagina 18 di 55

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 [email gaetano.munno@gmail.com](mailto:gaetano.munno@gmail.com)

___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) [ph 0823.176.10.51](tel:0823.176.10.51)

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica a pezzatura **R.G.E.** 350/23 quadrata, le pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile e carta da tappezzerie (alquanto fatiscente) ad eccezione del wc ove è presente un rivestimento sempre in piastrelle di ceramica. Non è presente un impianto di riscaldamento in tubazioni (le tubazioni presenti sembrerebbero essere interrotte per modifiche e comunque non funzionanti), ed il riscaldamento/raffrescamento degli ambienti avviene attraverso i cosiddetti "fan-coil" installati nei vari ambienti.

Gli impianti elettrici ed idraulici sono tutti sottotraccia ma probabilmente **non più conformi** alle attuali normative vigenti e pertanto si prevedono costi di eventuali adeguamenti e/o verifiche pari a € 2.500,00. Non è presente gas metano.

Le aperture esterne sono protette con infissi in alluminio e tapparelle in plastica, mentre le bussole interne sono in legno e vetro di datata fattura. Il tutto come meglio riportato nella sottostante documentazione fotografica.

pagina 19 di 55

___ *consulting room*

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___ *details*

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



R.G.E.

350/23



CUCINA

pagina 20 di 55

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



R.G.E.

350/23



CAMERA
DA
LETTO



pagina 21 di 55

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



R.G.E.

350/23

CAMERA
DA
LETTA

pagina 22 di 55

___ *consulting room*

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___ *details*

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



R.G.E.

350/23



CAMERA DA
LETTO
MATRIMONIAL
E



BALCONE
ESTERNO

pagina 23 di 55

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 [email gaetano.munno@gmail.com](mailto:gaetano.munno@gmail.com)

__details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) [ph 0823.176.10.51](tel:0823.176.10.51)

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



R.G.E.

350/23



BALCONE
ESTERNO

FOTO 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 Viste interne ed esterne dell'unità abitativa

Si dà atto che per l'unità abitativa **non si è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica.** Al solo fine informativo, in considerazione delle caratteristiche costruttive, probabilmente ricadrebbe nella **Classe Energetica G** (alto fabbisogno energetico) prevista dai decreti vigenti.

Per la sua redazione e trasmissione alla Regione Campania si prevede un costo di circa **€ 600,00**. Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, distinta per ambienti, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

pagina 24 di 55

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi
APPARTAMENTO					
Cucina	15,10	1,00	15,10	sufficiente	-
Salone	23,70	1,00	23,70	sufficiente	-
wc	3,95	1,00	3,95	sufficiente	-
Letto	12,90	1,00	12,90	sufficiente	-
letto	19,80	1,00	19,80	sufficiente	-
balcone	18,90	0,25	4,95	sufficiente	-
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			80,40		
Percentuale incidenza murature (5%)			9,50		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			89,90		

Detta tabella è stata redatta a mente del DPR 138/98, allegato C e della norma UNI 10750/2006. All'unità in parola sono annessi i relativi diritti sulle parti comuni, nonché diritti, divieti ed obblighi riportati nel regolamento di condominio che viene allegato al predetto elaborato peritale.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

pagina 25 di 55

___consulting room

___details

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.la del

R.G.E.

350/23

C.T. alla p.la attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.la e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

I beni di cui alla presente relazione di stima sono attualmente individuati presso l'Agenzia delle Entrate, settore Territorio (già Agenzia del Territorio), al predetto

Comune di Sant'Antimo con i seguenti estremi:

CATASTO FABBRICATI

Appartamento								
Sant'Antimo	8	194	17	A/4	4	5 vani	Totale: 93 m ² Totale: escluse aree scoperte ^{**} : 88 m ²	258,23

indirizzo VIA Armando Diaz n. 53 scala U Piano 1

pagina 26 di 55

___ **consulting room**

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___ **details**

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



R.G.E.

350/23

intestati

Proprietà 500/1000

Proprietà 500/1000

Dalle verifiche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visura storia allegata, estratto di mappa catastale e planimetria catastale) si è accertato che i **dati catastali identificano esattamente i cespiti**, e limitatamente i cespiti oggetto di procedura non si evidenziano difformità planimetriche.

