



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI – R.G. E.I. 188/2025

G.E.: Dott.ssa LORELLA TRIGLIONE

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE

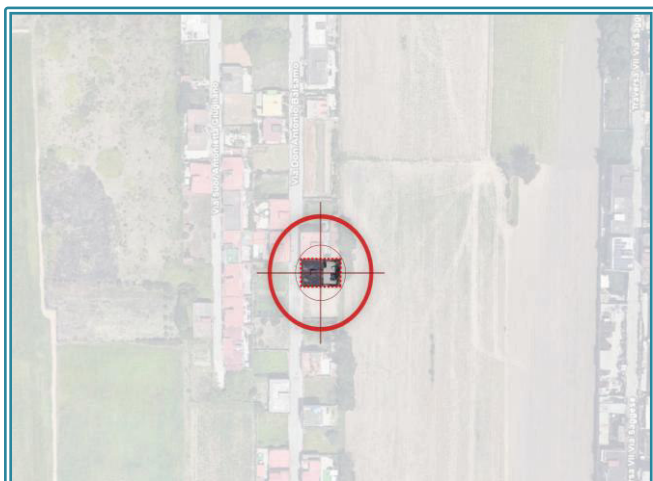
UDIENZA

28/10/2025

OGGETTO

Immobili in **Afragola (NA)** alla Via Don Antonio Balsamo n. 14
Foglio 12 Particella 685 Subalterni 17 e 18

PERIZIA DELL'ESPERTO EX. ART. 568

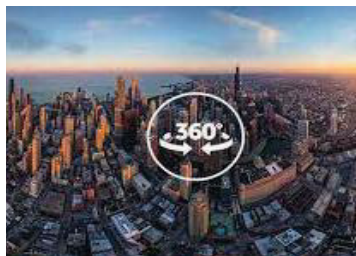


25/09/2025

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Tommaso Giordano





VIRTUAL TOUR



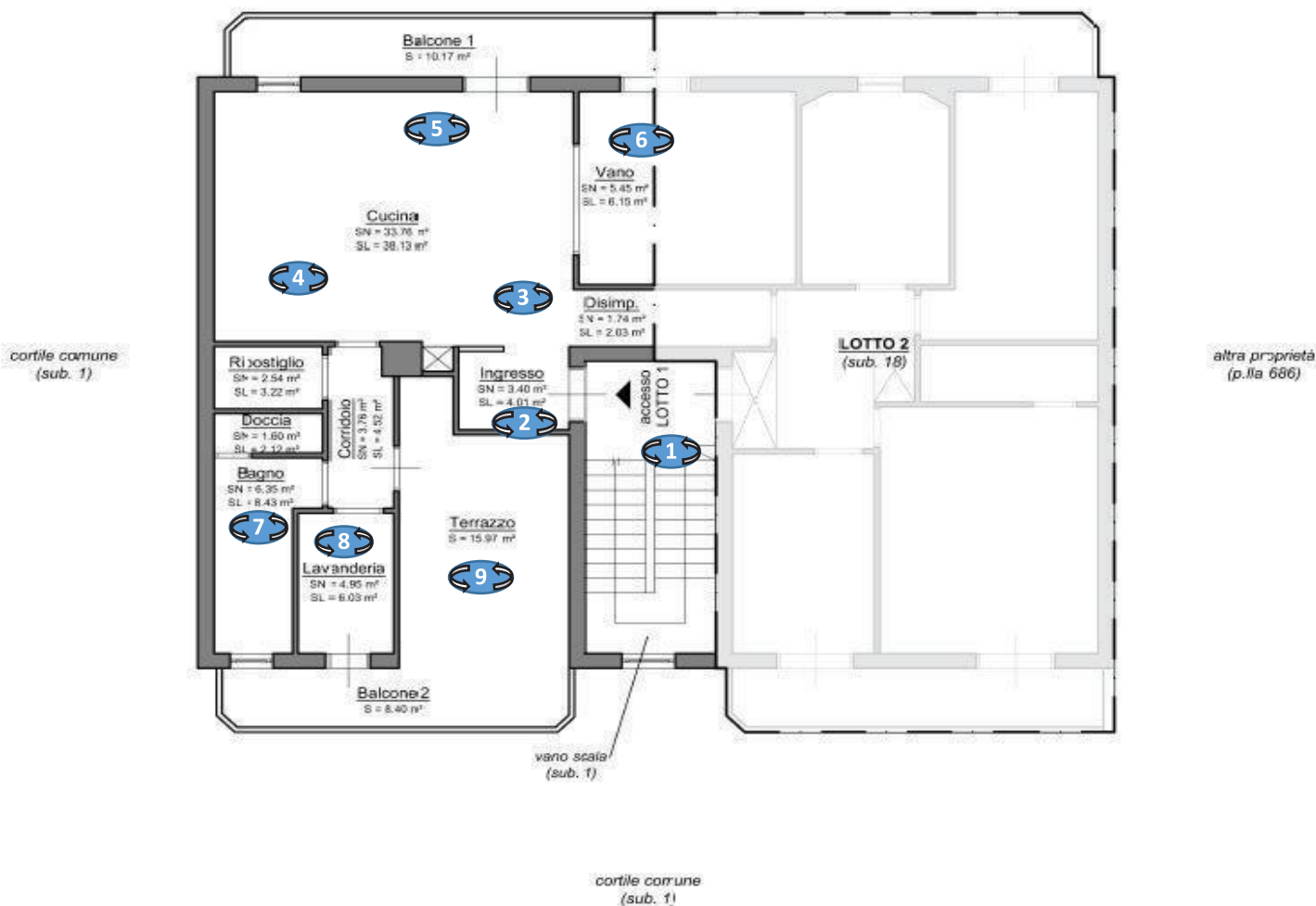
LOTTO 1 - piano secondo

Fg. 12 P.IIa 685 Sub 17

H= 3,00 mt



VIA DON ANTONIO BALSAMO
(catast. Traversa X di Via Saggese)

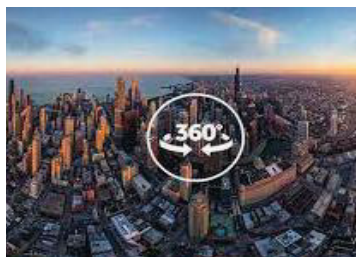


- 1 BALLATOIO DI ACCESSO
- 2 INGRESSO
- 3 CUCINA 1
- 4 CUCINA 2
- 5 CUCINA 3

- 6 VANO
- 7 BAGNO
- 8 LAVANDERIA
- 9 TERRAZZO

Note per la corretta visualizzazione del virtual tour:

- cliccare sul nome dell'ambiente che si vuole visualizzare
- una volta che si è aperto il browser che carica la foto richiesta, cliccare in alto a destra della foto il simbolo
- il computer usato per visionare il virtual tour deve essere connesso ad internet (essendo i file condivisi in cloud)



VIRTUAL TOUR



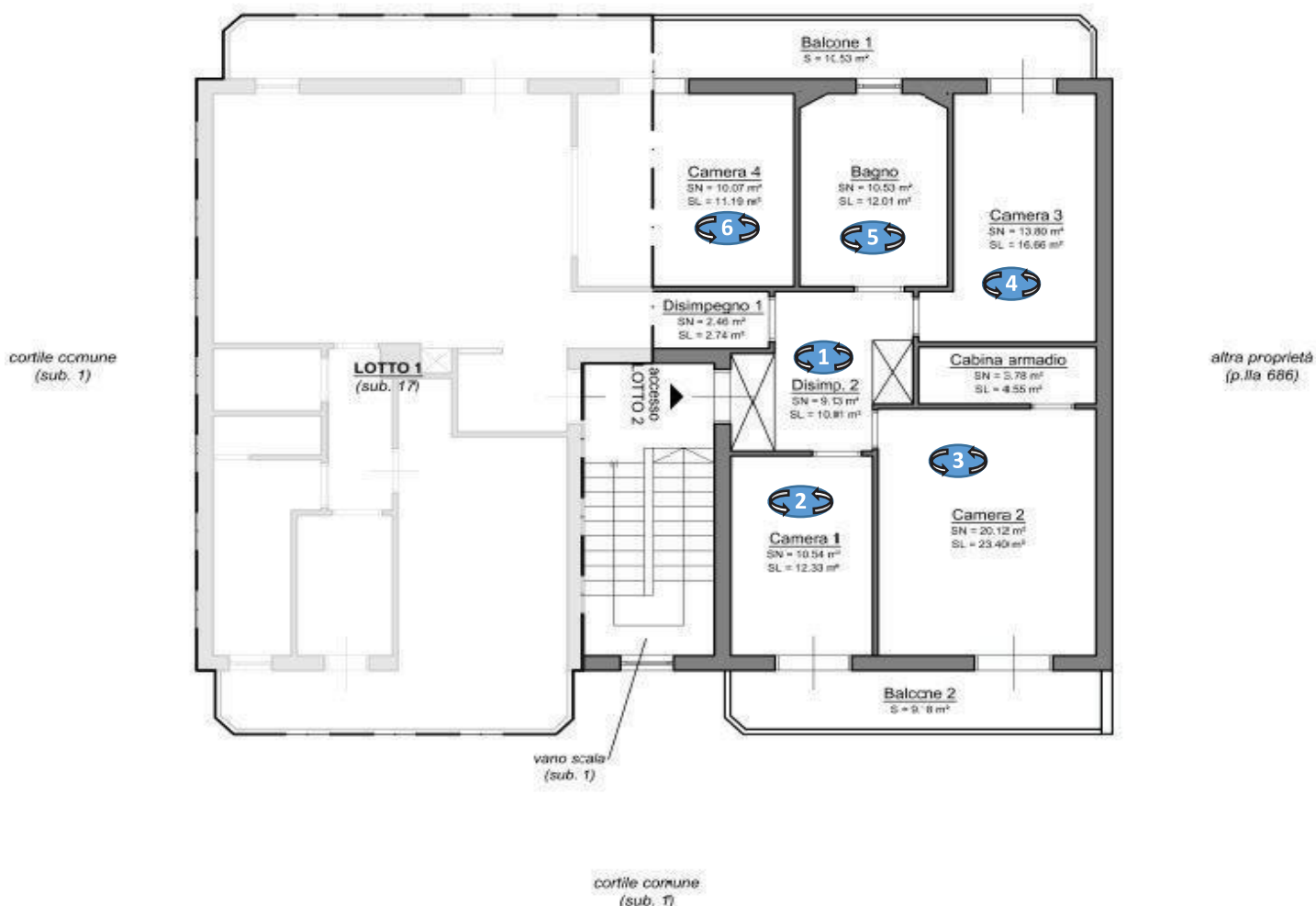
LOTTO 2 - piano secondo

Fg. 12 P.IIa 685 Sub 18

H= 3,00 mt



VIA DON ANTONIO BALSAMO
(catast. Traversa X di /ia Saggese)



1	INGRESSO/DISIMPEGNO
2	CAMERA 1
3	CAMERA 2

4	CAMERA 3
5	BAGNO
6	CAMERA 4

Note per la corretta visualizzazione del virtual tour:

- cliccare sul nome dell'ambiente che si vuole visualizzare
- una volta che si è aperto il browser che carica la foto richiesta, cliccare in alto a destra della foto il simbolo
- il computer usato per visionare il virtual tour deve essere connesso ad internet (essendo i file condivisi in cloud)





Sommario

Premessa.....	3
Svolgimento delle operazioni di consulenza	4
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare, di concerto con il custode giudiziario, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.....	6
Quesito 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	9
LOTTO 1.....	10
LOTTO 2.....	11
Quesito 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	14
Premessa alla formazione dei LOTTI 1 e 2	15
TUTTI I LOTTI	17
LOTTO 1.....	20
LOTTO 2.....	25
Quesito 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	31
TUTTI I LOTTI	31
LOTTO 1.....	33
LOTTO 2.....	37
Quesito 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	41
LOTTO 1.....	42
Formalità pregiudizievoli LOTTO 1	43
LOTTO 2.....	44
Formalità pregiudizievoli LOTTO 2	45
Quesito 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	46
TUTTI I LOTTI	47
Inquadramento urbanistico	47
Vincoli paesaggistici e archeologici	49
Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati	50
Diffomità edilizie riscontrate	54
LOTTO 1	54
LOTTO 2	58
Quesito 6: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile	61
TUTTI I LOTTI	61
Quesito 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	62
LOTTO 1.....	62
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell’acquirente	62
	1





SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	63
LOTTO 2.....	64
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	64
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	65
Quesito 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	67
Quesito 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	68
Quesito 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	69
Quesito 11: procedere alla valutazione dei beni	69
Metodologia di stima (<i>metodo sintetico-comparativo + verifica con metodo della capitalizzazione del reddito</i>).....	73
LOTTO 1.....	74
1. Calcolo della superficie commerciale	74
2. Individuazione del più probabile valore di mercato.....	76
3. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima	80
4. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale.....	82
5. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici	82
6. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta	82
7. Verifica della stima con il metodo della capitalizzazione del reddito.....	83
LOTTO 2.....	88
1. Calcolo della superficie commerciale	88
2. Individuazione del più probabile valore di mercato.....	89
3. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima	92
4. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale.....	94
5. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici	94
6. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta	94
7. Verifica della stima con il metodo della capitalizzazione del reddito.....	95
Quesito 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	99
Quesito 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	100
LOTTO 1.....	100
LOTTO 2.....	101
Quesito 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	102
Congedo	104





Premessa

In data 16 Luglio 2025 l'ill.mo Giudice Dott.ssa Lorella Triglione, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n° 188/2025 Ruolo Gen. Esec. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c., nominava quale CTU (Esperto Stimatore) l'ing. Tommaso Giordano con studio in Napoli alla via A. Diaz 8, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli sez. A, con il n° 15604.

Tanto doverosamente premesso, il sottoscritto Ing. Tommaso Giordano accettava in data 20 Agosto 2025 l'incarico con il giuramento di rito effettuato in modalità telematica, prendendo conoscenza del mandato e dei quesiti ad esso inerenti, il cui testo è riportato nel prosieguo in capo alla trattazione di ciascuno.

Ci si atteneva scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni contenute sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, nonchè alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art. 173-bis disp. Att. C.P.C..

La S.V.I. autorizzava altresì il sottoscritto ad accedere presso i pubblici uffici interessati (Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, Comune di Afragola etc.).

Si procede, in via preliminare, alla dettagliata cronologia delle principali operazioni peritali, finalizzate all'acquisizione di tutta la necessaria documentazione per una corretta indagine estimativa.





Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali avvenivano in data 05 Settembre 2025 con l'accesso unitamente al custode Avv. Tommasina Valentina Panico presso gli immobili pignorati ubicati in Afragola alla via Don Antonio Balsamo n. 14.

All'interno dei cespiti pignorati l'esperto stimatore Dott. Ing. Tommaso Giordano, unitamente al proprio collaboratore, rinveniva il signor [REDACTED] dopo aver dato lettura del mandato conferitogli dal Giudice, si procedeva all'effettiva rilevazione metrica dei beni oggetto del pignoramento immobiliare; contestualmente si effettuava il Virtual Tour 360° dei vari ambienti e si realizzava al contempo anche uno schizzo planimetrico dello stato dei luoghi.

Si passavano in rassegna le finiture dei cespiti, analizzando gli infissi, i servizi igienici e gli impianti tecnologici presenti nelle unità immobiliari realizzando al contempo un accurato rilievo fotografico.

Al termine delle verifiche, ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli, concludeva le operazioni peritali sui luoghi di causa.

Il giorno **28 Agosto e 09 Settembre 2025** il sottoscritto C.T.U. si recava presso **l'Agenzia delle Entrate di Napoli – ufficio Territorio** per effettuare le indagini catastali e reperire gli estratti di mappa storici, le visure e le planimetrie catastali.

Ulteriori sopralluoghi sono stati effettuati:

- il **04 Settembre 2025** presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli**;
- il **16 Settembre 2025** presso **l'Archivio Notarile di Caserta**;





- il **02 Settembre 2025** presso la **Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali U.O.D. - Ambiente, Foreste e Clima** per la certificazione USI CIVICI;
- il **03 Settembre 2025** presso **l'Agenzia del Demanio**;
- in data **10 e 18 Settembre 2025** presso **l'Ufficio Urbanistica/Archivio Licenze del Comune di Afragola**.
- il **22 Settembre 2025** presso **l'Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Afragola**.





Risposte ai quesiti posti nel mandato

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare, di concerto con il custode giudiziario, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; - se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: - se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. - In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare mere ispezioni ipotecarie telematiche contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. - In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

- i. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva: gli accertamenti eseguiti dal Notaio Vincenzo Calderini nella certificazione redatta il 05.06.2025, si estendono al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio. Ai sensi dell'art. 2650 è rispettata la continuità ventennale delle trascrizioni a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento.





ii. Per quanto riguarda l'immobile identificato catastalmente nel comune di Afragola (NA) al **Foglio 12 particella 685 Subalterno 17**, il sig. [REDACTED]

[REDACTED] detiene la quota dell'intero diritto di usufrutto fino alla data del 30 dicembre 2026 e il sig. [REDACTED]

[REDACTED] detiene la quota dell'intero diritto di nuda proprietà, in virtù di **Atto di donazione accettata del 06.09.2017 per Notaio DE BELLIS GABRIELLA - Repertorio n. 6765 e Raccolta n. 5175**, trascritto il 18/09/2017 nn. 39835/30954.

Per quanto riguarda l'immobile identificato catastalmente nel comune di Afragola (NA) al **Foglio 12 particella 685 Subalterno 18**, il sig. [REDACTED]

[REDACTED] detiene la quota dell'intero diritto di usufrutto fino alla data del 30 dicembre 2026 e il sig. [REDACTED]

[REDACTED] detiene la quota dell'intero diritto di nuda proprietà, in virtù di **Atto di donazione accettata del 06.09.2017 per Notaio DE BELLIS GABRIELLA - Repertorio n. 6765 e Raccolta n. 5175**, trascritto il 18/09/2017 nn. 39836/30955.

Mediante l'esame della documentazione e consultando i registri immobiliari, si è provveduto ad individuare l'atto d'acquisto della piena ed intera proprietà, anteriore al ventennio, risultando essere acquistata dalla sig.ra [REDACTED], **riuscendo a rinvenire l'atto *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio;** pertanto, l'esperto stimatore ha provveduto ad acquisire copia dell'**atto di compravendita del 16.12.1983 per notaio Mario Colella** - Repertorio n. 7124/2015 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 05.01.1984 ai nn. 654/565, presso l'archivio notarile. (**cfr. Allegato J**).





iii. Non risulta depositato l'estratto di mappa attuale corrispondente al catasto terreni della particella 685 del foglio 12 relativamente al comune di Afragola (NA), e i dati catastali inseriti nella certificazione notarile risultano corretti e corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione:

- Catasto Fabbricati del Comune di Afragola (NA) **Foglio 12 Particella 685 Sub. 17**, categoria A/2, Classe 6, Consistenza 5 vani, Superficie totale 104 m², Superficie totale escluse aree scoperte 99 m², Rendita € 387,34, Indirizzo: Via Don Antonio Balsamo n. 14 Scala U Piano 2-S1;
- Catasto Fabbricati del Comune di Afragola (NA) **Foglio 12 Particella 685 Sub. 18**, categoria A/2, Classe 6, Consistenza 5 vani, Superficie totale 106 m², Superficie totale escluse aree scoperte 101 m², Rendita € 387,34, Indirizzo: Via Don Antonio Balsamo n. 14 Scala U Piano 2-S1;

A tal proposito il CTU ha provveduto ad effettuare indagine catastale e recuperare l'estratto di mappa. (**cf. Allegato C**).

iv. Gli esecutati sono persone fisiche ed alla certificazione notarile non risulta allegato l'estratto di matrimonio dei debitori, riportante annotazioni marginali e che attesta lo stato patrimoniale degli stessi e pertanto il CTU ha provveduto a richiederlo presso gli uffici preposti. Dal certificato ottenuto risulta che:

- Il sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] e residente presso gli immobili pignorati (**LOTTE 1 e 2**), ovvero in Via Don Antonio Balsamo n. 14 nel comune di Afragola (NA), è risultato coniugato con [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]. I coniugi hanno contratto matrimonio ad [REDACTED] con atto numero 48 Parte





II Serie Ufficio A [REDACTED], in regime patrimoniale di separazione dei beni, come risulta da apposita annotazione a margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

- Il sig. [REDACTED] e residente presso gli immobili pignorati (LOTTI 1 e 2), ovvero in Via Don Antonio Balsamo n. 14 nel comune di Afragola (NA), è risultato di stato CELIBE.
- Il sig. [REDACTED] e residente presso gli immobili pignorati (LOTTI 1 e 2), ovvero in Via Don Antonio Balsamo n. 14 nel comune di Afragola (NA), è risultato di stato CELIBE. (**cf. Allegato P**).