Il tutto come si evince dal confronto delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi rilevato.

PLANIMETRIA CATASTALE

RILIEVO STATO DEI LUOGHI

pagina 27 di 55

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

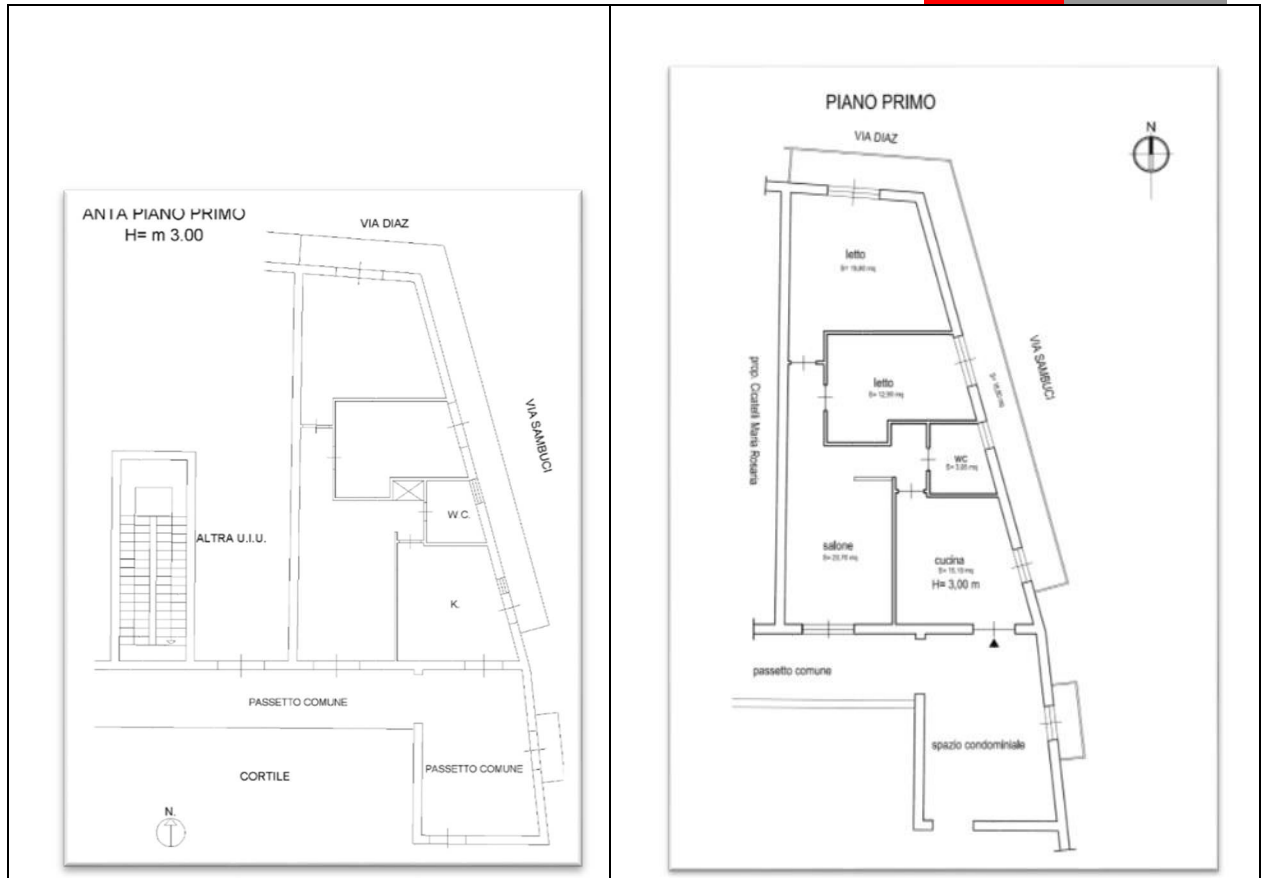
___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948





CONFRONTO STATO DEI LUOGHI CON PLANIMETRIE

CATASTALI Dalla visura storica catastali emerge che l'unità sub. 17 risulta imm modificata nell'identificativo dalla sua costituzione all'impianto meccanografico del 30.06.1987, ma ha subito una variazione per diversa distribuzione degli spazi interni in data 01/06/1992 in atti dal 09/05/1997 (n. 9383.1/1992) ed una ulteriore variazione del 02/12/2010 Pratica n. NA1094166 in atti dal 02/12/2010 avente sempre causale "diversa distribuzione degli spazi interni-variazione di toponomastica" (n. 83571.1/2010).

Dall'elenco immobili della p.lla 194 non risultano costituite unità autonome identificanti gli spazi comuni (b.c.n.c.).

pagina 28 di 55

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 [email gaetano.munno@gmail.com](mailto:gaetano.munno@gmail.com)

___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) [ph 0823.176.10.51](tel:0823.176.10.51)

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



Va evidenziato che l'unità è indicata con piano primo, mentre di fatto, se si considera il piano terra, vi è un ulteriore piano ammezzato e poi il piano primo, ove è allocata l'unità abitativa.

Inoltre la ditta intestataria appare corretta come anche i diritti di possesso vantati. Inoltre, dalla visura catastale emerge che la p.lla 194 (del catasto fabbricati) è correlata alla p.lla 267 del catasto terreni (che in mappa identifica un fabbricato limitrofo), mentre di fatto la correlazione **esatta sarebbe alla p.lla 583** del catasto terreni, come si evince dall'estratto di mappa. La stessa però risulta anormalmente "spenta", cioè inesistente e pertanto andrebbe redatto un documento di aggiornamento catastale al fine di correggere l'incongruenza di mappa.

In questa sede pertanto, si prevedono costi presunti **per € 500,00** necessari all'aggiornamento e/o correzione di detta incongruenza, che rappresenta la "quota parte", in quanto la problematica interessa l'intera p.lla ove sono esistenti più unità immobiliari e pertanto i costi dovrebbero essere ripartiti per tutte le unità immobiliari.

pagina 29 di 55

___ *consulting room*

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___ *details*

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948





stralcio estato di mappa wegis

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____,



oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); PREZZO BASE euro _____ ; **LOTTO n. 2** : ecc.

R.G.E.

350/23

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

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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in **Sant'Antimo** alla via Diaz n. 53 (angolo via Sambuci), **piano primo** (sovrastante il piano ammezzato) facente parte di un fabbricato di più unità immobiliari per civile abitazione; è composto da cucina, salone, wc e due camere da letto oltre balcone esterno che consente l'affaccio sui via Diaz e via Sambuci, superficie complessiva calpestabile di circa 75 mq oltre balconi; confina nell'insieme a nord con via Diaz, ad est con via Sambuci, a sud con passetto comune (da quale si accede) e ad ovest unità abitativa in _____ se altri; è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo al foglio 8, p.IIa 194, sub. 17**, cat. A/4, cl. 5, consistenza 5 vani, rendita € 258,23; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile è di impianto originario antecedente il 1942 ed è stato oggetto di autorizzazione per riattamento ex l. 219/81 (**Autorizzazione n. 9125 del 02.07.1982** in ditta Ciatelli Pasquale – Pratica n. 10) a seguito degli eventi sismici e successiva **Autorizzazione del Sindaco prot. 10428 del 03.05.1995**, cui limitatamente i cespiti oggetto di procedura, non è conforme lo stato dei luoghi in merito ad una diversa distribuzione interna (anche spazi condominiali) ed alla diversa ubicazione delle aperture esterne, ed a parere dell'esperto può ottenersi sanatoria mediante C.I.L.A. e/o S.C.I.A previo versamento della sanzione pecuniaria; non risulta ordine di demolizione del bene.

pagina 31 di 55

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51**P. Iva** 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it**mobile** 333.64.02.948

PREZZO BASE euro 81.000,00

R.G.E.