Quesito 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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo: - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). Al riguardo: a) nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata: - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita); - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita); - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà: - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio,





variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima; - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso; - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.la e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

LOTTO 1

Il sig. [REDACTED]

[REDACTED] detiene la quota dell'intero diritto di nuda proprietà e il sig. [REDACTED]

nato [REDACTED] detiene la quota dell'intero diritto di usufrutto fino alla data del 30 dicembre 2026 in virtù di **Atto di donazione accettata del 06.09.2017 per Notaio DE BELLIS GABRIELLA - Repertorio n. 6765 e Raccolta n. 5175**, trascritto il 18/09/2017 nn. 39835/30954:

APPARTAMENTO sito in Afragola (NA) in Via Don Antonio Balsamo n. 14, identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **40°55'04"N** (latitudine) e **14°20'15"E** (longitudine).





L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Afragola al **Foglio 12 Particella 685 Subalterno 17**, Piano 2-S1, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 5,0 vani, Rendita € 387,34, Superficie Totale 104 m², Totale escluse aree scoperte 99 m²; l'appartamento confina a nord con altra proprietà (LOTTO 2 – sub. 18), a sud e a est con affaccio su cortile comune (sub. 1) e a ovest con affaccio su Via Don Antonio Balsamo; la cantina confina a nord con altra proprietà (cantina di pertinenza al LOTTO 2 – sub. 18), a sud con altra proprietà (sub. 13), a est con vano scala comune (sub. 1) e a ovest con Via Don Antonio Balsamo. In definitiva, i dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento. (figg. 1-5; **cfr. Allegato A**).

LOTTO 2

Il sig. _____

_____ detiene la quota dell'intero diritto di nuda proprietà e il sig. _____

_____ detiene la quota dell'intero diritto di usufrutto fino alla data del 30 dicembre 2026 in virtù di **Atto di donazione accettata del 06.09.2017 per Notaio DE BELLIS GABRIELLA - Repertorio n. 6765 e Raccolta n. 5175**, trascritto il 18/09/2017 nn. 39836/30955:

APPARTAMENTO sito in Afragola (NA) in Via Don Antonio Balsamo n. 14, identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **40°55'04"N** (latitudine) e **14°20'15"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Afragola al **Foglio 12 Particella 685 Subalterno 18**, Piano 2-S1, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 5,0 vani, Rendita € 387,34, Superficie Totale 106 m², Totale escluse aree scoperte 101 m².

L'appartamento confina a nord con altra proprietà (particella 686), a sud con altra proprietà (LOTTO 1 – sub. 17), a est con affaccio su cortile comune (sub. 1) e a ovest con affaccio su



Via Don Antonio Balsamo; la cantina confina a nord con altra proprietà (p.lla 686), a sud con altra proprietà (cantina di pertinenza al LOTTO 1 – sub. 17), a est con altra proprietà (sub. 14) e a ovest con Via Don Antonio Balsamo. In definitiva, i dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento. (figg. 1-5; **cf. Allegato A**).

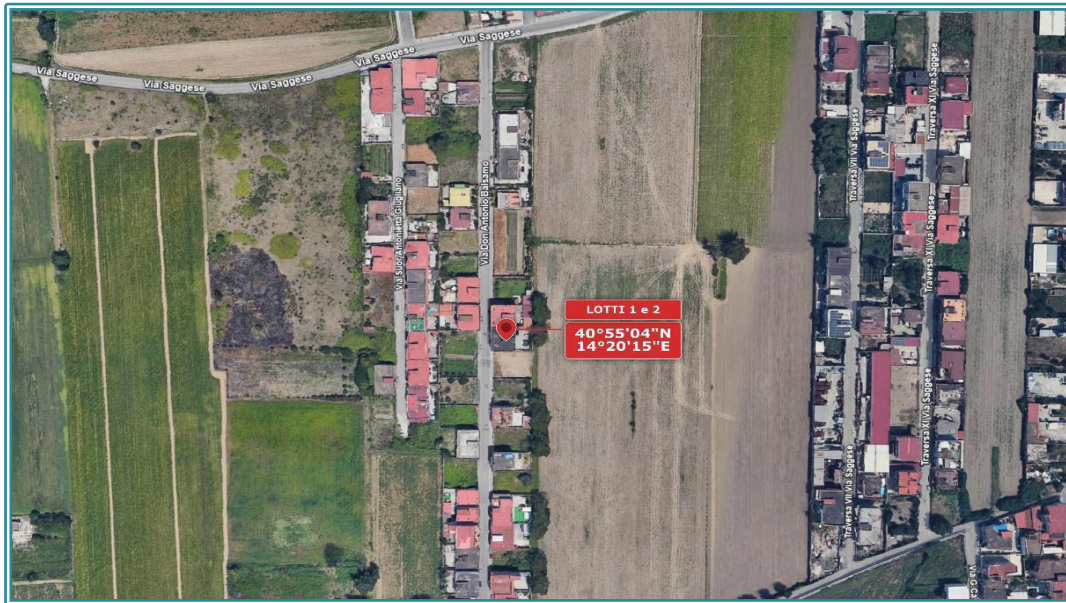


Figura 1 Aerofoto con indicazioni coordinate immobile: 40°55'04"N e 14°20'15"E

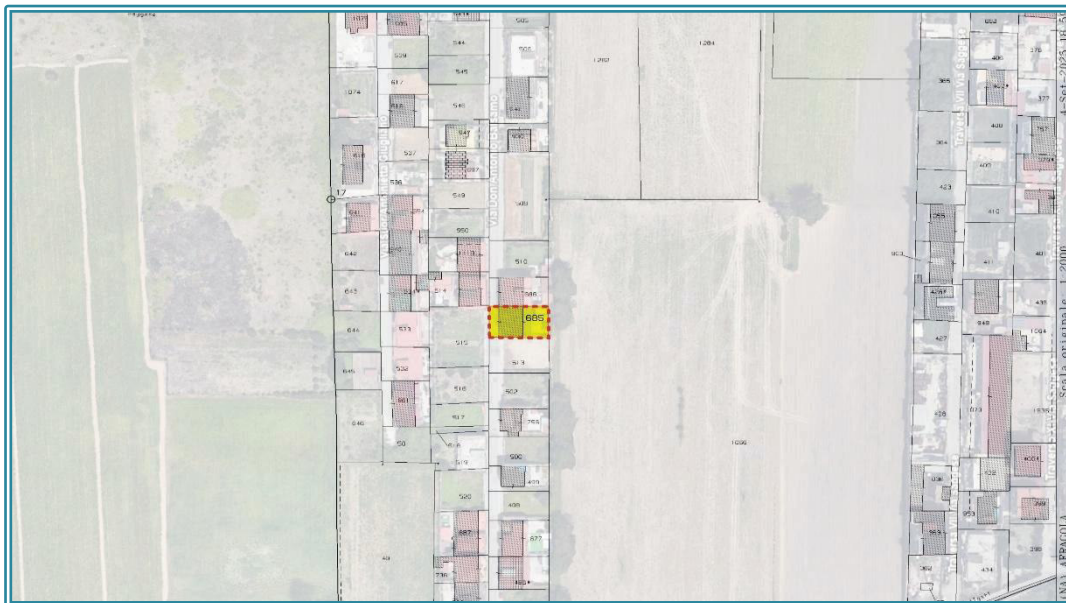


Figura 2 Sovrapposizione estratto di mappa catastale ad aerofoto



Figura 3 Aerofoto con individuazione immobile



Figura 4 Veduta assonometrica



Figura 5 Veduta assonometrica

Quesito 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 allegare alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto



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

Premessa alla formazione dei LOTTI 1 e 2

Dall'analisi dello stato dei luoghi è emerso che i due cespiti oggetto di valutazione risultano fisicamente fusi, costituendo di fatto un'unica unità abitativa. Analogamente, le rispettive cantine di pertinenza, ubicate al piano seminterrato, risultano unite, accessibile mediante il medesimo accesso posto sul vano scala comune. Tale fusione, tuttavia non risulta autorizzata, data l'assenza di titoli edilizi che attestino formalmente l'avvenuta fusione delle unità, conservando quindi catastalmente due distinti identificativi (sub. 17 e sub. 18).

In considerazione di quanto sopra, e al fine di favorire una maggiore appetibilità sul mercato immobiliare, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno procedere alla valutazione separata dei due cespiti, trattandoli come unità autonome, ciascuna dotata di ingresso dal vano scala. Tale impostazione consente di attribuire a ciascun lotto una superficie commerciale inferiore, con conseguente riduzione del valore unitario di stima, rendendo più agevole la loro collocazione sul mercato.

Per separare le due unità immobiliari, così come la separazione delle due cantine di pertinenza, sarà necessario eseguire opere edilizie di separazione e ripristino funzionale, il cui costo è stimato in complessivi **€ 5.000,00 (Cinquemila/00)**, da decurtare in misura equa dal valore dei LOTTI 1 e 2.

A supporto di quanto sopra, si riporta la planimetria dello stato dei luoghi, nella quale sono evidenziati gli interventi necessari per la separazione fisica e funzionale sia dei due appartamenti che delle relative cantine di pertinenza. (figg. 6-7; **cfr. Allegato F**).



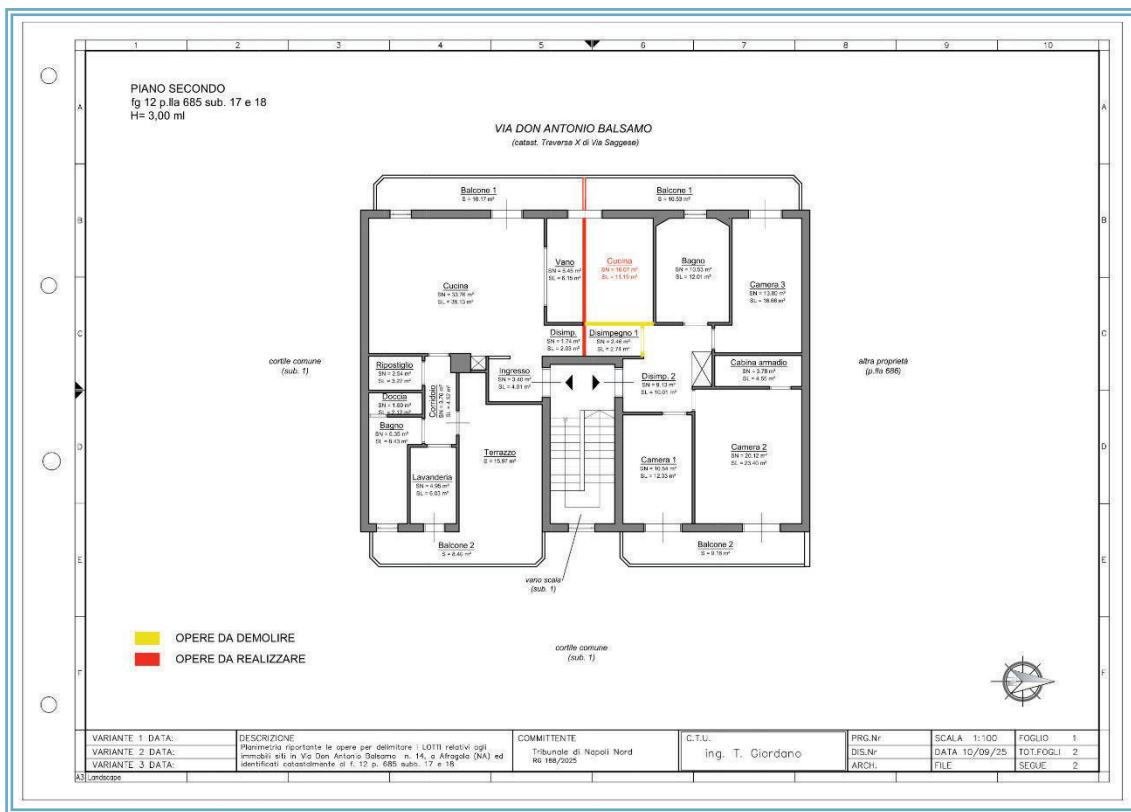


Figura 6 Rappresentazione delle opere necessarie alla separazione dei LOTTI 1 e 2 – Piano Secondo

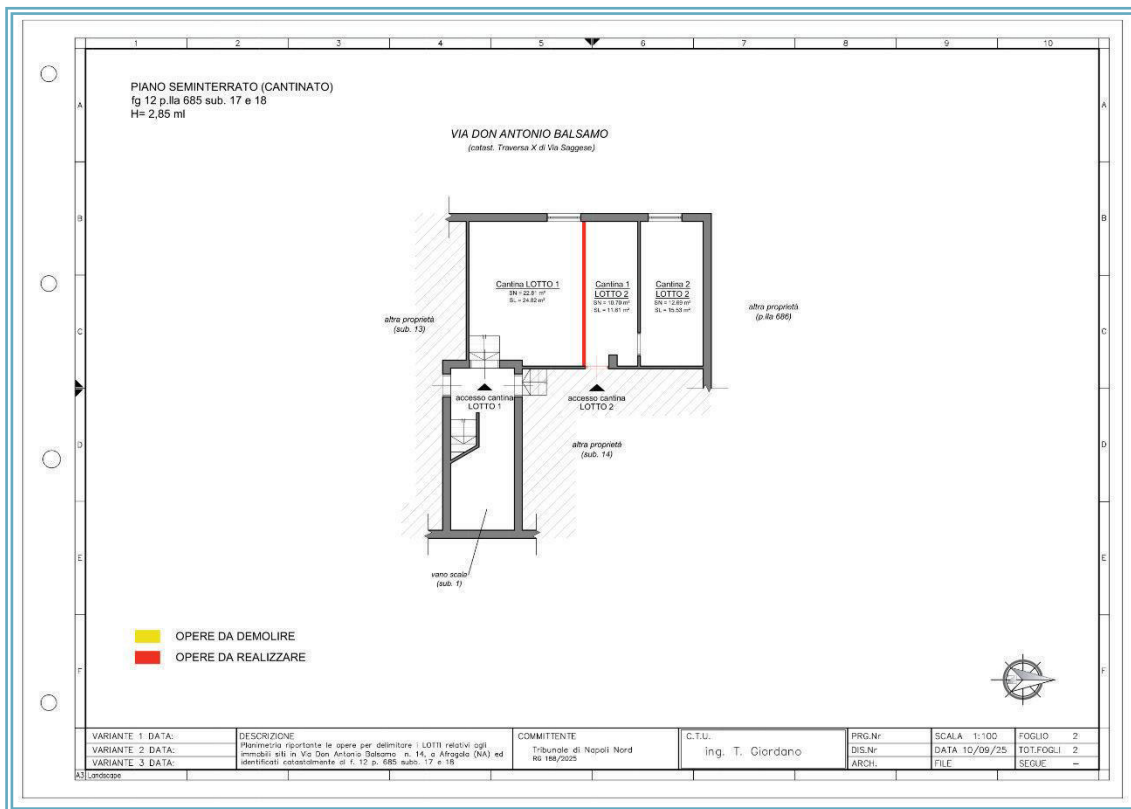


Figura 7 Rappresentazione delle opere necessarie alla separazione dei LOTTI 1 e 2 – Piano interrato



Pertanto, si procederà a costituire:

- **LOTTO 1** – identificato catastalmente al **foglio 12 particella 685 Subalterno 17**;
- **LOTTO 2** – identificato catastalmente al **foglio 12 particella 685 Subalterno 18**;

TUTTI I LOTTI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti all'interno di un fabbricato ubicato in Via Don Antonio Balsamo, nel territorio comunale di Afragola, provincia di Napoli.

La zona in cui insiste il fabbricato è caratterizzata da un tessuto urbano consolidato, prevalentemente residenziale, con edifici di media altezza e una buona presenza di servizi di prossimità. Via Don Antonio Balsamo si colloca in un'area pianeggiante e urbanizzata, ben servita da infrastrutture viarie locali e collegata alle principali arterie stradali del Comune, quali Via Saggese, Via Giovanni Verga e Via Alessandro Manzoni.

Il quartiere presenta una discreta vivacità commerciale, con attività al dettaglio, esercizi di somministrazione e servizi pubblici distribuiti nel raggio di poche centinaia di metri. La zona è inoltre facilmente accessibile grazie alla vicinanza con la Stazione Alta Velocità Napoli-Afragola, che rappresenta un nodo ferroviario strategico per l'intera area metropolitana.

Dal punto di vista urbanistico, Afragola rientra nella cosiddetta Zona Nord della Città Metropolitana di Napoli, una delle aree più densamente popolate della regione, con una forte vocazione residenziale e commerciale.

Il contesto territoriale è in parte oggetto di interventi di riqualificazione e valorizzazione, volti a migliorare la qualità urbana e l'accessibilità dei servizi.





DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'edificio all'interno del quale si trovano i cespiti oggetto di pignoramento è ubicato al civico 14 di Via Don Antonio Balsamo.

Il fabbricato, realizzato in aderenza con un altro edificio, si sviluppa su tre livelli fuori terra, oltre al piano seminterrato e sottotetto. Il fabbricato è dotato di copertura piana a terrazzo non praticabile. La pianta dell'edificio risulta pressoché regolare e riconducibile a una conformazione rettangolare con fondazione in trave continua in c.a., struttura portante verticale in c.a., solai misti in latero – cemento per uno spessore complessivo di cm 20, compagnatura esterna in laterizi posti in opera con camera d'aria per uno spessore complessivo di cm. 30.

Il fabbricato è dotato di un unico accesso che conduce al cortile interno destinato a parcheggio e dove è collocato il portone d'ingresso al vano scala comune (sub. 1).

L'intero edificio è stato realizzato in assenza di licenza edilizia, per i quali è stata successivamente presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. 724/94 registrate al protocollo generale ai nn. 3879 3880 3881 3882 e 3883 in data 24/02/1995 ed al registro pubblico delle domande di concessione ai nn. 638, 904, 905, 1101 e 1999, con successivo rilascio del **Permesso di Costruire in sanatoria n. 803 del 19.05.2011.**

Le facciate del fabbricato si presentano in condizioni generalmente buone sotto il profilo conservativo, ad eccezione del prospetto sud, il quale risulta privo di finitura superficiale. In tale porzione, è visibile la struttura portante in calcestruzzo armato nonché la compagnatura esterna, costituita da elementi in laterizio e blocchi, esposta agli agenti atmosferici, inoltre va precisato che il vano scala si trova allo stato grezzo, fatta eccezione della prima rampa al piano terra.

Il corpo di fabbrica insiste su un'area della superficie complessiva di 500 m², censita al Catasto Terreni al foglio 12 particella 685, in qualità di Ente Urbano.





Figura 8 Vista fabbricato da Via Don Antonio Balsamo



Figura 9 Ingresso al cortile comune del fabbricato

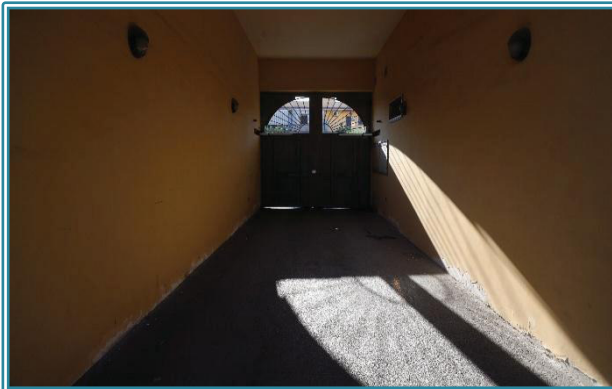


Figura 10 Porticato di accesso al cortile comune (sub. 1)



Figura 11 Vista dal cortile comune (sub. 1)



Figura 12 Cortile comune (sub. 1)



Figura 13 Scala comune allo stato grezzo (sub. 1)



Figura 14 Scala comune allo stato grezzo (sub. 1)



Figura 15 Scala di accesso al piano cantinato (sub. 1)



LOTTO 1

APPARTAMENTO per la piena ed intera proprietà sito in Afragola (NA) alla Via Don Antonio Balsamo n. 14 (ex. Traversa X di Via Saggese n. 14), con superficie commerciale di 103 m² censito al Catasto Fabbricati di Afragola (NA) al Foglio 12 Particella 685 Subalterno 17 corrispondente al Foglio 12 Particella 685 del Catasto Terreni.

DESCRIZIONE DEL CESPITE

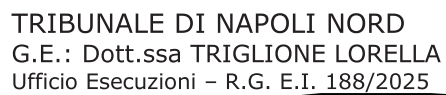
L'unità immobiliare è collocata al secondo piano del fabbricato, con accesso dalla scala comune (subalterno 1), con la porta d'ingresso posta a sinistra di chi sale.