350/23

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

pagina 32 di 55

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51**P. Iva** 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it**mobile** 333.64.02.948

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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



Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex **R.G.E.** 350/23 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2) è emerso che gli immobili oggetto di procedura esecutiva riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Sant'Antimo, al **F. 8 p.IIa 194 sub. 14** sono pervenuti ai debitori eseguiti [REDACTED] in **per l'intera quota di proprietà (in quota ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni)** ed alla data del 13.02.2025 (data di ultima ispezione effettuata dallo scrivente) risultano di loro proprietà, in forza di:

PER QUOTA 1/2

Trascrizione nn. 23350 del 05.08.1992 (vedi copia titolo allegato)

Atto di compravendita a rogito del Notaio Stefano Cimino del 14.07.1992 rep. 23644 con il quale [REDACTED] (in regime di comunione legale dei beni) acquistano da [REDACTED] [REDACTED], che, ciascuno per i propri diritti ed insieme per l'intero, vendono la piena proprietà dell'appartamento in Sant'Antimo alla via A. Diaz 55, ubicato al primo piano, riportato in **catasto Fabbricati al F. 8 p.IIa 194 sub. 17**

Detto atto rappresenta un titolo ultraventennale *intervivos* a carattere traslativo e non derivativo

come risulta dalle annotazioni a margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato allo scrivente dal Comune di Sant'Antimo e che si allega.

Gli stessi poi hanno optato per il regime della separazione dei beni con atto del 03.07.2024. Infatti sul predetto dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio sono riportate le seguenti annotazioni:

Stralcio estratto di matrimonio della sig.ra Liguori Luigi e Campanile Carmela
pagina 34 di 55

___ *consulting room*

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___ *details*

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando: - **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo ediliziourbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo ediliziourbanistico 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:

pagina 35 di 55

___ **consulting room**

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___ **details**

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



- 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.

R.G.E.

350/23

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**.

pagina 36 di 55

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51**P. Iva** 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it**mobile** 333.64.02.948

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.

R.G.E.

350/23

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.

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antimo è emerso che il fabbricato di cui fanno parte i cespiti è di epoca antecedente l'anno 1942, come desumibile anche dalla scheda di primo accatastamento risalente al 21.12.1939.

Tuttavia, lo stesso è stato danneggiato dagli eventi sismici del 1980 e per lo stesso risulta rilasciata autorizzazione per riattamento **ex l. 219/81 (Autorizzazione n. 9125 del 02.07.1982** in ditta [REDACTED] – Pratica n. 10) a seguito degli eventi sismici.

In tale fascicolo è stata rinvenuto certificato di Collaudo statico (n. 5701 del 24.03.1986 pratica 3942 Ufficio del Genio Civile di Napoli) e di Agibilità del 25.01.1988.

Dalla visione dei grafici alla base della suddetta autorizzazione, **limitatamente l'unità oggetto di procedura** (individuata sui grafici di contributo con **l'unità A12, piano secondo**, di proprietà [REDACTED]), si evidenziano **difformità per diverse distribuzioni interne e diversa allocazione delle aperture su via Sambuci**, come chiaramente evincibile dal confronto dei grafici di rilievo con i grafici alla base della **autorizzazione n. 9125 del 02.07.1982** ex l. 219/581.

GRAFICI DI AUTORIZZAZIONE N. 9125/82	GRAFICI DI RILIEVO STATO DEI LUOGHI
--------------------------------------	-------------------------------------

pagina 37 di 55

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

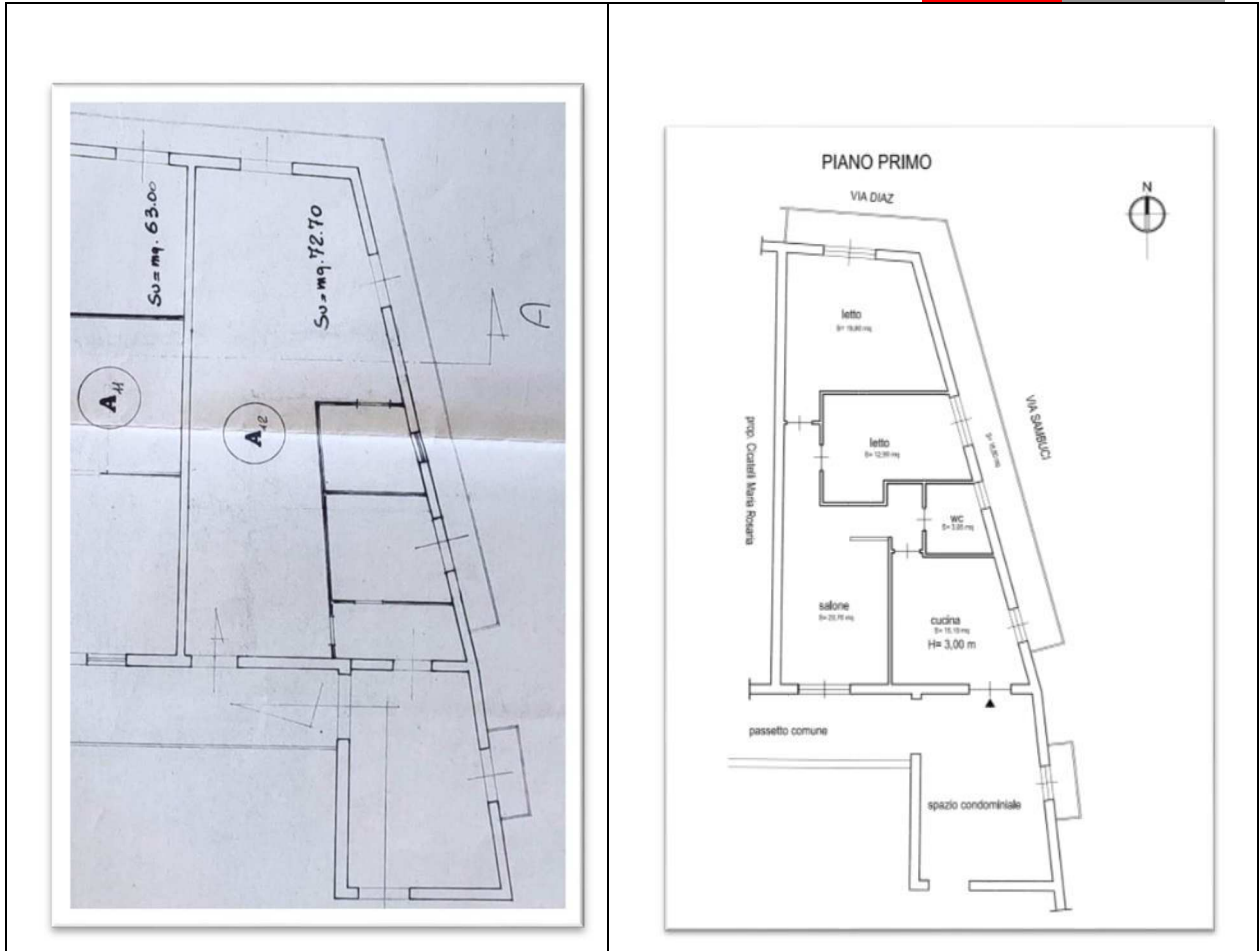
___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948





Si evidenzia altresì che per il fabbricato in parola risultano emesse varie **Ordinanze di demolizione** (prot. 9902, 9903, 9904, 9905 e 9905 del 19.05.1993), ma nessuna ha interessato nello specifico l'unità A12.

Tali Ordinanze hanno interessato le seguenti difformità evidenziate dal sopralluogo tecnico del 27.04.1993 e precisamente:

- 1) *Minore larghezza per circa 1 metro del corpo di fabbrica, indicato nel progetto approvato con la lettera A6, e conseguente ampliamento dell'attiguo cortile;*
- 2) *Ampliamento balconi al 1° piano su Via Diaz dell'unità A9;*
- 3) *Idem, come al punto 2), per l'unità A10, relativamente agli aggetti sia su Via Diaz che su Via Sambuci, nonché sul cortile interno;*

pagina 38 di 55

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 [email gaetano.munno@gmail.com](mailto:gaetano.munno@gmail.com)

___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) [ph 0823.176.10.51](tel:0823.176.10.51)

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



- 4) Ampliamento balconi al 2° piano per l'unità A13 su Via Diaz e nuovi balconi su cortiletto interno;
- 5) Mancata realizzazione a sbalzo, sul balcone del lato cortile, del pianerottolo a Bow-window della scala che inizia al 1° piano;
- 6) Ampliamento al 3° piano dei balconi delle unità A14 e A15;
- 7) Realizzazione di un ripostiglio sul balcone dell'unità A15, prospiciente il cortile interno;
- 8) Idem come al punto 5), per il 3° piano;
- Si rileva altresì che la diversa larghezza del corpo di fabbrica che interessava le unità A7, A9, A13 e A15, è da imputare ad una erronea rappresentazione del grafico approvato stante la documentazione fotografica agli atti dell'Ufficio"