Entrando vi è l'ingresso (3,40 m²) direttamente collegato con la cucina (33,76 m²), dotata di apertura verso il primo balcone esterno (10,17 m²). Adiacente alla cucina è presente un vano destinato a studio/ripostiglio, attualmente fuso di fatto con il cespite adiacente, identificato catastalmente come subalterno 18 (LOTTO 2). Dalla cucina si accede a un disimpegno (1,74 m²) che conduce alla restante porzione dell'appartamento, facente parte del LOTTO 2, come precisato in premessa. Sempre dalla cucina si accede a un corridoio (3,76 m²), dal quale si distribuiscono i seguenti ambienti: ripostiglio (2,54 m²), bagno principale (6,35 m²) con adiacente vano doccia separato da porta e tramezzatura (1,60 m²) e lavanderia (4,95 m²). Dal corridoio si accede infine a un ampio terrazzo (15,97 m²), collegato al secondo balcone (8,40 m²).

Di pertinenza all'unità immobiliare vi è una cantina collocata al piano seminterrato del fabbricato, accessibile proseguendo la scala comune (subalterno 1). Giunti al livello seminterrato, l'accesso alla cantina è posizionato frontalmente alla rampa di scale.

Accendendo mediante alcuni gradini interni, vi è un vano (22,81 m²) attualmente fuso con la pertinenza del cespite adiacente (LOTTO 2 – subalterno 18). (figg. 16-17; **cfr. Allegato D**)







	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	2	Ingresso	3,40	4,01	1,00	4,01
	2	Cucina	33,76	38,13	1,00	38,13
	2	Vano	5,45	6,15	1,00	6,15
	2	Disimpegno	1,74	2,03	1,00	2,03
	2	Corridoio	3,76	4,52	1,00	4,52
	2	Ripostiglio	2,54	3,22	1,00	3,22
	2	Doccia	1,60	2,12	1,00	2,12
	2	Bagno	6,35	8,43	1,00	8,43
	2	Lavanderia	4,95	6,03	1,00	6,03
	2	Terrazzo (autorizz. come sup. residenziale)	15,97	16,68	1,00	16,68
TOTALE VANI PRINCIPALI			79,52	91,32		91,32
B) VANI ACCESSORI COPERTI NON COMUNICANTI	S1	Cantina (solo superf. autorizzata)	22,23	24,24	0,25	6,06
	TOTALE VANI ACCESSORI COPERTI		22,23	24,24		6,06
C) PERTINENZE ACCESSORIE SCOPERTE COMUNICANTI	2	Balcone 1	10,17	10,17	0,30	3,05
	2	Balcone 2	8,40	8,40	0,30	2,52
	TOTALE ACCESSORI SCOPERTI COM.		18,57	18,57		5,57
TOTALE	A+B+C		120,32	134,13		102,95 R 103 m ²

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE

Il cespite è realizzato con struttura in rompagnature in laterizi, rifinite con intonaco civile, che nel complesso si presentano in buono stato di conservazione, fatta eccezione del corridoio dove sono presenti ammaloramenti dovuti ad interventi di manutenzione.

La pavimentazione è presente in tutti gli ambienti e si conserva in condizioni buone. Sono presenti rivestimenti ceramici nel bagno, su una parete della lavanderia e su due pareti della cucina quasi a tutta altezza, strutturalmente integri e ben mantenuti, così come i sanitari risultano non danneggiati, e in buone condizioni.

In tutti gli ambienti non si rilevano segni di umidità o infiltrazioni. Per quanto riguarda la cantina al piano seminterrato, le pareti si presentano rifinite con intonaco civile con segni di usura.

È presente anche la pavimentazione, mentre è assente il rivestimento dei gradini che sono posti all'ingresso della cantina.



Per quanto riguarda i serramenti, il cespite è dotato di infissi e finestre in PVC di color legno, e dotate di romane in ferro. Nel complesso si presentano in condizioni funzionali e prive di particolari criticità. La porta d'ingresso è del tipo blindato in legno e ferro, anch'essa in condizioni buone, mentre le porte interne sono in legno con inserti in vetro, presentandosi in buone condizioni. La cantina, invece, è dotata di porta d'ingresso e infissi in ferro.

IMPIANTI

Il cespite è dotato di impianto elettrico e idrico e risultati funzionanti. È presente un impianto di riscaldamento con stufa collocata nella cucina e caldaia collocata sul terrazzo e collegata ai termosifoni in alluminio, della quale non è stato possibile accertare il reale stato di funzionamento. Sono presenti anche degli split a parete con unità esterna in alcuni ambienti. Nella cantina invece è presente solo l'impianto elettrico e che in fase di sopralluogo non è stato possibile accertarne il corretto funzionamento. Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (figg. 18-29; **cfr. Allegato B**)



Figura 18 Cucina



Figura 19 Cucina



Figura 20 Vano fuso con LOTTO 2 (sub. 18)



Figura 21 Vano fuso con LOTTO 2 (sub. 18)



Figura 22 Corridoio

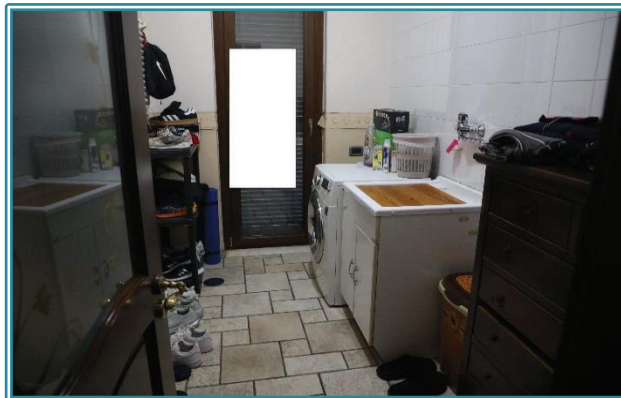


Figura 23 Lavanderia

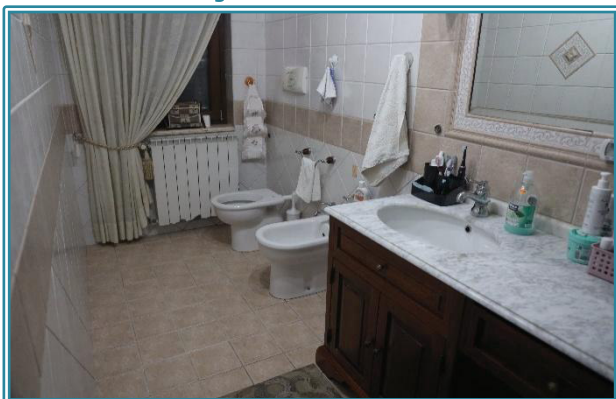


Figura 24 Bagno



Figura 25 Accesso al terrazzo



Figura 26 Terrazzo



Figura 27 Balcone2

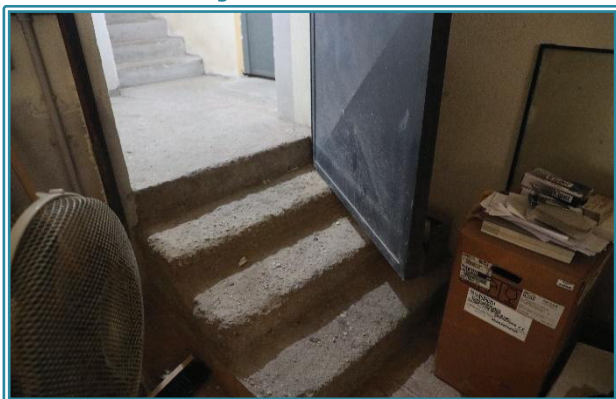


Figura 28 Accesso alla cantina



Figura 29 Cantina al piano seminterrato



Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale ed urbanistico, in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, una variazione dei prospetti est e ovest, la fusione con il LOTTO 2 (sub. 18), la realizzazione di un terrazzo e un ampliamento della cantina. Tali aspetti verranno comunque esaminati in maniera dettagliata al Quesito 3 e 5.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.

LOTTO 2

APPARTAMENTO per la piena ed intera proprietà sito in Afragola (NA) alla Via Don Antonio Balsamo n. 14 (ex. Traversa X di Via Saggese n. 14), con superficie commerciale di 105 m² censito al Catasto Fabbricati di Afragola (NA) al Foglio 12 Particella 685 Subalterno 18 corrispondente al Foglio 12 Particella 685 del Catasto Terreni.

DESCRIZIONE DEL CESPITE

L'unità immobiliare è collocata al secondo piano del fabbricato, con accesso dalla scala comune (subalterno 1), con la porta d'ingresso posta a destra di chi sale e collocata frontalmente rispetto all'ingresso del LOTTO 1.

Attualmente la porta risulta ostruita internamente da un armadio, in quanto l'accesso avviene attraverso l'ingresso del LOTTO 1.

L'ingresso conduce alla zona Disimpegno 2 (9,13 m²), da cui si articolano i principali ambienti dell'unità: il bagno (10,54 m²) e tre camere da letto (rispettivamente 10,53 m², 20,12 m² e 13,80 m²) di cui una dotata di cabina armadio (3,78 m²). Tutte le camere sono dotate di accesso diretto a balconi esterni: la Camera 3 affaccia su Via Don Antonio Balsamo





tramite il Balcone 1 (10,53 m²), mentre le Camere 1 e 2 hanno accesso al Balcone 2 (9,18 m²), il quale si affaccia su cortile interno. Dal Disimpegno 2, si accede al disimpegno 1 (fuso con il LOTTO 1), da cui si raggiunge una quarta camera (10,07 m²), la cui superficie ricade in parte nel LOTTO 1, dotata di accesso al Balcone 1.

Di pertinenza all'unità immobiliare vi è una cantina collocata al piano seminterrato del fabbricato, accessibile proseguendo la scala comune (subalterno 1). Giunti al livello seminterrato, l'accesso effettivo alla cantina avviene attualmente attraverso la cantina del LOTTO 1, in quanto i due locali risultano fisicamente comunicanti.

La cantina si compone di due ambienti (10,70 m² e 12,69 m²), dei quali una porzione del primo ambiente risulta fusa di fatto con la cantina di pertinenza del LOTTO 1. (figg. 30-31; **cfr. Allegato D**)

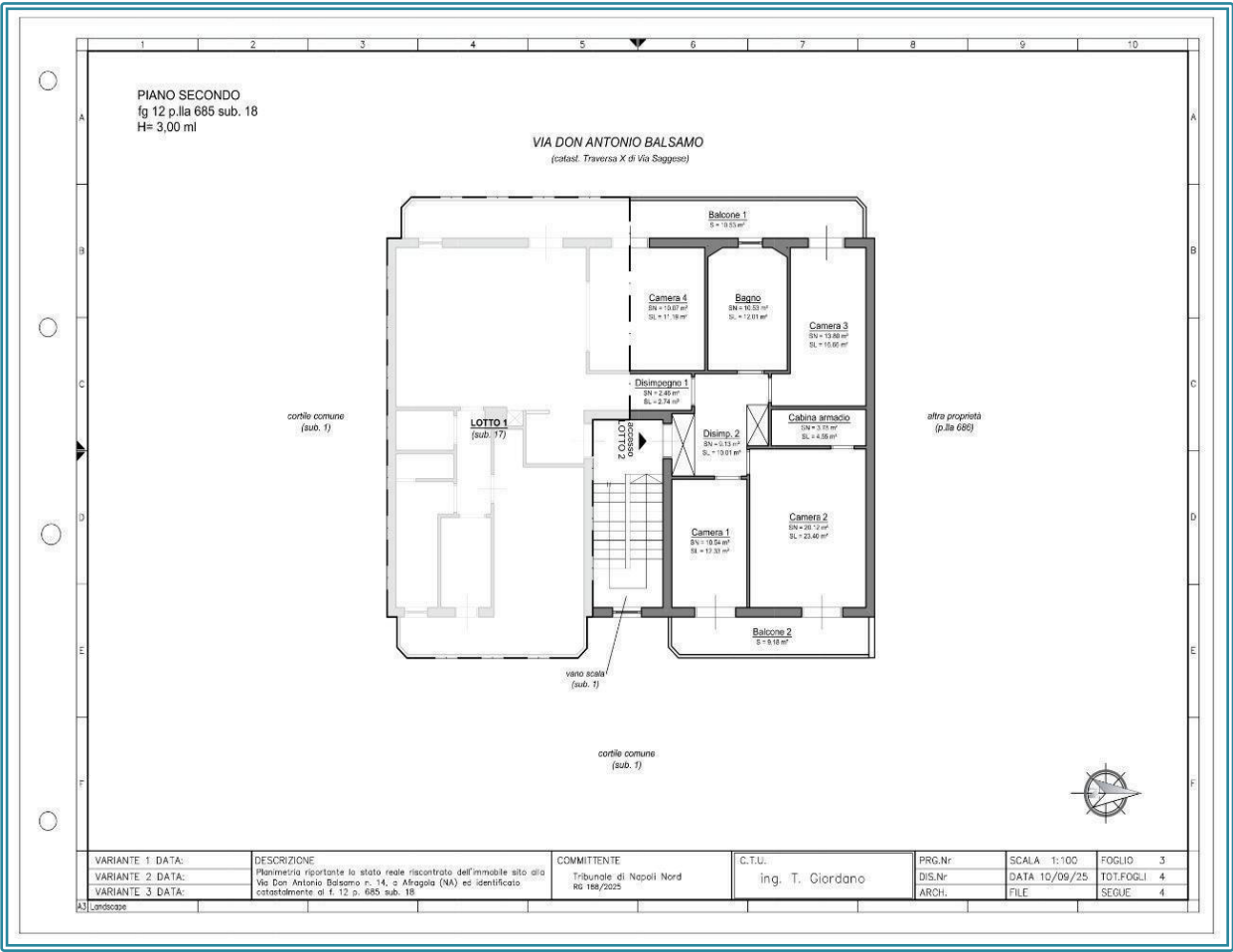


Figura 30 Stato attuale - Piano Secondo (LOTTO 2)



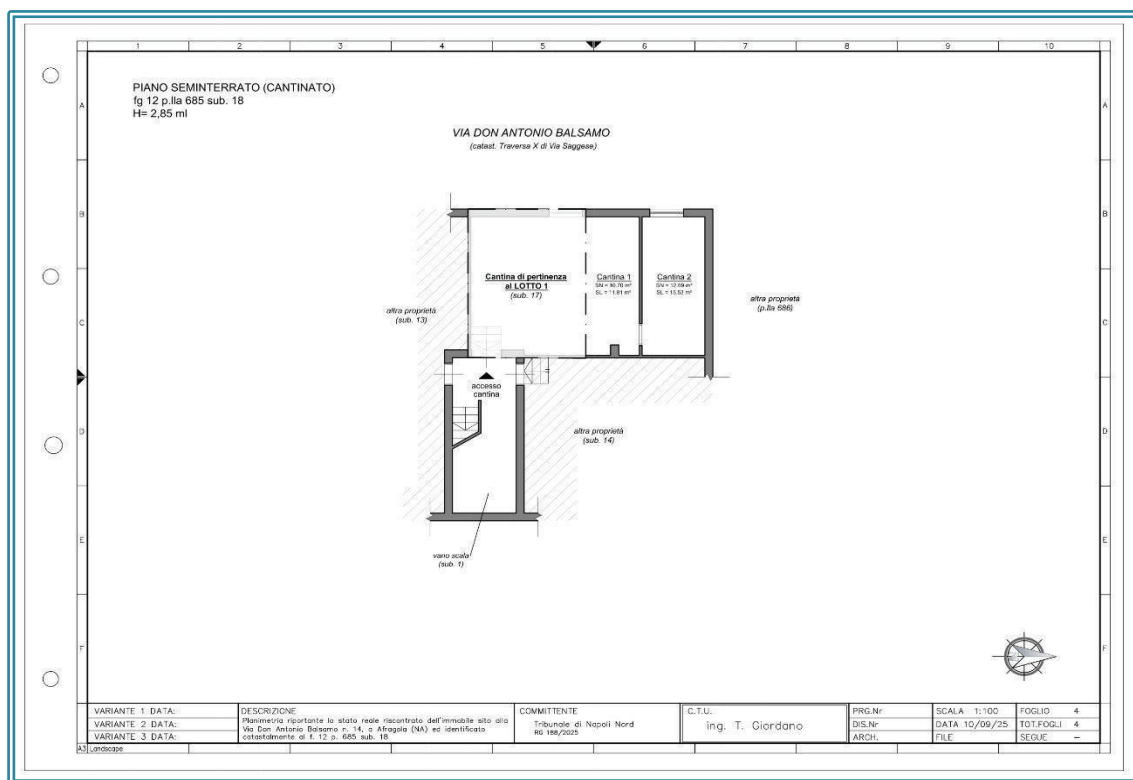


Figura 31 Stato attuale - Piano Seminterrato (LOTTO 2)

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	2	Disimpegno 1	2,46	2,74	1,00	2,74
	2	Disimpegno 2	9,13	10,01	1,00	10,01
	2	Camera 1	10,54	12,33	1,00	12,33
	2	Camera 2	20,12	23,40	1,00	23,40
	2	Cabina armadio	3,78	4,55	1,00	4,55
	2	Camera 3	13,80	16,66	1,00	16,66
	2	Bagno	10,53	12,01	1,00	12,01
	2	Camera 4	10,07	11,19	1,00	11,19
TOTALE VANI PRINCIPALI			80,43	92,89		92,89
B) VANI ACCESSORI COPERTI NON COMUNICANTI	S1	Cantina 1 (solo superf. autorizzata)	10,07	11,18	0,25	2,80
	S1	Cantina 2 (solo superf. autorizzata)	11,95	14,79	0,25	3,70
	TOTALE VANI ACCESSORI COPERTI		22,02	25,97		6,50
C) PERTINENZE ACCESSORIE SCOPERTE COMUNICANTI	2	Balcone 1	10,53	10,53	0,30	3,16
	2	Balcone 2	9,18	9,18	0,30	2,75
	TOTALE ACCESSORI SCOPERTE COM.		19,71	19,71		5,91
TOTALE	A+B+C		122,16	138,57		105,30 ≈ 105 m²

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE

Il cespite è realizzato con struttura in compagnature in laterizi, rifinite con intonaco civile, che nel complesso si presentano in buono stato di conservazione, fatta eccezione di alcuni ammaloramenti sul soffitto del bagno e alcuni distacchi della carta da parati presente



sul soffitto della Camera 3. La pavimentazione è presente in tutti gli ambienti e si conserva in condizioni buone. Sono presenti rivestimenti ceramici nel bagno, per un'altezza di circa 1 metro, strutturalmente integri e ben mantenuti, così come i sanitari risultano non danneggiati, e in buone condizioni.

In tutti gli ambienti non si rilevano segni di umidità o infiltrazioni. Per quanto riguarda la cantina al piano seminterrato, le pareti si presentano rifinite con intonaco civile con segni di usura. È presente anche la pavimentazione, mentre sono assenti i battiscopa e parte del controsoffitto era in fase di completamento.

Per quanto riguarda i serramenti, il cespite è dotato di infissi e finestre in PVC di color legno, e dotate di romane in ferro. Nel complesso si presentano in condizioni funzionali e prive di particolari criticità.

La porta d'ingresso è del tipo blindato in legno e ferro, anch'essa in condizioni buone, mentre le porte interne sono in legno con inserti in vetro, presentandosi in buone condizioni. La cantina, invece, è dotata di porta d'ingresso e infissi in ferro, mentre la porta interna è in legno con inserti in vetro.

IMPIANTI

Il cespite è dotato di impianto elettrico e idrico e risultati funzionanti. È presente un impianto di riscaldamento con caldaia collocata sul terrazzo del LOTTO 1 e collegata ai termosifoni in alluminio, della quale non è stato possibile accertare il reale stato di funzionamento. Sono presenti anche degli split a parete con unità esterna in alcuni ambienti.

Nella cantina invece è presente solo l'impianto elettrico e che in fase di sopralluogo non è stato possibile accertare il corretto funzionamento.

Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (*figg. 32-43; cfr.*

Allegato B)



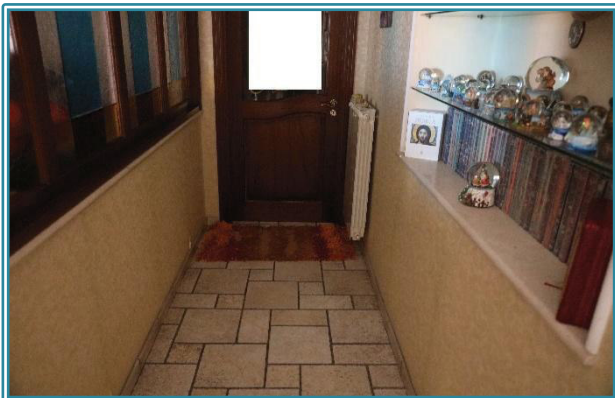


Figura 32 Disimpegno 1



Figura 33 Disimpegno 2

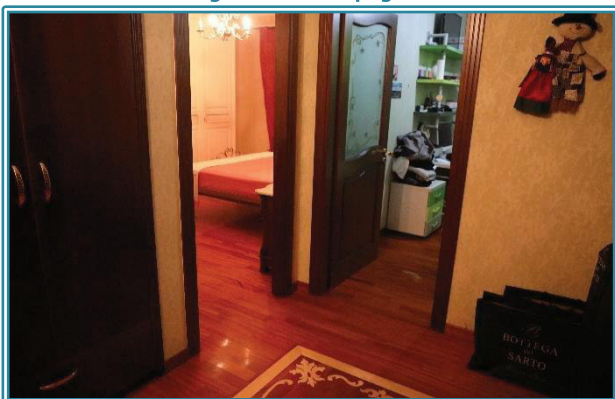


Figura 34 Disimpegno 2



Figura 35 Camera 3

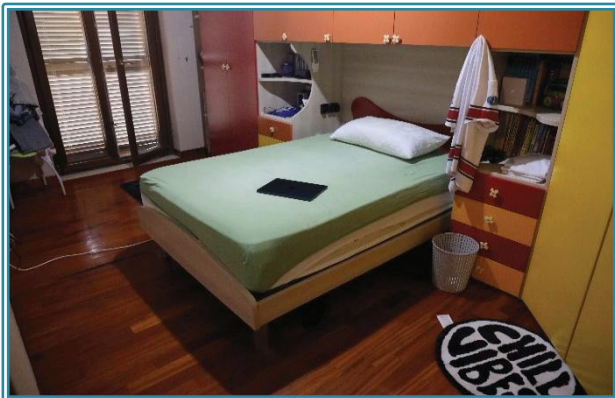


Figura 36 Camera 3



Figura 37 Bagno



Figura 38 Bagno



Figura 39 Camera 2



Figura 40 Camera 2



Figura 41 Camera 1



Figura 42 Cantina al piano seminterrato



Figura 43 Cantina al piano seminterrato

Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità sia dal punto di vista catastale ed urbanistico, in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, una variazione del prospetto ovest, la fusione con il LOTTO 1 (sub. 17) e un ampliamento della cantina. Tali aspetti verranno comunque esaminati in maniera dettagliata al Quesito 3 e 5.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.

Quesito 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione; - deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C. F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto); - deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno); - deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando: - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente. Al riguardo, l'esperto: - in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; - in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità: - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con pp rtu a i dica i e 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.

TUTTI I LOTTI

In riferimento all'indagine catastale concernente i due lotti oggetto di analisi, si rileva che, secondo la visura storica, gli immobili risultano riferiti alla particella 685 del foglio 12 al Catasto Terreni.

Foglio 12 Particella 685 – Dall'indagine condotta presso il Catasto Terreni, mediante consultazione della visura storica dell'immobile, emerge che la situazione degli atti informatizzati ha origine in data 02.01.1980, corrispondente alla data dell'impianto meccanografico. Nel corso degli anni, la particella ha subito diverse variazioni identificative.

In origine, il terreno era censito come particella 50; a seguito di un frazionamento avvenuto il 16.07.1982, registrato negli atti il 05.04.1994 (prot. 46.1.1982), la particella 50 è stata soppressa, dando origine alla particella 381. Successivamente, un ulteriore frazionamento datato 05.12.1983, anch'esso registrato il 05.04.1994 (prot. 983.F01.1985), ha comportato la soppressione della particella 381, con costituzione della nuova particella

512. Infine, a seguito di una variazione geometrica effettuata il 05.09.1995 e registrata nella medesima data (prot. 12657.1.1995), la particella 512 è stata soppressa, dando origine all'attuale particella 685. Ad oggi, la particella 685 è censita con qualità "Ente Urbano" e presenta una superficie pari a 500 m².

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore e che sarà analizzata in dettaglio al quesito successivo.

Infine, dall'indagine catastale è emerso agli atti che l'ultimo elaborato planimetrico è stato presentato in data 05.05.2011 con prot. n. NA0436059, riportando in maniera esatta e completa l'identificazione e la collocazione grafica dei subalterni. (*fig. 44; cfr. Allegato C*).

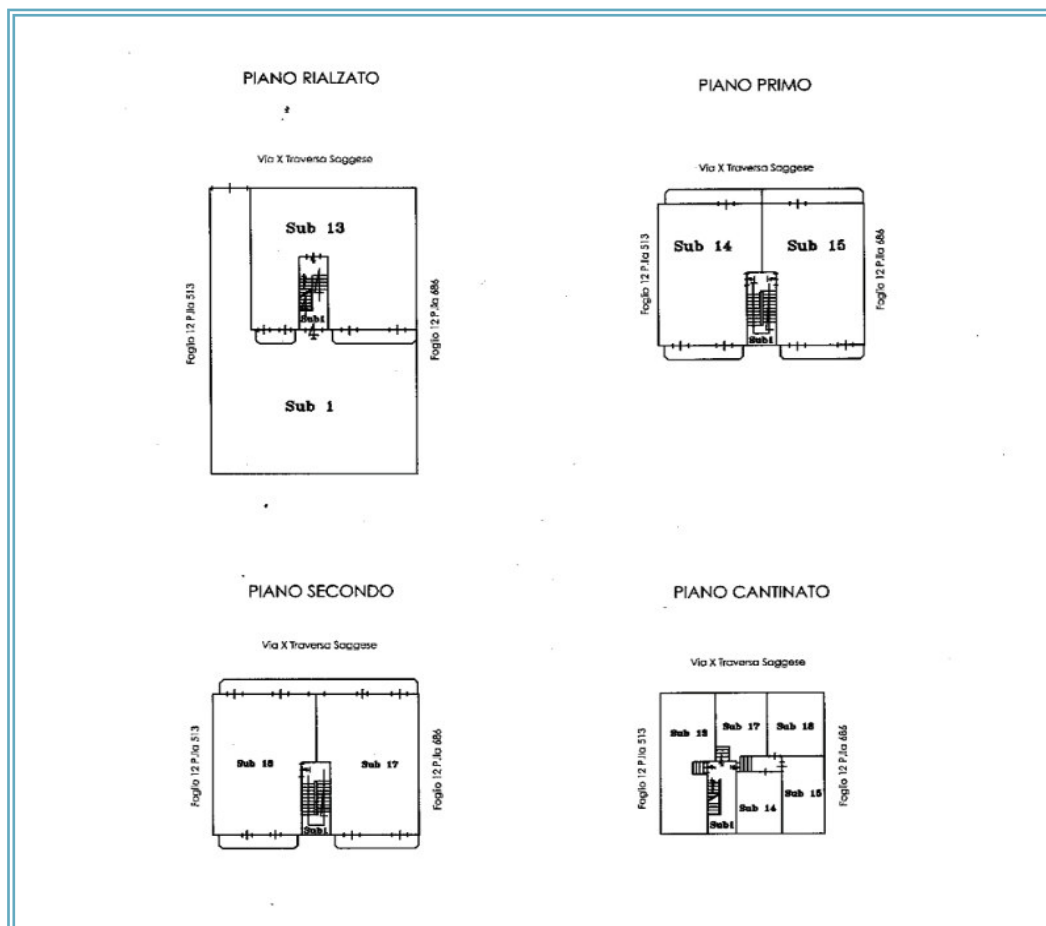


Figura 44 Elaborato planimetrico – (TUTTI I LOTTI)



LOTTO 1

APPARTAMENTO per la piena ed intera proprietà sito in Afragola (NA) alla Via Don Antonio Balsamo n. 14 (ex. Traversa X di Via Saggese n. 14), con superficie commerciale di 103 m² censito al Catasto Fabbricati di Afragola (NA) al Foglio 12 Particella 685 Subalterno 17 corrispondente al Foglio 12 Particella 685 del Catasto Terreni.

Foglio 12 Particella 685 Sub. 17 – Dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati, mediante analisi della visura storica per immobile, risulta che il cespite è stato costituito in data 28.12.2007, a seguito di variazione per divisione, fusione e ultimazione di fabbricato urbano, come da pratica n. NA1039858, registrata agli atti il 28.12.2007 (prot. 60585.1.2007).

Successivamente, in data 05.05.2011, è stata presentata la pratica n. NA0436059, registrata agli atti nella medesima data (prot. 47551.1.2011), relativa a variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni, che ha comportato la soppressione del subalterno 16 e la costituzione dell'attuale subalterno 17.

Non si rilevano ulteriori variazioni catastali, ad eccezione di una variazione toponomastica: a decorrere dal 10.04.2025, il cespite risulta individuato in Via Don Antonio Balsamo n. 14 – Scala U – Piano 2-S1, mentre precedentemente era censito in Traversa X di Via Saggese n. 14 – Scala U – Piano 2-S1.

Infine, si segnala l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 dai dati relativi alla planimetria, presentata in data 05.05.2011 – prot. n. NA0436059 – con una superficie totale di 104 m² e totale escluse aree scoperte di 99 m². (*fig. 45; cfr. Allegato C*).

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore e che verrà analizzata in dettaglio al quesito successivo. (*cfr. Allegato C*).



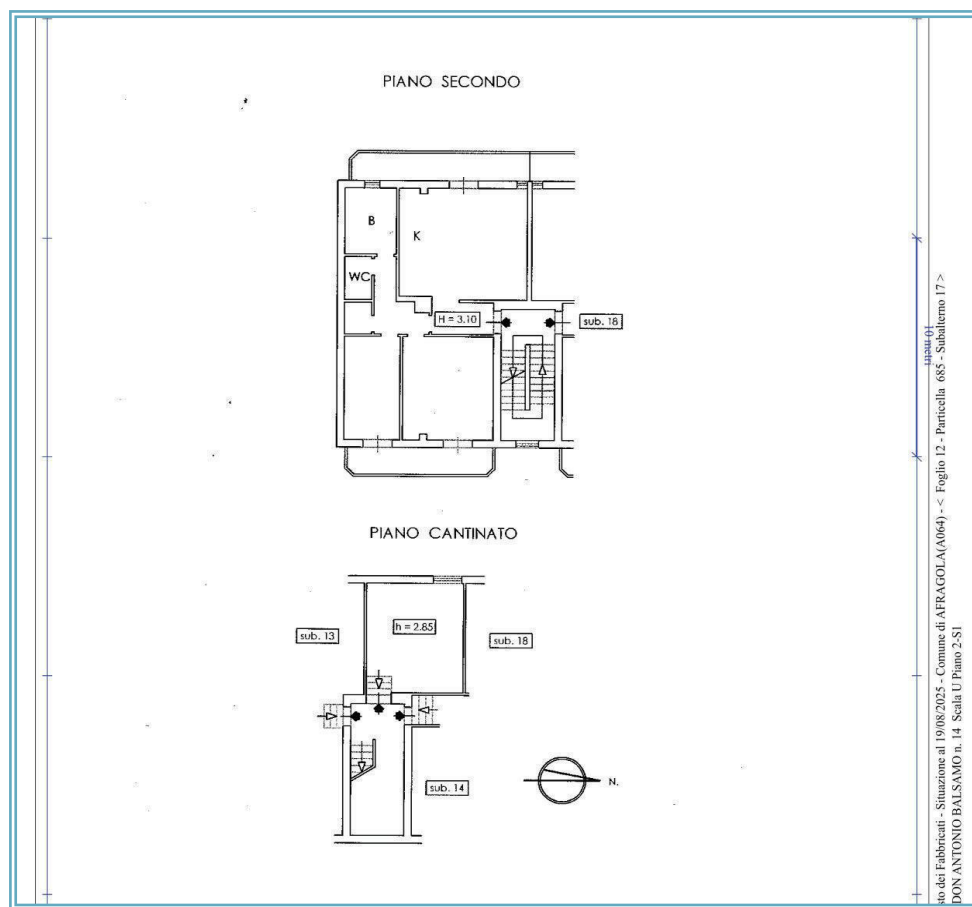


Figura 45 Pianta catastale attuale – Piano Secondo e Seminterrato (Cattinato) – LOTTO 1

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale agli atti (prot. n. NA0436059 del 05.05.2011) sono emerse le seguenti difformità:

Al piano secondo:

- a. una **variazione della distribuzione interna**, che ha comportato la modifica dell'assetto planimetrico originario di tutti gli ambienti, quale conseguenza della fusione di fatto con l'unità immobiliare adiacente, identificata come LOTTO 2. Tale intervento ha determinato la riconfigurazione funzionale degli spazi, destinando il LOTTO 1 alla zona giorno e il LOTTO 2 alla zona notte;
- b. la **fusione** con l'appartamento adiacente, identificato come LOTTO 2 – subalterno 18, con conseguente alterazione della consistenza e della distribuzione originaria dei cespiti;

- c. la **realizzazione di un terrazzo** mediante conversione di una superficie precedentemente destinata ad uso residenziale, pari a circa 15 m², attualmente utilizzata come spazio non residenziale;
- d. una **variazione del prospetto est**, consistente nella realizzazione di una nuova finestra, nell'eliminazione di un balcone comprensivo della demolizione di una porzione di parete;
- e. una **variazione del prospetto ovest**, consistente nella sostituzione di una finestra con un balcone; (fig. 46; **cfr. Allegato C**)

Al piano seminterrato (cantinato):

- f. la **fusione** con la cantina di pertinenza del LOTTO 2;
- g. un **ampliamento**, realizzato mediante arretramento della parete verso il corridoio comune, con incremento della superficie utile rispetto allo stato autorizzato. (fig. 47; **cfr. Allegato C**)

Le difformità catastali rilevate dovranno essere allineate alla pratica edilizia di riferimento attualmente agli atti, nonché al ripristino dello stato dei luoghi, con riferimento alle opere eseguite in difformità rispetto alla normativa urbanistica vigente del Comune di Afragola (NA), come sarà approfondito nel Quesito 5.

Al fine di garantire la coerenza tra la rappresentazione catastale e la situazione reale, tenuto conto del quadro urbanistico, si ritiene che tali difformità possano essere parzialmente sanate.

Di conseguenza, si dovrà procedere all'aggiornamento catastale, ai sensi di quanto previsto al punto 3, lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, mediante la causale "*diversa distribuzione degli spazi interni*", al fine di conseguire il corretto allineamento planimetrico, il cui costo si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**.

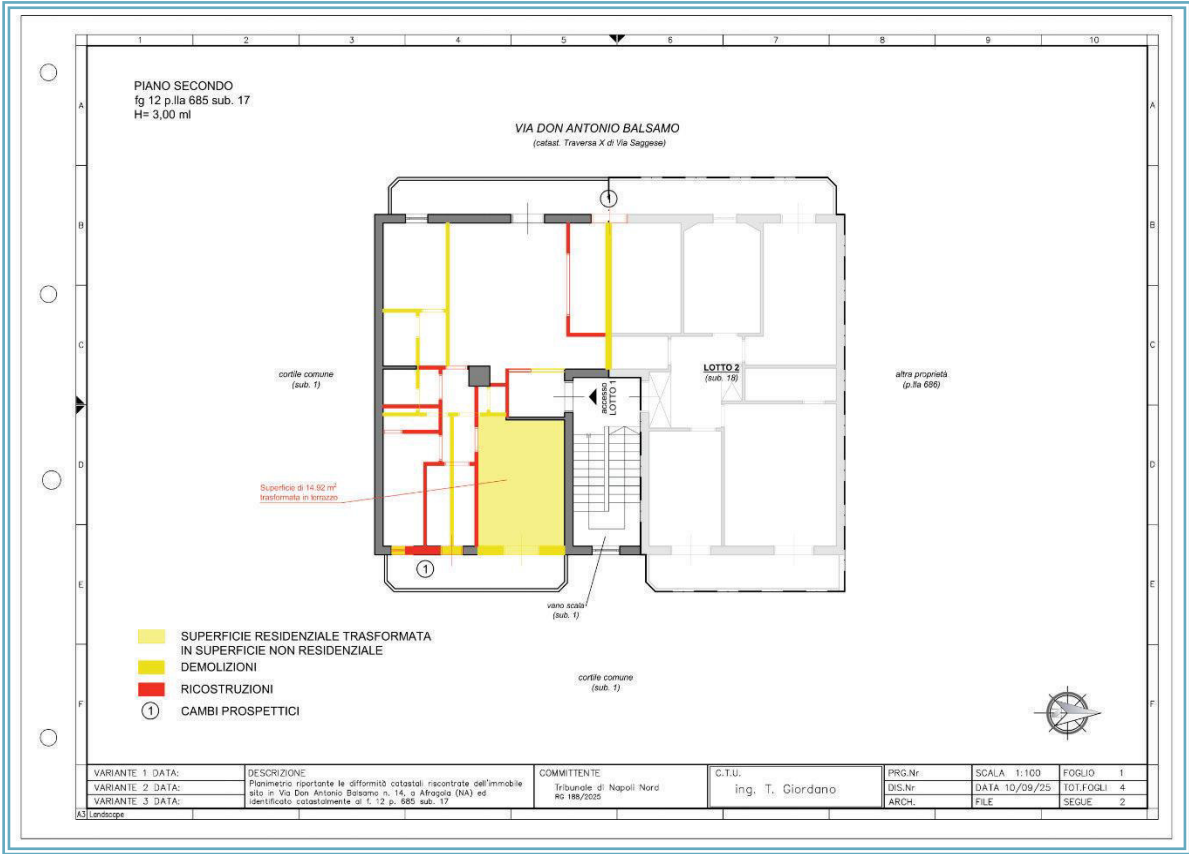


Figura 46 Schema difformità catastali - Piano Secondo (LOTTO 1)

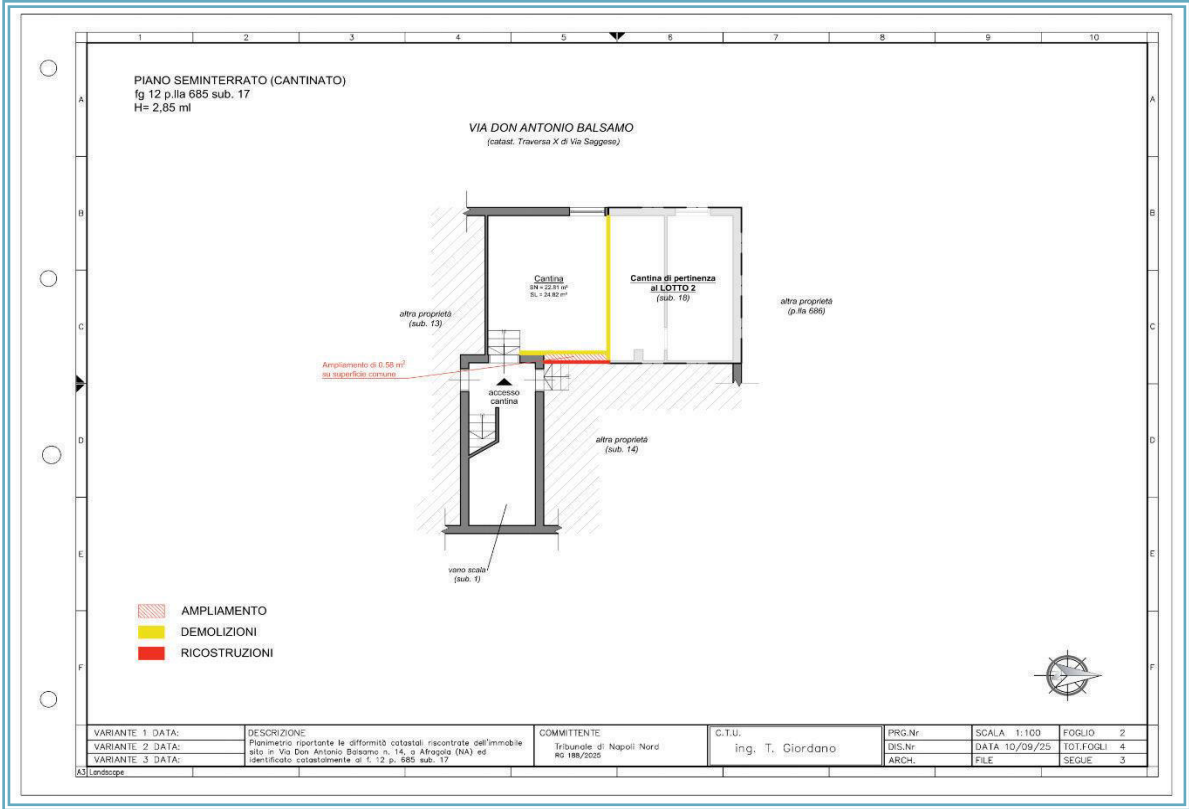


Figura 47 Schema difformità catastali - Piano Seminterrato (LOTTO 1)





LOTTO 2

APPARTAMENTO per la piena ed intera proprietà sito in Afragola (NA) alla Via Don Antonio Balsamo n. 14 (ex. Traversa X di Via Saggese n. 14), con superficie commerciale di 105 m² censito al Catasto Fabbricati di Afragola (NA) al Foglio 12 Particella 685 Subalterno 18 corrispondente al Foglio 12 Particella 685 del Catasto Terreni.