Ancora è stata rinvenuta una **Autorizzazione del Sindaco prot. 10428 del 03.05.1995** ove si annulla il Provvedimento prot. 9125 del 02.07.1983 e si autorizza in Sanatoria i lavori eseguiti come si rileva dai grafici allegati al consuntivo dei lavori presentati il 19.11.1987, tranne ai maggiori sporti e ripostiglio al piano realizzate in difformità al progetto approvato.

In definitiva, a parere di questo scrivente Esperto, fermo restando le vicissitudini sopra esposte ed alle quali si rimanda per una più completa comprensione (anche in merito alla rimozione delle difformità/sanatoria inerenti altre unità immobiliari non oggetto di relazione), ritiene possibile presentare **C.I.L.A. e/o S.C.I.A.** csd in sanatoria per le diverse distribuzioni interne e modifica del prospetto esterno (per diversa allocazione delle aperture e versamento della sanzione pecuniaria), prevedendo **costi presunti per € 3.500,00 che** saranno detratti dal valore di Stima.

Resta inteso ovviamente che lo scrivente ha espresso **un mero parere tecnico** basato sulla scorta della documentazione esaminata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico, **limitando le verifiche solo ai cespiti oggetto di procedura**, al cui Dirigente dell'Ufficio preposto, spetta però la valutazione su ogni ulteriore elemento utile per rilascio di autorizzazione ed al quale è demandato ovviamente ogni decisione circa **il diniego o il**

pagina 39 di 55

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 [email gaetano.munno@gmail.com](mailto:gaetano.munno@gmail.com)

___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) [ph 0823.176.10.51](tel:0823.176.10.51)

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



rilascio di eventuali Provvedimenti tecnico - amministrativi o **R.G.E.** 350/23
sanzionatori anche a seguito di ulteriori elementi non evidenziati allo scrivente.

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il **canone di locazione di mercato** di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale **indennità di occupazione** da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

I beni oggetto di pignoramento, in sede di accesso, risultavano occupati a titolo di residenza dai debitori esecutati [REDACTED] in uno al proprio nucleo familiare.

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

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

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

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

pagina 40 di 55

__ **consulting room**

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

__ **details**

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



R.G.E.

350/23

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

pagina 41 di 55

___ **consulting room**

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___ **details**

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

R.G.E.

350/23

Dalle visure effettuate presso la ex Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2, ed alla data del 13.02.2025, è emerso che gli immobili oggetto della presente Relazione di stima, sono gravati dai seguenti vincoli o oneri giuridici:

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

obblighi, divieti e limitazioni di cui a eventuali regolamenti di condominio eventuali insoluti per spese condominiali come per legge

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

Iscrizione nn. 37534/3747 del 21.09.2012 - ipoteca volontaria del 08.10.1992 in a favore della Banca Commerciale Italiana spa sede Milano, e contro [REDACTED]
[REDACTED], per Euro 61.974,83 di cui Euro1 30.987,42 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, come da atto notarile pubblico rep. 58602 a rogito del notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli.

Iscrizione nn. 31412/9763 del 10.06.2005 - Ipoteca legale del 31.05.2005 a favore di Gest Line spa sede Napoli, e contro [REDACTED]
[REDACTED] per Euro 112.784,78 di cui Euro 56.392,39 per capitale, derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73

Trascrizione n. 60066/44516 del 07.10.2009 - Pignoramento Immobiliare del 25.07.2009 a favore di Italfondiaro spa sede Roma e contro [REDACTED]
[REDACTED] -

pagina 42 di 55

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



detto pignoramento ha incardinato presso il Tribunale di Napoli **R.G.E.** 350/23
la procedura esecutiva R.G.E. 1317/2009 dichiarata Estinta il 25.10.2017 dal GE dott.sa Stanzione.

Trascrizione n. 50018/38900 del 18.10.2023 - Pignoramento Immobiliare del 27.09.2023 a favore di Castello Finance S.r.l. con sede Roma contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Si precisa che alla data del **13.02.2025 non risultano trascritti altri pignoramenti** (precedenti o successivi) avente ad oggetto i medesimi immobili, oltre quelli sopra detti.

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

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

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

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

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

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

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

pagina 43 di 55

___ *consulting room*

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___ *details*

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



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

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

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

pagina 44 di 55

___ *consulting room*

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___ *details*

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



Stralcio decreto commissario usi civici di Napoli**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

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

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

In sede di accesso il debitore esecutato ha riferito dell'assenza di un amministratore di condominio in quanto le parti provvedono in modo bonario alla gestione degli spazi comuni, versando una quota di circa € 20,00 al mese.

Dal numero delle unità presenti però, sembrerebbe però ricorrere gli obblighi ex art. 1129 c.c. per la nomina di un amministratore di condominio.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

pagina 45 di 55

___ *consulting room*

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___ *details*

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



- 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.).

R.G.E.

350/23

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;

pagina 46 di 55

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 email gaetano.munno@gmail.com

___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) ph 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 fax 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



- 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.

R.G.E.

350/23

Per la valutazione complessiva del bene, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di una unità immobiliare per civile abitazione si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima **per comparazione** o detto anche **metodo MCA** basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

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

Acquisizione dati

<i>fonte</i>	<i>Valore €</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>
OMI	-	-	1.110,00
Borsino Immobiliare	-	-	1.226,00
La Casa ideale	€ 515.000,00	480,00	1.075,00
Fondo casa	€ 79.000,00	72,00	1.100,00

pagina 47 di 55

__consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

__details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



R.G.E.

350/23

media aritmetica	1.127,75
-------------------------	-----------------

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 1.130,00** come sopra evidenziato (in c.t.).

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile attraverso l'attribuzione dei punti di merito.

STIMA PUNTI DI MERITO

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
AMBIENTALI	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
Ottime	1,20
Buone	1,00
Mediocre	0,90
Scadenti	0,80
TIPOLOGICHE	

pagina 48 di 55

___ **consulting room**

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___ **details**

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici

2,00

R.G.E.

350/23

pagina 49 di 55

___ *consulting room*

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___ *details*

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



	R.G.E.	350/23
Villino	1,40	
Fabbricato di tipo civile	1,25	
Fabbricato di tipo economico	1,05	
Fabbricato di tipo popolare	0,80	
Fabbricato tipo Rurale	0,70	
Tipologia di riferimento	1,00	
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE		
Normale	1,00	
Mediocre	0,90	
degradato	0,80	
ETA' DI COSTRUZIONE		
ristrutturazione totale	1,10	
minore di 6 anni	1,00	
da 6 a 20 anni	0,90	
da 21 a 35 anni	0,85	
da 36 a 50 anni	0,80	
oltre 50 anni	0,75	
TIPOLOGIA STRUTTURALE		
Muratura	1,00	
Calcestruzzo Armato	1,10	
SERVIZI NON ORDINARI		
Presenti	1,20	
Assenti	1,00	
POSIZIONE		
Piano seminterrato	0,80	
Piano terra e rialzato	0,95	
Piano primo senza ascensore	1,00	
Piano secondo senza ascensore	0,90	
Piano terzo senza ascensore	0,85	
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75	
Piano primo con ascensore	1,00	
Piano secondo con ascensore	0,98	
Piano terzo con ascensore	0,96	
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94	
Ultimo piano con ascensore	1,15	
Piano attico con ascensore	1,20	
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95	
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00	
Piano di riferimento	1,00	

STATO DI OCCUPAZIONE

pagina 50 di 55

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 [email gaetano.munno@gmail.com](mailto:gaetano.munno@gmail.com)

___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) [ph 0823.176.10.51](tel:0823.176.10.51)

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



<i>in possesso al debitore/occupato con titolo non opponibile</i>	R.G.E.	350/23
1,00 locato con regolare canone di locazione opponibile		
0,95 locato con regolare canone di locazione non opponibile		1,00