Foglio 12 Particella 685 Sub. 18 – Dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati, mediante analisi della visura storica per immobile, risulta che il cespite è stato costituito in data 28.12.2007, a seguito di variazione per divisione, fusione e ultimazione di fabbricato urbano, come da pratica n. NA1039858, registrata agli atti il 28.12.2007 (prot. 60585.1.2007).

Successivamente, in data 05.05.2011, è stata presentata la pratica n. NA0436059, registrata agli atti nella medesima data (prot. 47551.1.2011), relativa a variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni, che ha comportato la soppressione del subalterno 16 e la costituzione dell'attuale subalterno 18.

Non si rilevano ulteriori variazioni catastali, ad eccezione di una variazione toponomastica: a decorrere dal 10.04.2025, il cespite risulta individuato in Via Don Antonio Balsamo n. 14 – Scala U – Piano 2-S1, mentre precedentemente era censito in Traversa X di Via Saggese n. 14 – Scala U – Piano 2-S1.

Infine, si segnala l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 dai dati relativi alla planimetria, presentata in data 05.05.2011 – prot. n. NA0436059 – con una superficie totale di 106 m² e totale escluse aree scoperte di 101 m². (*fig. 48; cfr. Allegato C*).

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore e che verrà analizzata in dettaglio al quesito successivo. (*cfr. Allegato C*).



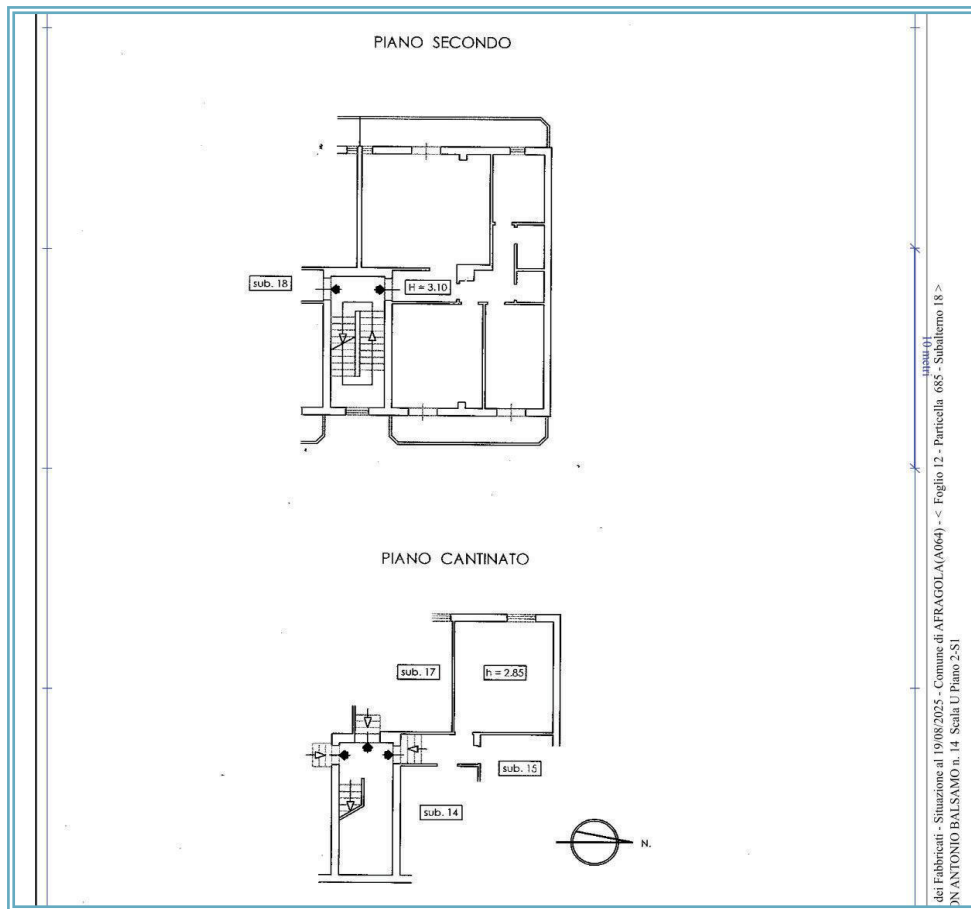


Figura 48 Pianta catastale attuale – Piano Secondo e Seminterrato (Cantina) – LOTTO 2

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale agli atti (prot. n. NA0436059 del 05.05.2011) sono emerse le seguenti difformità:

Al piano secondo:

- una **variazione della distribuzione interna**, che ha comportato la modifica dell'assetto planimetrico originario di tutti gli ambienti, quale conseguenza della fusione di fatto con l'unità immobiliare adiacente, identificata come LOTTO 1. Tale intervento ha determinato la riconfigurazione funzionale degli spazi, destinando il LOTTO 1 alla zona giorno e il LOTTO 2 alla zona notte;
- la **fusione** con l'appartamento adiacente, identificato come LOTTO 1 – subalterno 17, con conseguente alterazione della consistenza e della distribuzione originaria dei cespiti;



- c. una **variazione del prospetto ovest**, consistente nella sostituzione di una finestra con un balcone e nella inversione delle altre due aperture, con lo scambio di posizione tra una finestra e un balcone; (fig. 49; **cfr. Allegato C**)

Al piano seminterrato (cantinato):

- d. una **variazione della distribuzione interna**, per la realizzazione di una parete che divide l'ambiente in due parti;
- e. la **fusione** con la cantina di pertinenza del LOTTO 1;
- f. un **ampliamento**, realizzato mediante arretramento della parete verso il corridoio comune, con incremento della superficie utile rispetto allo stato autorizzato. (fig. 50; **cfr. Allegato C**)

Le difformità catastali rilevate dovranno essere allineate alla pratica edilizia di riferimento attualmente agli atti, nonché al ripristino dello stato dei luoghi, con riferimento alle opere eseguite in difformità rispetto alla normativa urbanistica vigente del Comune di Afragola (NA), come sarà approfondito nel Quesito 5.

Al fine di garantire la coerenza tra la rappresentazione catastale e la situazione reale, tenuto conto del quadro urbanistico, si ritiene che tali difformità possano essere parzialmente sanate.

Di conseguenza, si dovrà procedere all'aggiornamento catastale, ai sensi di quanto previsto al punto 3, lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, mediante la causale "*diversa distribuzione degli spazi interni*", al fine di conseguire il corretto allineamento planimetrico, il cui costo si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**.



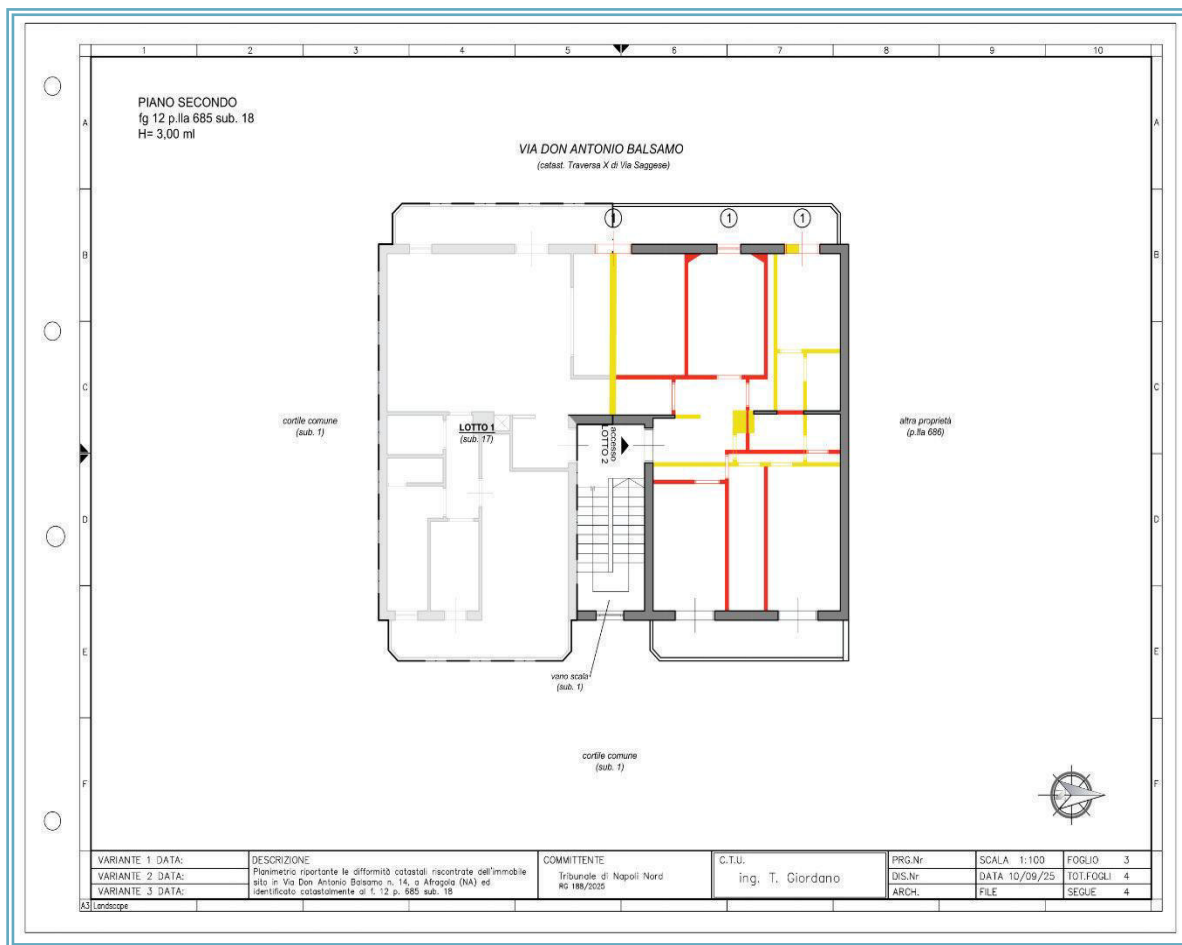


Figura 49 Schema difformità catastali - Piano Secondo (LOTTO 2)

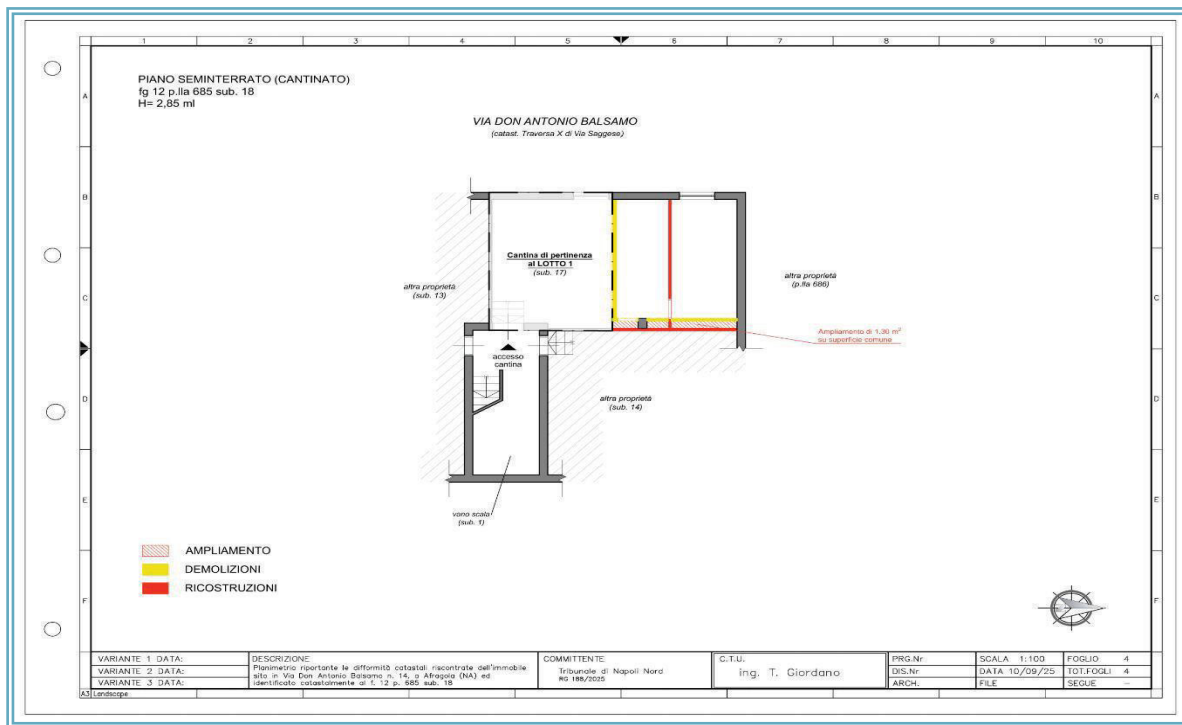


Figura 50 Schema difformità catastali - Piano Seminterrato (LOTTO 2)



Quesito 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. A questo riguardo, l'esperto: - deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione; - può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione. In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione. Ipotesi particolari: 1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. 2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). 3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità. Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto). 4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche. Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. 5) Situazioni di comproprietà. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. 6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.





LOTTO 1

Il sig. [REDACTED]

[REDACTED] detiene la quota dell'intero diritto di nuda proprietà e il sig. [REDACTED]
[REDACTED] detiene la quota dell'intero
diritto di usufrutto fino alla data del 30 dicembre 2026 in virtù di **Atto di donazione**
accettata del 06.09.2017 per Notaio DE BELLIS GABRIELLA - Repertorio n. 6765 e
Raccolta n. 5175, trascritto il 18/09/2017 nn. 39835/30954. Con il suddetto atto, la sig.ra
[REDACTED] trasferisce il diritto di piena ed intera proprietà dell'appartamento al
secondo piano, ubicato a sinistra salendo le scale, con cantinola di pertinenza collocata al
piano sottostrada, il tutto riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Afragola in ditta
Santaniello Rosa al **foglio 12 particella 685 sub. 17** a favore del sig. [REDACTED]
[REDACTED] la quota dell'intero diritto di usufrutto fino alla data del 30 dicembre 2026 e in
favore del sig. [REDACTED] la quota dell'intero diritto di nuda proprietà.
Precedentemente [REDACTED] realizza il fabbricato in assenza di licenza
edilizia e con successivo rilascio di **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 803/2011**,
sul suolo riportato in NCT alla partita 4185, **foglio 12 p.lla 512** (ex 381/L) acquistato in
virtù di **Atto di compravendita del 16.12.1983 per Notaio Mario Colella - Repertorio**
n. 7124/2015 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
di Napoli 2 il 05.01.1984 ai nn. 654/565.

Si precisa che con **Atto di conferma del 27.11.2012 per notaio D'Anna Maria**
Luisa - Repertorio n. 102658/40973, trascritto ai nn. 47851/36791 in data 03.12.2012,
va a confermare quanto già indicato nell'atto di compravendita a rogito notar Mario Colella
in data 16 dicembre 1983 – Repertorio n. 7124 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 05.01.1984 ai nn. 654/565, in quanto
il cespite oggetto dell'atto, citato poc'anzi, è stato acquistato dalla sig.ra [REDACTED]





ai sensi dell'art .177 c.c. con danaro proveniente dalla propria attività lavorativa e pertanto il coniuge è escluso dalla comunione legale dei beni.

Alla luce dell'approfondita analisi svolta nel quesito precedente, in cui si è ricostruita in modo puntuale l'evoluzione catastale dell'immobile, si conferma la continuità identificativa tra la particella originaria 512 e il fabbricato attualmente esistente e che insiste sulla particella 685. (cfr. Allegato J)

Formalità pregiudizievoli LOTTO 1

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 28.07.2011 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare 5383 Registro Generale 33778 emesso da notaio D'ANNA MARIA LUISA - Repertorio 101459/39946 del 27.07.2011 per una somma pari a € 99.000,00 sugli immobili siti nel comune di Afragola e identificati catastalmente al foglio 12 particella 685 subalterni 17 e 18 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede a Roma e contro
- TRASCRIZIONE del 04.06.2025 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 21587 Registro Generale 27967 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 4096 del 30.04.2025 sugli immobili siti nel comune di Afragola e identificati catastalmente al foglio 12 particella 685 subalterno 17 contro per la quota dell'intero diritto di nuda proprietà e contro per la quota dell'intero diritto di usufrutto. (cfr. Alleg K e L)





LOTTO 2

Il sig. [REDACTED]

[REDACTED] detiene la quota dell'intero diritto di nuda proprietà e il sig. [REDACTED]

[REDACTED] detiene la quota

dell'intero diritto di usufrutto fino alla data del 30 dicembre 2026 in virtù di **Atto di**

donazione accettata del 06.09.2017 per Notaio DE BELLIS GABRIELLA - Repertorio

n. 6765 e Raccolta n. 5175, trascritto il 18/09/2017 nn. 39836/30955. Con il suddetto

atto, la [REDACTED] trasferisce il diritto di piena ed intera proprietà

dell'appartamento al secondo piano, ubicato a destra salendo le scale, con cantinola di

pertinenza collocata al piano sottostrada, il tutto riportato nel Catasto fabbricati del Comune

*di Afragola in ditta [REDACTED] al **foglio 12 particella 685 sub. 18*** a favore del sig.

[REDACTED] la quota dell'intero diritto di usufrutto fino alla data del 30 dicembre

2026 e in favore del sig. [REDACTED] la quota dell'intero diritto di nuda proprietà.

Precedentemente la sig.ra [REDACTED] realizza il fabbricato in assenza di licenza

edilizia e con successivo rilascio di **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 803/2011**,

sul suolo riportato in NCT alla partita 4185, **foglio 12 p.lla 512** (ex 381/L) acquistato in

virtù di **Atto di compravendita del 16.12.1983 per Notaio Mario Colella - Repertorio**

n. 7124/2015 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

di Napoli 2 il 05.01.1984 ai nn. 654/565.

Si precisa che con **Atto di conferma del 27.11.2012 per notaio D'Anna Maria**

Luisa - Repertorio n. 102658/40973, trascritto ai nn. 47851/36791 in data 03.12.2012,

va a confermare quanto già indicato nell'atto di compravendita a rogito notar Mario Colella

in data 16 dicembre 1983 – Repertorio n. 7124 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 05.01.1984 ai nn. 654/565, in quanto

il cespite oggetto dell'atto, citato poc'anzi, è stato acquistato dalla sig.ra [REDACTED]





██████████ c.c. con danaro proveniente dalla propria attività lavorativa e pertanto il coniuge ██████████ è escluso dalla comunione legale dei beni.

Alla luce dell'approfondita analisi svolta nel quesito precedente, in cui si è ricostruita in modo puntuale l'evoluzione catastale dell'immobile, **si conferma la continuità identificativa tra la particella originaria 512 e il fabbricato attualmente esistente e che insiste sulla particella 685. (cfr. Allegato J)**

Formalità pregiudizievoli LOTTO 2

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 28.07.2011 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare 5383 Registro Generale 33778 emesso da notaio D'ANNA MARIA LUISA – Rep. 101459/39946 del 27.07.2011 per una somma pari a € 99.000,00 sugli immobili siti nel comune di Afragola e identificati catastalmente al foglio 12 particella 685 subalterni 17 e 18 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede a Roma e contro ██████████ nata ad ██████████
- TRASCRIZIONE del 04.06.2025 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 21587 Registro Generale 27967 emesso da UFF. GIUD. TRIB. NAPOLI NORD Rep. 4096 del 30.04.2025 sugli immobili siti nel comune di Afragola e identificati catastalmente al fg. 12 p.la 685 sub. 18 contro ██████████
██████████ per la quota dell'intero diritto di nuda proprietà e contro ██████████
██████████ per la quota dell'intero diritto di usufrutto. (cfr. Alleg K e L)





Quesito 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: - l'epoca di realizzazione dell'immobile; - gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.); - la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra: 1) fabbricati realizzati prima del 1942 (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo; 2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967: i) fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo; ii) fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo; 3) fabbricati realizzati dopo il 1967 per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto: - deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità: - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo, ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando: - il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003); - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.); - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi; - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnando, 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 abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate); ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate); iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate); - verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il





pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura; - concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

TUTTI I LOTTI

Inquadramento urbanistico

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, si rende necessario analizzare lo strumento urbanistico vigente nel comune di Afragola è il Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 25 luglio 2024, con avviso di approvazione pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 57 del 19 agosto 2024. Infine, con Delibera di Giunta Comunale n. 164 del 20 dicembre 2019 è stato approvato il Regolamento urbanistico edilizio comunale (RUEC).