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona Centrale	1,40
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Mediocre	0,90
TIPOLOGICHE	Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 21 a 35 anni	0,85
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano secondo senza ascensore	0,90
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		1,0073

Quindi

$Vm/mq = € 1.130,00 \times 1,0073 = €/mq 1.138,22$ approssimabile ad

€/mq 1.140,00 Il Valore di mercato del bene (secondo il metodo in

parola) risulta pari a:

$Vm = €/mq 1.140,00 \times 89,90$ (superficie commerciale) = € 102.486,00

pagina 51 di 55

___ *consulting room*

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___ *details*

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



A tale valore vanno detratti i costi presunti per la regolarizzazione urbanistica, verifica impianti, catastale, e redazione dell'APE (come indicato dal G.E.)

R.G.E.

350/23

Per cui:

costi presunti per regolarizzazione urbanistica €

3.500,00 costi presunti per regolarizzazione catastale

€ 500,00 costi presunti per verifiche/adequamenti impianti

€ 2.500,00

costi presunti per redazione A.P.E. € 600,00

Valore di mercato del bene = € (102.486,00 - 3.500,00 - 500,00 - 600,00 - 2.500,00)
= € **95.386,00**

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

Valore a base d'asta = € 95.386,00 x 0,85 = € **81.078,10**

In definitiva si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei cespiti pignorati di cui al lotto unico sopra detto**, può essere fissato in € **81.000,00** approssimato in cifra tonda.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

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

pagina 52 di 55

___ *consulting room*

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___ *details*

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



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

R.G.E.

350/23

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

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

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

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

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

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

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

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

Alla data del 14.07.1992 (acquisto dei cespiti) i sigg. [REDACTED] risultavano tra loro coniugati in **regime di comunione legale dei beni** per aver contratto matrimonio in Sant'Antimo [REDACTED], come risulta dalle annotazioni a margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato allo scrivente dal Comune di Sant'Antimo e che si allega.

Gli stessi poi hanno optato per il regime della separazione dei beni con atto del [REDACTED]. Infatti sul predetto dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio sono riportate le seguenti annotazioni:

pagina 53 di 55

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51**P. Iva** 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it**mobile** 333.64.02.948

Con atto in data 03-07-2024 a rogito del notaio DOTTOR

R.G.E.

350/23

GIORGIO SORBO del distretto notarile di NAPOLI gli sposi

Napoli (NA) hanno scelto di instaurare il Regime di Separazione dei Beni.

Stralcio estratto di matrimonio della sig.ra Liguori Luigi e Campanile Carmela

RIEPILOGO E CONCLUSIONI GENERALI

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

Santa Maria Capua Vetere, 18.02.2025.

L'Esperto arch.
Gaetano MUNNO

pagina 54 di 55

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948



ELENCO ALLEGATI

R.G.E.

350/23

all. 1) Rilievo
fotografico; all. 2)
Verbale di accesso

all. 3) Documentazione catastale

- Visura storica catastale delle unità immobiliari F. 8 p.lla 194 sub. 17;
- Visura planimetrica catastale delle unità immobiliari F. 8 p.lla 194 sub. 17; -
Estratto di mappa catastale F. 8 p.lla 194 sub. 17;

all. 4) Documentazione ipotecaria e titoli di provenienza

- Copia dell'atto di compravendita del 14.07.1992;
- Visura ispettiva presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per immobile;

all. 5) Documentazione Urbanistica, rilievo e documentazione acquisita

- Elaborati grafici di rilievo;
- Stralcio documentazione tecnica acquisita presso l'UTC di Sant'Antimo;
- Decreto commissario usi civici di Napoli;

all. 6) Certificazioni anagrafiche e varie

- Estratto di Matrimonio esegutati;
- Certificato di residenza esegutati
- Attestazione di invio copia della Relazione di Stima alle parti.

all. 7) Relazione senza riferimenti.

pagina 55 di 55

___consulting room

via Giuseppe Verdi n. 77 **email** gaetano.munno@gmail.com

___details

81055 S. Maria Capua Vetere (CE) **ph** 0823.176.10.51

P. Iva 03166900617 **fax** 0823.176.13.11
PEC gaetano.munno@archiworldpec.it

mobile 333.64.02.948