L'art. 35 delle Norme di Tecniche di Attuazione, stabilisce che l'intero territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, e che come riportato nella *Tavola F.02-I - Piano operativo - Zonizzazione quadranti* individua il fabbricato dove sono inseriti i cespiti in **Zona B1 (Insediamenti urbani saturi)** che, come riporta l'art. 40, "In tale Zto gli interventi ammessi sono orientati a perseguire la rigenerazione urbana, da intendersi come complesso di interventi finalizzati a contrastare il consumo del suolo, incentivare il recupero, la riqualificazione e il riuso di aree urbane e/o immobili in condizioni di dismissione o degrado, nonché la valorizzazione del patrimonio edilizio e dei tessuti urbani esistenti, favorendo usi compatibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, prediligendo la realizzazione di dotazioni territoriali e funzioni non residenziali nei residui lotti liberi, e promuovendo la qualità urbana ed architettonica." (fig. 51; **cfr. Allegato G**)



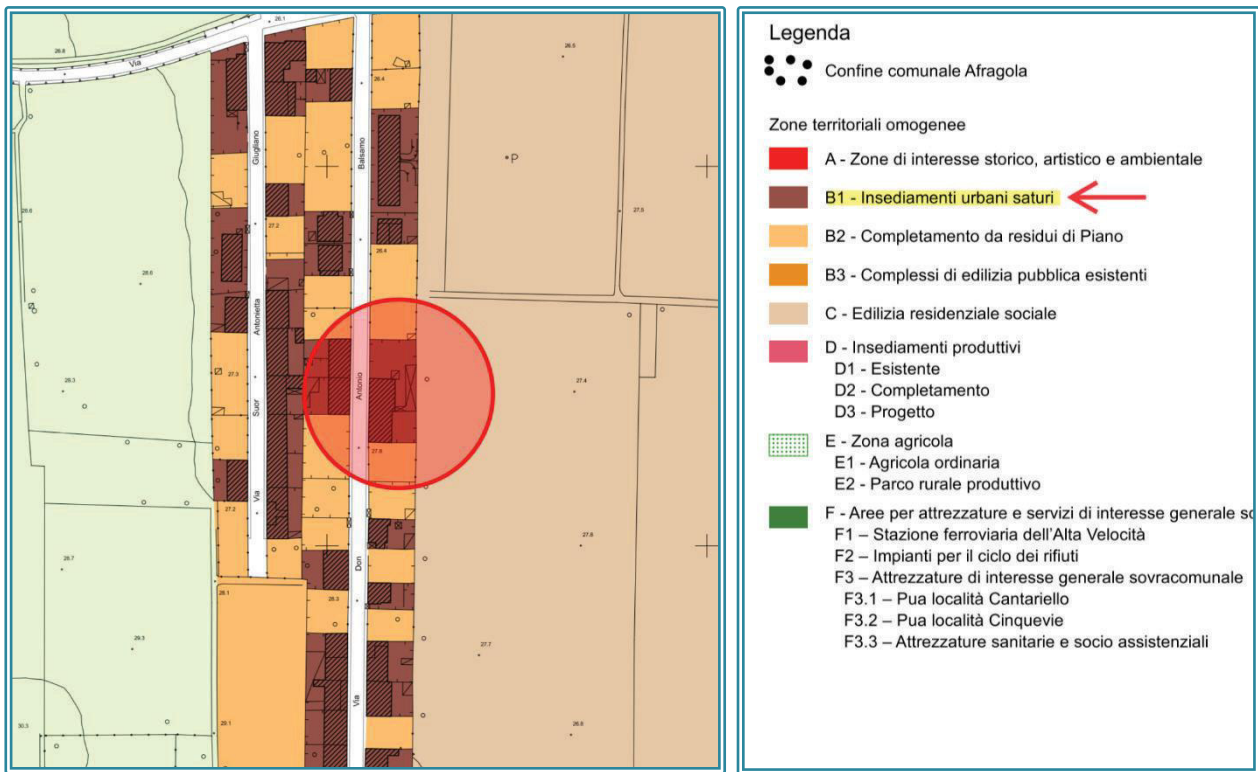


Figura 51 Tavola F.02-I - Piano operativo - Zonizzazione quadranti

L'art.40 delle Norme Tecniche di Attuazione, come specificato poc'anzi, disciplina la Zona B1 stabilendo che per tali aree:

- è consentito l'incremento della volumetria esistente, purché regolarmente assentita, ai soli fini residenziali, fino a un massimo 20%, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, per operazioni di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e del 35% per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei limiti di cui agli Artt. 7, 8 e 9 del Dim 1444/1968, e dalle distanze dagli edifici e dai confini stabilite dallo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime dagli edifici e dai confini. È, altresì, consentito l'incremento della Slp esistente, purché regolarmente assentita, ai soli fini residenziali, fino a un massimo 20%, attraverso la

realizzazione di soppalchi, per operazioni di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti. L'incremento della Slp di cui al presente comma non è, in ogni caso, cumulabile con quello conseguibile dall'applicazione del precedente comma 5;

- Sono ammesse attività commerciali ricadenti nella categoria degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita, così come definita dalla normativa vigente in materia;
- È escluso l'asservimento di suoli a scopo edificatorio;

Vincoli paesaggistici e archeologici

Andando ad analizzare la Tavola C.05 - Sistema delle protezioni e delle emergenze ambientali urbanistiche ed architettoniche si evidenzia che il cespite non ricade in area soggetta a vincolo archeologico e paesaggistico, mentre risulta ricadere in Zona di tutela Aeroporto Internazionale di Napoli, classificato come centro abitato (DGC n.36 del 23.02.1999). (fig. 52; **cf. Allegati G**)

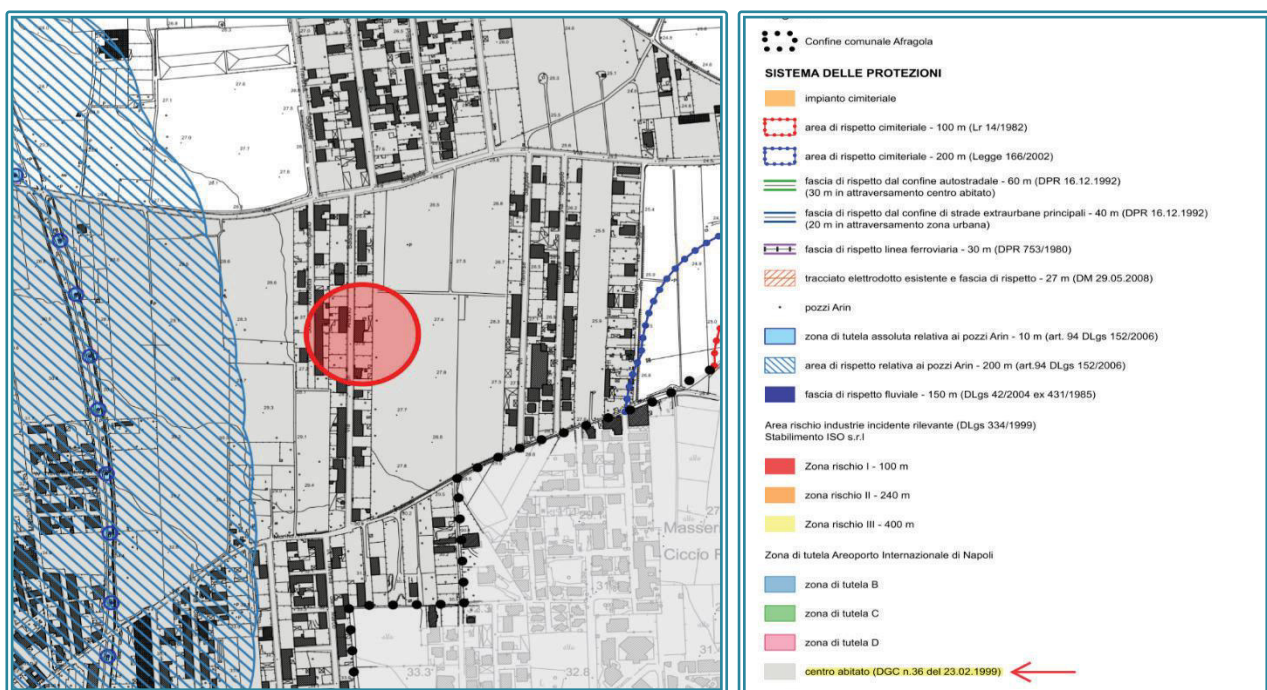


Figura 52 Estratto Tavola C.05 - Sistema delle protezioni e delle emergenze ambientali urbanistiche ed architettoniche



Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati

In relazione alla legittimità urbanistica, in data **05 Settembre 2025** è stata inoltrata istanza **prot. n. 19523** al Comune di Afragola, finalizzata a effettuare una ricerca documentale volta al reperimento dei titoli edilizi legittimanti, al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile. Con **riscontro prot. n. 52278/2025 del 18.09.2025**, è emerso che il fabbricato sito in Via Don Antonio Balsamo n. 14 risulta realizzato in assenza di licenza edilizia e che successivamente è stata rilasciato **Permesso di Costruire in sanatoria n. 803/2011 del 19.05.2011**, ai sensi del Condono Edilizio Legge 724/94 a nome della [REDACTED]

A seguito della consultazione degli atti presso gli archivi comunali effettuato dall'esperto in data **16 settembre 2025**, è stato rinvenuto il **fascicolo della pratica del Permesso di Costruire in sanatoria n. 803/2011**, contenente la seguente documentazione:

- Permesso di costruire in sanatoria n. 803 del 19.05.2011;
- Elaborati grafici (stralci planimetrici, piante, sezioni, prospetti);
- Certificato di idoneità statica;
- Istanze di sanatoria per abusi edilizi comprensivo di calcolo dell'oblazione, oneri concessori, e copia versamenti;

Inoltre, il CTU ha provveduto ad effettuare una ricerca sia per nominativo che per posizione catastale, non riuscendo a rinvenire ulteriori pratiche.

Per quanto riguarda la presenza di eventuali atti amministrativi/comunicazioni (ordinanze di demolizione, decreti di abbattimento, decreti di acquisizioni al patrimonio comunale), non sono stati rinvenuti fascicoli a nome dei debitori. La ricerca non ha prodotto ulteriore documentazione, oltre a quanto già indicato. Tuttavia, la documentazione rinvenuta è ritenuta dall'esperto idonea a ricostruire lo stato dei luoghi e per individuare le opere realizzate in difformità. (figg. 53-59; **cfr. Allegati H e I**)



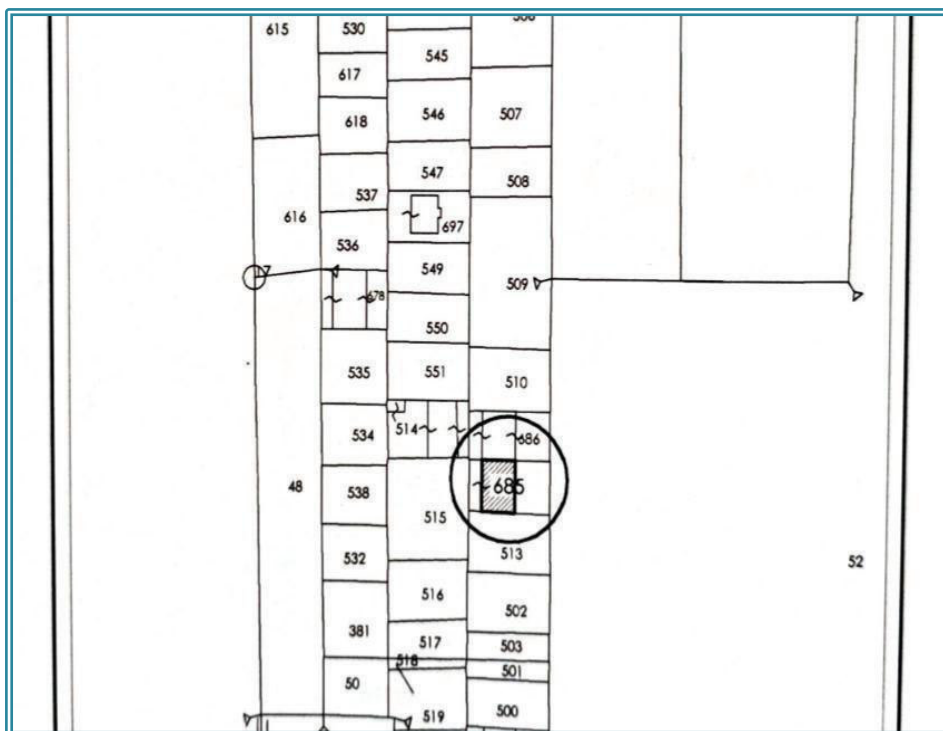


Figura 53 Stralcio catastale

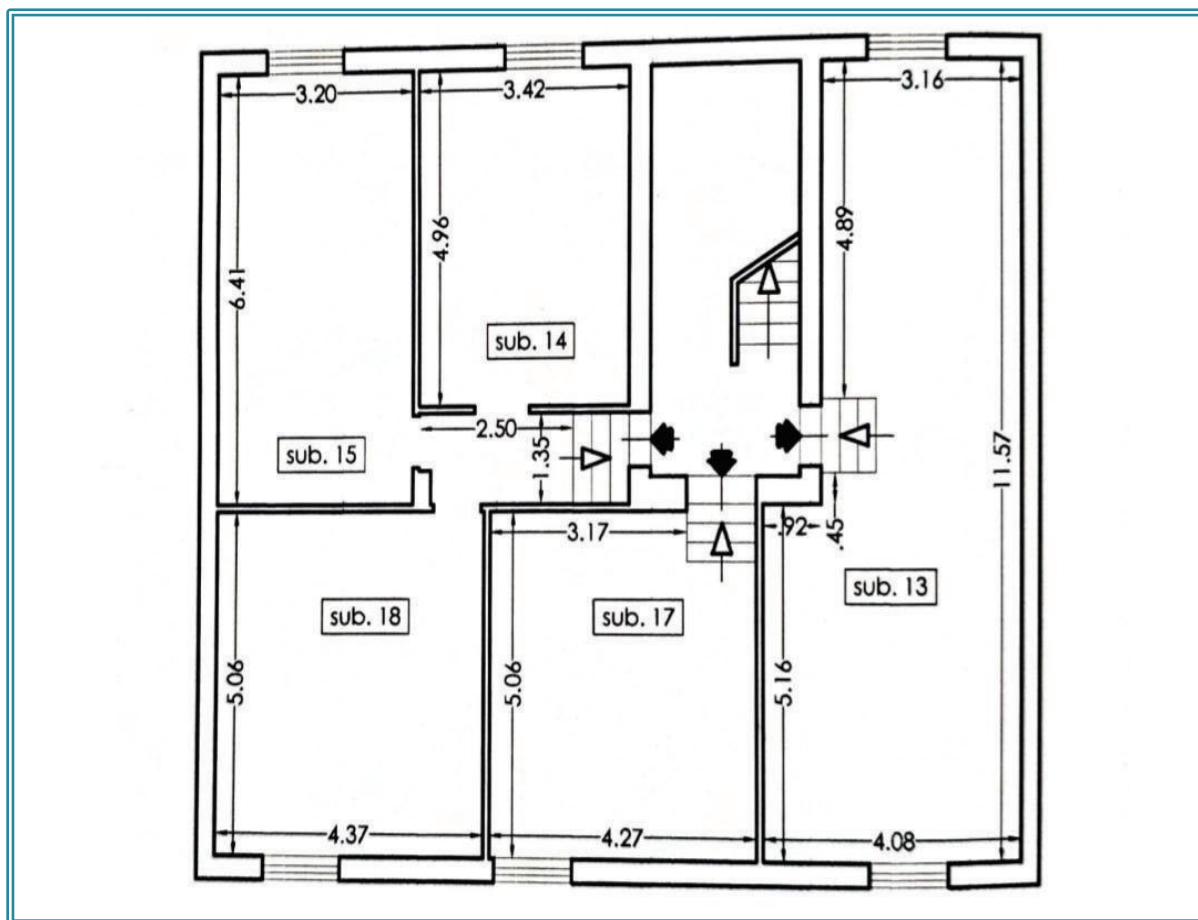


Figura 54 Pianta piano seminterrato

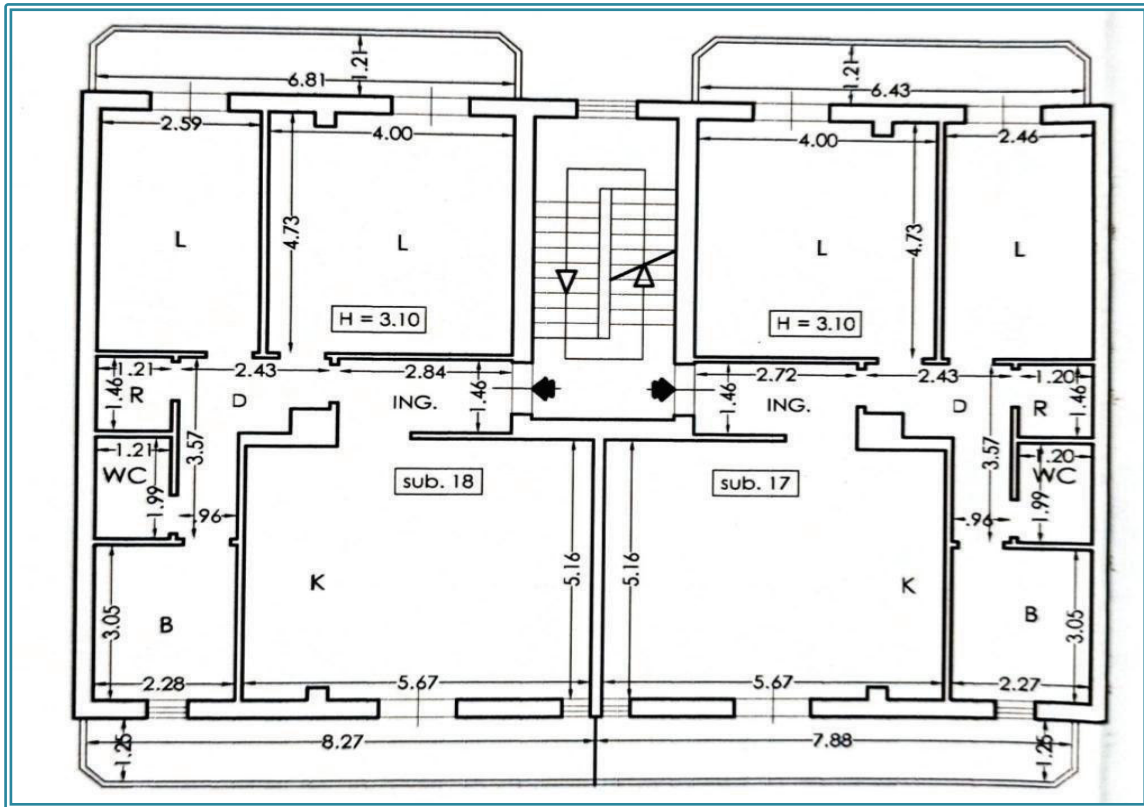


Figura 55 Pianta piano secondo

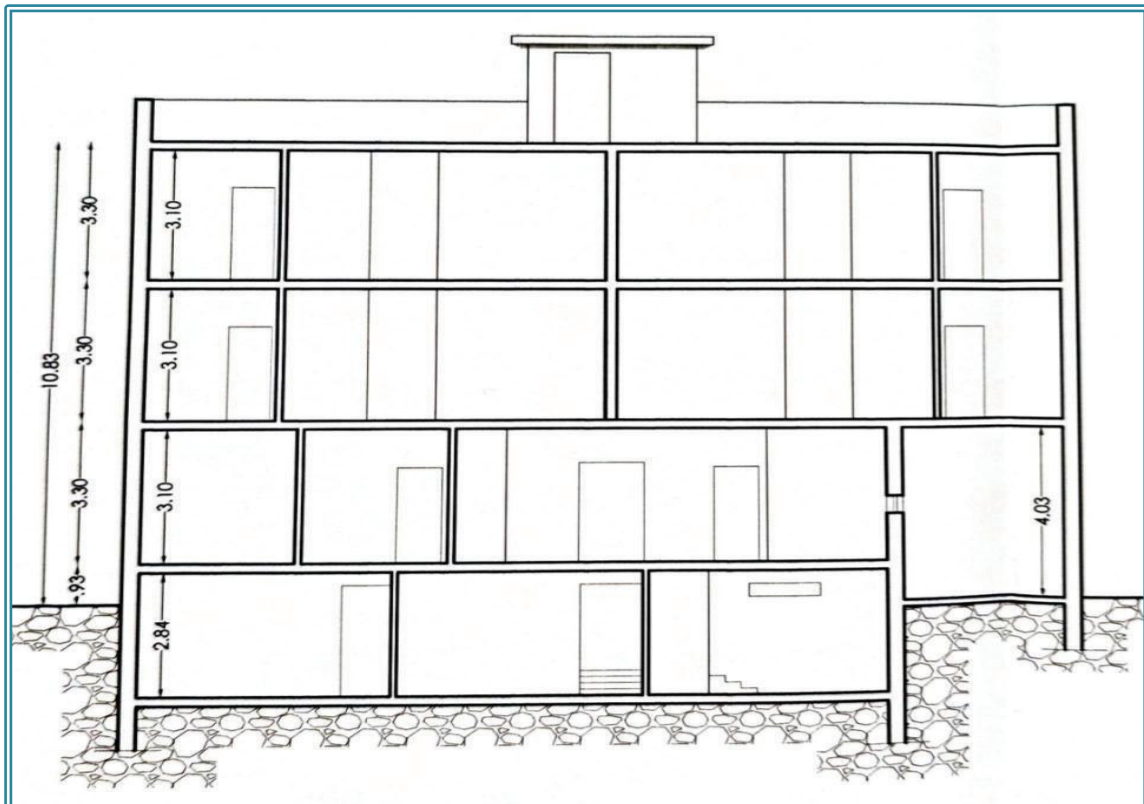


Figura 56 Sezione

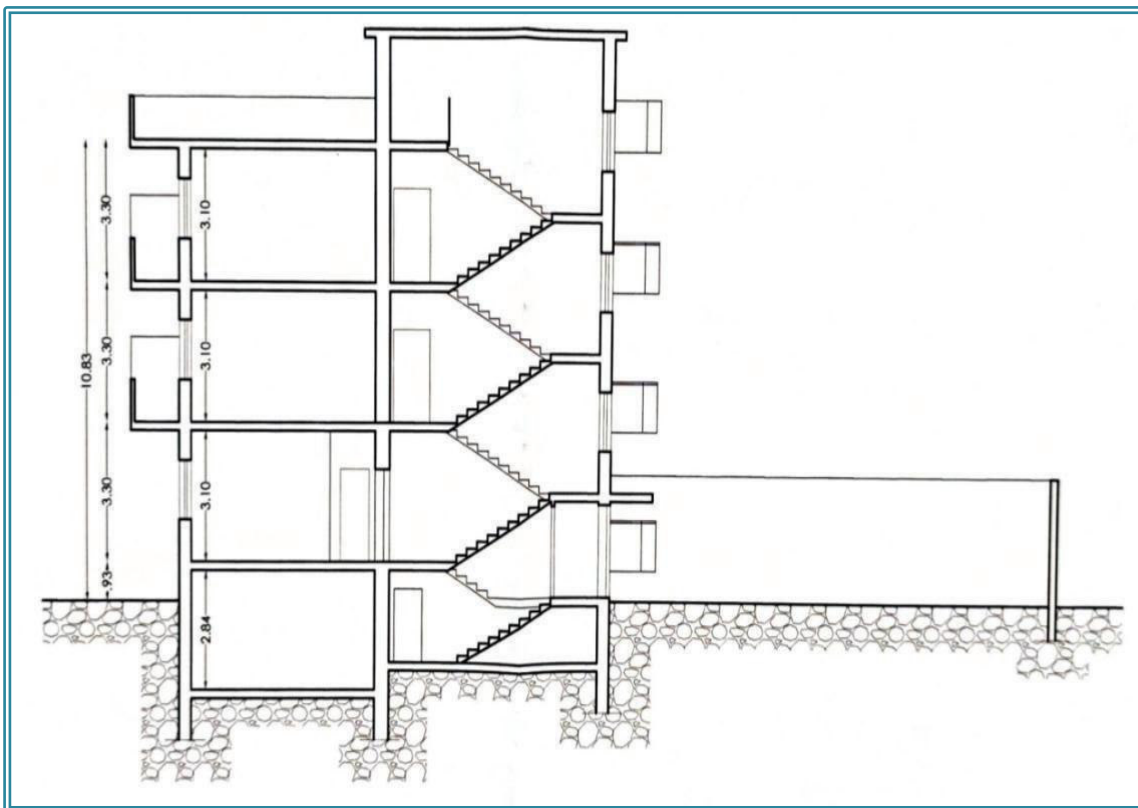


Figura 57 Sezione

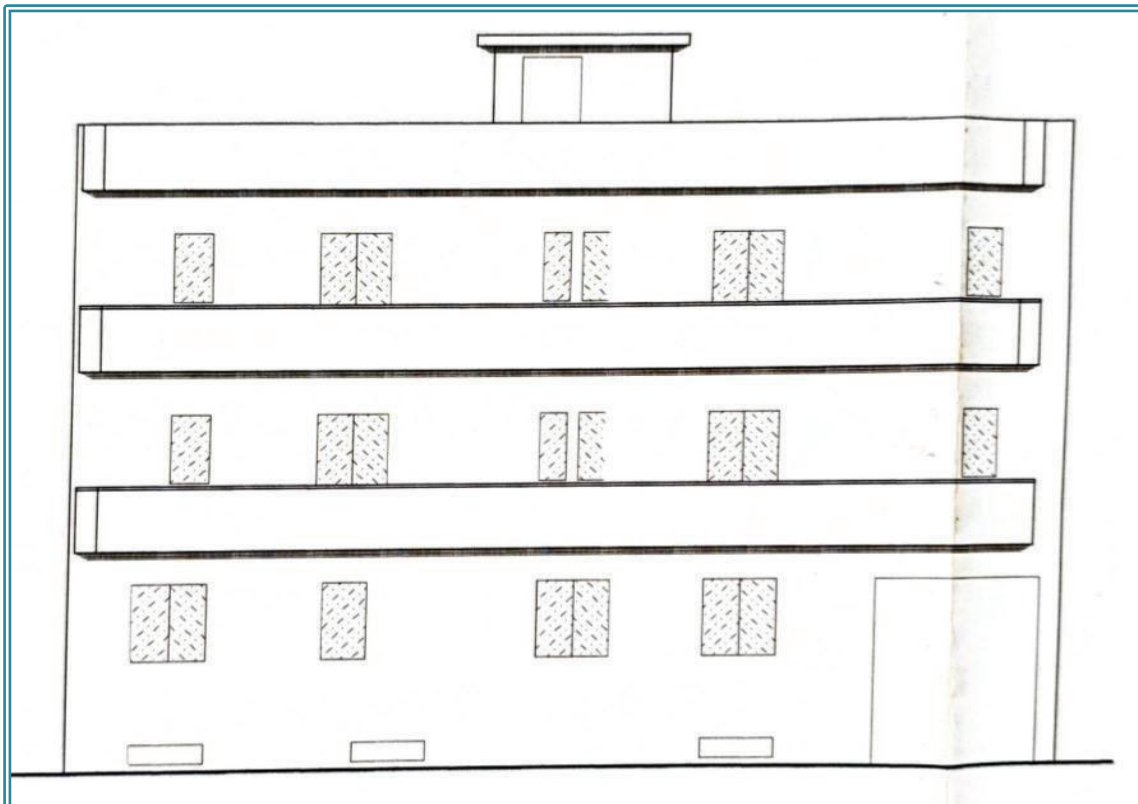


Figura 58 Prospetto frontale

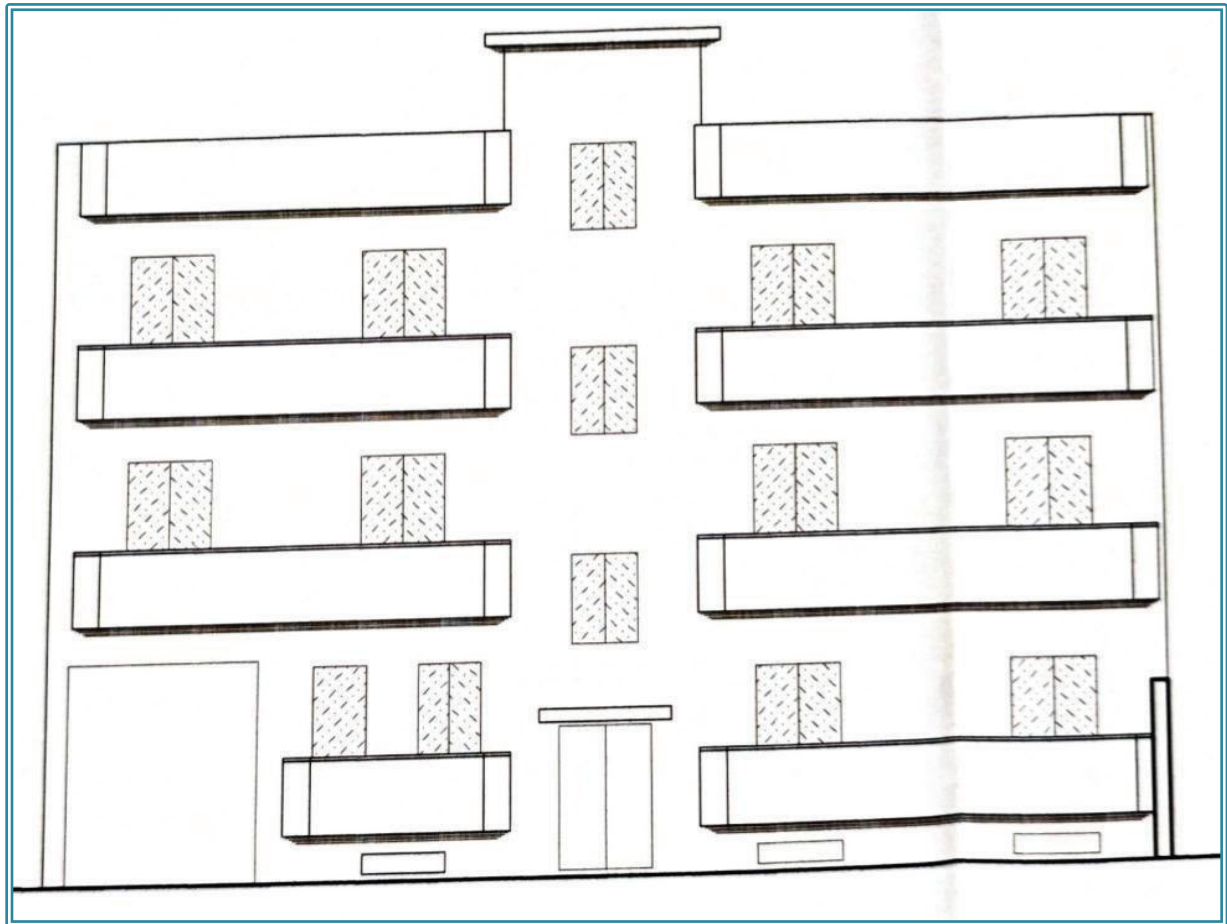


Figura 59 Prospetto retrostante

Difformità edilizie riscontrate

LOTTO 1

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 803/2011 sono emerse le seguenti difformità:

Al piano secondo:

- a. una **variazione della distribuzione interna**, che ha comportato la modifica dell'assetto planimetrico originario di tutti gli ambienti, quale conseguenza della fusione di fatto con l'unità immobiliare adiacente, identificata come LOTTO 2. Tale intervento ha determinato la riconfigurazione funzionale degli spazi, destinando il LOTTO 1 alla zona giorno e il LOTTO 2 alla zona notte;



- b. la **fusione** con l'appartamento adiacente, identificato come LOTTO 2 – subalterno 18, con conseguente alterazione della consistenza e della distribuzione originaria dei cespiti;
- c. la **realizzazione di un terrazzo** mediante conversione di una superficie precedentemente destinata ad uso residenziale, pari a circa 15 m², attualmente utilizzata come spazio non residenziale;
- d. una **variazione del prospetto est**, consistente nella realizzazione di una nuova finestra, nell'eliminazione di un balcone comprensivo della demolizione di una porzione di parete;
- e. una **variazione del prospetto ovest**, consistente nella sostituzione di una finestra con un balcone; (*fig. 60; cfr. Allegato E*)

Al piano seminterrato:

- f. la **fusione** con la cantina di pertinenza del LOTTO 2;
- g. un **ampliamento**, realizzato mediante arretramento della parete verso il corridoio comune, con incremento della superficie utile rispetto allo stato autorizzato; (*fig. 61; cfr. Allegato E*)



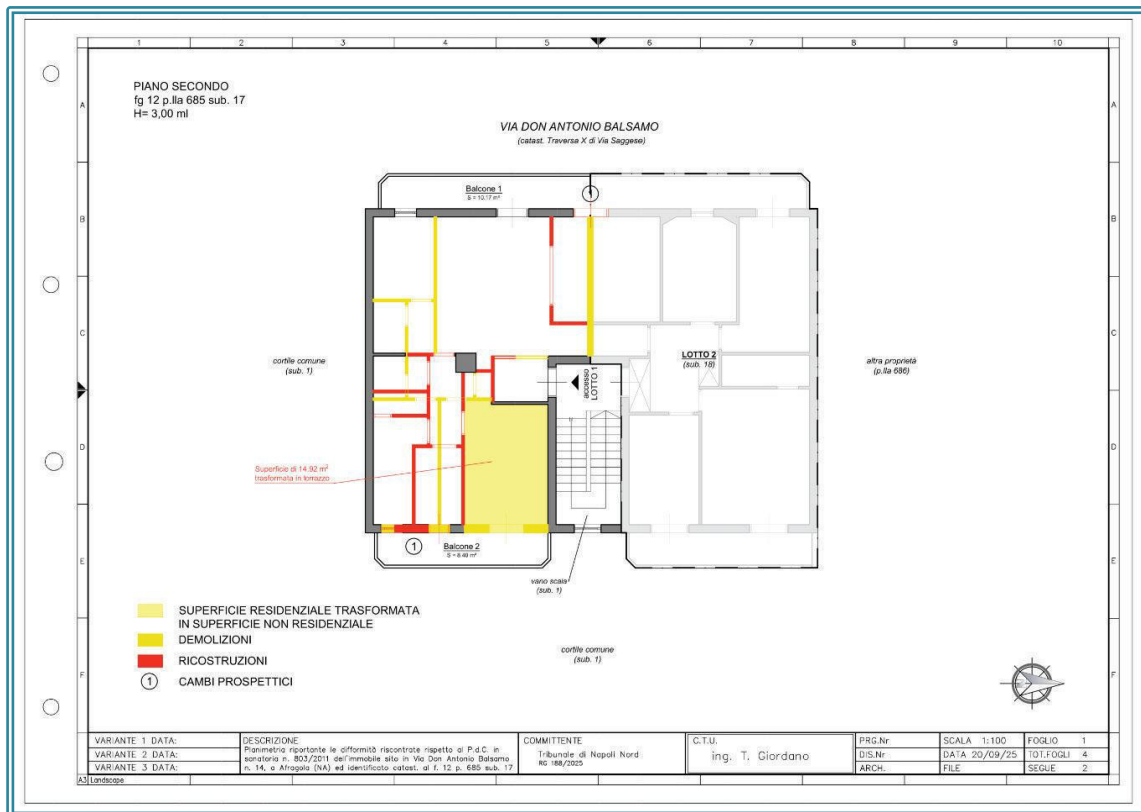


Figura 60 Schema diffinitività urbanistiche - Piano Secondo (LOTTO 1)

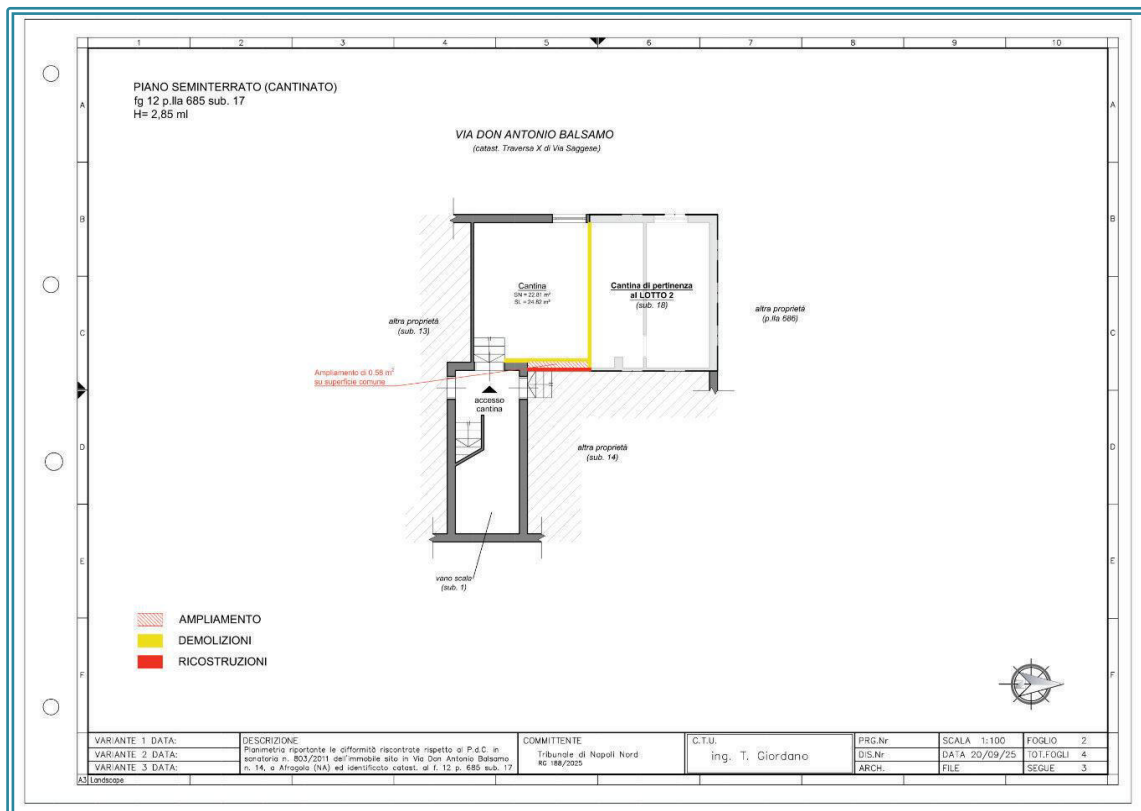


Figura 61 Schema diffinitività urbanistiche - Piano Seminterrato (LOTTO 1)



Per quanto riguarda le difformità evidenziate di cui al punto a), trattandosi di "opere di minore entità" — riconducibili a interventi di manutenzione straordinaria e opere interne prive di impatto volumetrico o planivolumetrico (non determinano aumento di superficie utile né alterano la sagoma o i prospetti dell'edificio) e in ogni caso rispettose dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, potranno essere sanate mediante CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001, che disciplina gli interventi realizzati in assenza o difformità di comunicazione di inizio lavori asseverata. Tale procedura consente la regolarizzazione degli interventi edilizi che non abbiano comportato modifiche strutturali, volumetriche o variazioni essenziali, come nel caso in esame. Il costo stimato per la presentazione della CILA in sanatoria, comprensivo della sanzione amministrativa e degli ulteriori oneri amministrativi e professionali, è di **€ 3.000,00 (Tremila/00)**, da decurtarsi dal valore dell'immobile.

In merito alle difformità di cui ai punti b) ed f), come già evidenziato nella premessa del Quesito 2, si è optato per il ripristino dello stato legittimo, mediante la **ricostituzione di due distinte unità immobiliari**, con vantaggi in termini di commercializzazione separata, consentendo una più agevole gestione del compendio e una maggiore appetibilità sul mercato. Il costo complessivo stimato per il ripristino delle condizioni originarie è pari a € 5.000,00 (Cinquemila/00), da suddividere in misura equa tra i due lotti, vale a dire **€ 2.500,00 (Duemilacinquecento/00)** per ciascun cespite.

In merito alle difformità di cui ai punti c), d), e), f) e g) sarà necessario procedere al ripristino dello stato legittimo, inoltre il recupero della superficie attualmente occupata dal terrazzo, oggi non residenziale, consentirà la realizzazione di una camera aggiuntiva, con incremento della superficie commerciale e miglioramento dell'appetibilità dell'immobile sul mercato e pertanto un incremento del valore da attribuire al cespite. Il costo complessivo degli interventi necessari all'allineamento dello stato dei luoghi ai grafici allegati al P.d.C. in sanatoria n. 803/2011 è stato stimato in **€ 4.000,00 (Quattromila/00)**, importo da



decurtarsi dal valore dell'immobile, unitamente alla presentazione di un'opportuna pratica edilizia in sanatoria, il cui costo è stimato in **€ 2.500,00 (Duemilacinquecento/00)**, sulla base degli oneri di progettazione, dei costi per la sicurezza, dei diritti di segreteria, delle spese amministrative, della sanzione pecuniaria, nonché di eventuali ulteriori oneri non espressamente previsti ma connessi all'iter autorizzativo, la cui determinazione resta comunque rimessa alla discrezionalità dell'Ente locale.

LOTTO 2

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 803/2011 sono emerse le seguenti difformità:

Al piano secondo:

- a. una **variazione della distribuzione interna**, che ha comportato la modifica dell'assetto planimetrico originario di tutti gli ambienti, quale conseguenza della fusione di fatto con l'unità immobiliare adiacente, identificata come LOTTO 1. Tale intervento ha determinato la riconfigurazione funzionale degli spazi, destinando il LOTTO 1 alla zona giorno e il LOTTO 2 alla zona notte;
- b. la **fusione** con l'appartamento adiacente, identificato come LOTTO 1 – subalterno 17, con conseguente alterazione della consistenza e della distribuzione originaria dei cespiti;
- c. una **variazione del prospetto ovest**, consistente nella sostituzione di una finestra con un balcone e nella inversione delle altre due aperture, con lo scambio di posizione tra una finestra e un balcone; (*fig. 62; cfr. Allegato E*)

Al piano seminterrato:

- d. una **variazione della distribuzione interna**, per la realizzazione di una parete che divide l'ambiente in due parti;
- e. la **fusione** con la cantina di pertinenza del LOTTO 1;

- f. un **ampliamento**, realizzato mediante arretramento della parete verso il corridoio comune, con incremento della superficie utile rispetto allo stato autorizzato; (fig. 63; cfr. Allegato E)

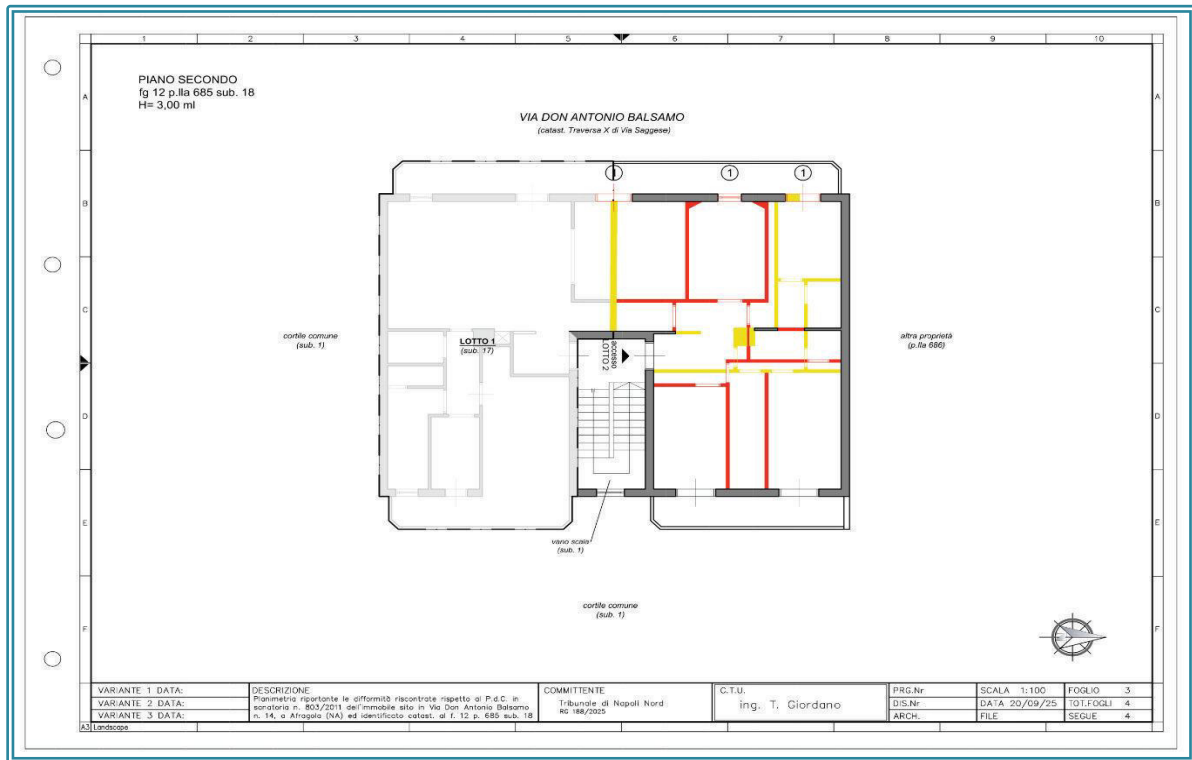


Figura 62 Schema diffinitività urbanistiche - Piano Secondo (LOTTO 2)

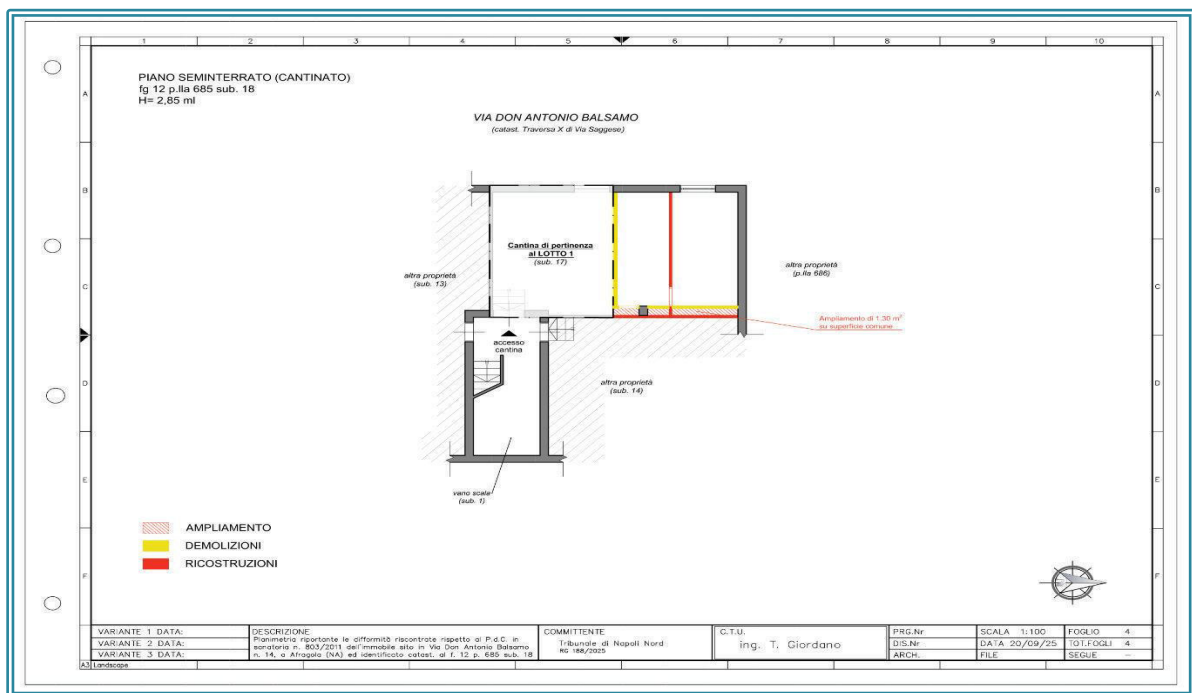


Figura 63 Schema diffinitività urbanistiche - Piano Seminterrato (LOTTO 2)



Per quanto riguarda le difformità evidenziate di cui ai punti a) e d), trattandosi di “opere di minore entità” — riconducibili a interventi di manutenzione straordinaria e opere interne prive di impatto volumetrico o planivolumetrico (non determinano aumento di superficie utile né alterano la sagoma o i prospetti dell’edificio) e in ogni caso rispettose dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, potranno essere sanate mediante CILA in sanatoria, ai sensi dell’art. 6-bis del D.P.R. 380/2001, che disciplina gli interventi realizzati in assenza o difformità di comunicazione di inizio lavori asseverata. Tale procedura consente la regolarizzazione degli interventi edilizi che non abbiano comportato modifiche strutturali, volumetriche o variazioni essenziali, come nel caso in esame. Il costo stimato per la presentazione della CILA in sanatoria, comprensivo della sanzione amministrativa e degli ulteriori oneri amministrativi e professionali, è di **€ 3.000,00 (Tremila/00)**, da decurtarsi dal valore dell’immobile.

In merito alle difformità di cui ai punti b) ed e), come già evidenziato nella premessa del Quesito 2, si è optato per il ripristino dello stato legittimo, mediante la **ricostituzione di due distinte unità immobiliari** con vantaggi in termini di commercializzazione separata, consentendo una più agevole gestione del compendio e una maggiore appetibilità sul mercato. Nell’ambito delle opere di ripristino, si dovrà procedere alla realizzazione della cucina, garantendo il rispetto dei requisiti igienico-sanitari previsti dal D.M. 5 luglio 1975.

Il costo complessivo stimato per il ripristino delle condizioni originarie è pari a € 5.000,00 (Cinquemila/00), da suddividere in misura equa tra i due lotti, vale a dire **€ 2.500,00 (Duemilacinquecento/00)** per ciascun cespite.

In merito alle difformità di cui ai punti c) ed f), sarà necessario procedere al ripristino dello stato legittimo, il cui costo, per gli interventi necessari all’allineamento dello stato dei luoghi ai grafici allegati al P.d.C. in sanatoria n. 803/2011, è stato stimato in **€ 2.000,00 (Duemila/00)**, importo da decurtarsi dal valore dell’immobile, unitamente alla presentazione di un’opportuna pratica edilizia in sanatoria, il cui costo è stimato in €





2.500,00 (Duemilacinquecento/00), sulla base degli oneri di progettazione, dei costi per la sicurezza, dei diritti di segreteria, delle spese amministrative, della sanzione pecuniaria, nonché di eventuali ulteriori oneri non espressamente previsti ma connessi all'iter autorizzativo, la cui determinazione resta comunque rimessa alla discrezionalità dell'Ente locale.

Quesito 6: 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.).

TUTTI I LOTTI

Al momento dell'accesso effettuato in data 05.09.2025, gli immobili risultavano in possesso dei debitori esecutati, come riportato anche sul verbale di sopralluogo, e pertanto l'immobile è da ritenersi immediatamente disponibile. Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio di Anagrafe del Comune di Afragola copia del certificato di residenza dei debitori, [REDACTED] unitamente ai figli [REDACTED] risultano residenti in Via Don Antonio Balsamo n. 14 nel comune di Afragola (NA), ovvero presso gli immobili pignorati (LOTTE 1 e 2). (cfr. Allegati P e Q)



Quesito 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare, ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve: a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione; b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali 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: SEZ. 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. SEZ. B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. Tra questi si segnalano: 1) Iscrizioni ipotecarie; 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.); 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura); 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

LOTTO 1

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Non vi sono vincoli e limitazioni di natura condominiale, in quanto non si tratta di unità immobiliare soggetta ad amministrazione condominiale;
- 5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo;



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

- 1) TRASCRIZIONE del 04.06.2025 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 21587 Registro Generale 27967 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 4096 del 30.04.2025;
- 2) Difformità urbanistico-edilizie: per una diversa distribuzione degli ambienti interni, una variazione dei prospetti est e ovest, la fusione con il LOTTO 2 (sub. 18), la realizzazione di un terrazzo e un ampliamento della cantina, il cui costo per la pratica edilizia e il ripristino delle opere non sanabili è stimato complessivamente in € **9.500,00**, importo da decurtarsi al valore dell'immobile;
- 3) Difformità catastali: per una diversa distribuzione degli ambienti interni, una variazione dei prospetti est e ovest, la fusione con il LOTTO 2 (sub. 18), la realizzazione di un terrazzo e un ampliamento della cantina, il cui costo per la pratica catastale è stimato in € **400,00**, importo da decurtarsi al valore dell'immobile.
- 4) Gli interventi connessi alla separazione funzionale dei LOTTI sono stimati in € **2.500,00**, importo da decurtarsi al valore dell'immobile;

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;
- i costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica;
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (pratica DO.C.FA.);
- i costi per la separazione funzionale dei lotti;

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:





n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Redazione A.P.E.	€ 200,00
3	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 9.500,00
4	Oneri per la regolarizzazione catastale (DOCFA)	€ 400,00
5	Costi per la separazione funzionale dei lotti	€ 2.500,00
	TOTALE	€ 12.940,00

Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato, mentre i costi per la redazione dell'APE, la regolarizzazione urbanistica e catastale e i costi per la separazione dei lotti (punti n. 2, 3, 4 e 5 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

LOTTO 2

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Non vi sono vincoli e limitazioni di natura condominiale, in quanto non si tratta di unità immobiliare soggetta ad amministrazione condominiale;
- 5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo;





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

- 1) TRASCRIZIONE del 04.06.2025 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 21587 Registro Generale 27967 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 4096 del 30.04.2025;
- 2) Difformità urbanistico-edilizie: per una diversa distribuzione degli ambienti interni, una variazione del prospetto ovest, la fusione con il LOTTO 1 (sub. 17) e un ampliamento della cantina, il cui costo per la pratica edilizia e il ripristino delle opere non sanabili è stimato complessivamente in **€ 7.500,00**, importo da decurtarsi al valore dell'immobile;
- 3) Difformità catastali: per una diversa distribuzione degli ambienti interni, una variazione del prospetto ovest, la fusione con il LOTTO 1 (sub. 17) e un ampliamento della cantina, il cui costo per la pratica catastale è stimato in **€ 400,00**, importo da decurtarsi al valore dell'immobile.
- 4) Gli interventi connessi alla separazione funzionale dei LOTTI sono stimati in **€ 2.500,00**, importo da decurtarsi al valore dell'immobile;

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;
- i costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica;
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (pratica DO.C.FA.);
- i costi per la separazione funzionale dei lotti;

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:





n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Redazione A.P.E.	€ 200,00
3	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 7.500,00
4	Oneri per la regolarizzazione catastale (DOCFA)	€ 400,00
5	Costi per la separazione funzionale dei lotti	€ 2.500,00
	TOTALE	€ 10.940,00

Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato, mentre i costi per la redazione dell'APE, la regolarizzazione urbanistica e catastale e i costi per la separazione dei lotti (punti n. 2, 3, 4 e 5 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.



Quesito 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

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

TUTTI I LOTTI

L'esperto stimatore, per procedere alla verifica di eventuali vincoli demaniali sui cespiti pignorati, ha effettuato specifiche verifiche anche sulla piattaforma web **"Open Demanio"**, che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale, pertanto, il fabbricato in cui sono collocati i cespiti è da ritenersi estraneo all'ambito del patrimonio demaniale.

Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della cartografia disponibile sulla suddetta piattaforma. (fig. 64; **cfr. Allegato N**).



Figura 64 Cartografia piattaforma web Open Demanio

Quesito 9: 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. 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. 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.

TUTTI I LOTTI

L'Esperto Stimatore ha inoltre provveduto a verificare se i beni risultino gravati da ulteriori diritti, trasmettendo apposita richiesta di certificazione al protocollo della Regione Campania (prot. n. 0424312/2025 del 01.09.2025). In riscontro, la **Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali – U.O.D. 500718 Ambiente, Foreste e Clima** ha rilasciato certificazione - prot. n. 0427012/2025 del 02.09.2025 - da cui risulta che nel comune di Afragola (NA) **non vi sono terreni gravati da usi civici.**

Per quanto riguarda la verifica del bene se gravato da censo e/o livello, è da premettere che, quando si parla di censo e livello, si fa riferimento a situazioni giuridiche risalenti a tempi lontanissimi (medioevo), non più disciplinate dal vigente Codice Civile, ma che comunque ancor oggi hanno estrema rilevanza. In breve, il diritto reale di enfiteusi, disciplinato dagli articoli 957 e seguenti del Codice Civile, ed il livello sono corrispondenti. Al pari dell'enfiteusi, sia il livello che il censo davano origine all'obbligo, per il livellario (o censuario, nel caso di censo), da una parte, di pagare un canone periodico al proprietario del terreno e, dall'altra, di migliorare tale fondo. I censi ed i livelli riguardavano tanto i terreni agricoli quanto i fabbricati e i detti contratti potevano avere un termine oppure essere perpetui. Detto ciò, dalle indagini espletate presso gli uffici competenti e dall'ispezione catastale eseguita, **i cespiti oggetto della procedura non sono gravati né da censo né da livello.** (cfr. **Allegati C e O**).



Quesito 10: 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.

TUTTI I LOTTI

Dalle indagini esperite sui luoghi di causa nel corso dell'accesso si è potuto accertare che tutti i lotti non risultano costituire unità immobiliari soggette ad amministrazione condominiale.

Quesito 11: procedere alla valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. In particolare, ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve: - indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____); - precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi); - precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.). L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC." Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà come segue: nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi: - nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; - nelle eventuali diverse





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

La stima di un immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto dell'indagine. Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato. Tuttavia, in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali. Il concetto estimativo prescinde da una metafisica economica, volta alla discussione su ciò che è l'essenza intima del valore, in quanto affronta il problema reale di ciò che appare nell'esperienza, comunque sia intesa l'essenza medesima. Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico, lo ***justum pretium*** e la diversificata casistica pratica. Per questo motivo tali definizioni, in origine, sono state riprese da pronunzie dell'autorità giurisdizionale in merito a valutazioni legali, riferite specificatamente agli immobili. Attualmente vi sono diversi tipi e definizioni di valore presentate negli standard estimativi e contabili internazionali. Alcune definizioni di valore di mercato sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Secondo l'***European Council Directive*** "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra ed edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra compratore ed un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Secondo l'***International Valuation Standard*** "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività





di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Secondo l’**Appraisal Institute** “il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni”.

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata: “il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione ed intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l’immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo”.

La definizione del valore di mercato assume che:

- il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero, se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero, se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero, se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l’ente erogante;
- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- l’immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e





dalla dinamica del mercato; il compratore ed il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);

- il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) ed agiscano con prudenza ed in modo indipendente.

Le difficoltà legate all'applicazione rigorosa delle regole sopra espresse si fonda sulle circostanze per le quali in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare, le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare, il tempo della transazione non è sempre quello normale. La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa ed indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.

Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata. Ciò può avvenire, ad esempio, se la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita, quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi; oppure la compravendita ed il relativo prezzo sono riferiti ad immobili a regime speciale di alienazione; oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie.

In merito alla stima degli immobili, come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso di specie si procederà in ottemperanza a quanto previsto dal D.L. 83/2015 convertito in legge 132/2015: "agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti





dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute"

Metodologia di stima

(metodo sintetico-comparativo + verifica con metodo della capitalizzazione del reddito)

Per "più probabile valore di mercato" si definisce il valore più probabile da attribuire ad un bene immobiliare alla data della valutazione e da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento la comparazione (unicità del metodo estimale):

- il primo diretto o sintetico;
- il secondo indiretto od analitico.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali, tra i quali si può utilizzare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima.





Al fine di verificare la coerenza del valore stimato mediante il metodo diretto, si è ritenuto opportuno procedere anche con il metodo indiretto, basato sulla capitalizzazione dei redditi. Tale procedura non costituisce il criterio principale di stima, ma viene utilizzato al fine di comparare il risultato ottenuto con un valore ricavato sulla base della potenziale redditività del bene, così da confermare la congruità della valutazione effettuata con riferimento alle condizioni di mercato e alle caratteristiche dell'immobile.

Pertanto, si procederà a:

1. calcolare la **superficie commerciale** dell'immobile;
2. individuare il più probabile **valore di mercato** per la tipologia di immobili simili a quello trattato;
3. applicare dei **coefficienti correttivi** per tener conto dei fattori caratterizzanti il cespite oggetto della perizia partendo dal valore di cui al punto 2;
4. decurtare i **costi relativi alla regolarizzazione urbanistica e alla pratica catastale** dell'immobile;
5. decurtare i **costi relativi agli oneri giuridici**;
6. ribassare infine il valore ottenuto per arrivare al **prezzo base d'asta**;
7. **verifica della stima** con metodologia indiretta (per capitalizzazione del reddito).

LOTTO 1

1. Calcolo della superficie commerciale

Al fine di rendere confrontabili le misurazioni eseguite dall'Esperto Stimatore durante il rilievo metrico effettuato sul cespite con quelle presenti nei listini e nelle offerte commerciali si è proceduto al calcolo della superficie con l'applicazione delle disposizioni del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96. In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato D misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne. Si è tenuto conto, inoltre, delle osservazioni formulate al Quesito 5 in





merito alle difformità urbanistiche, con particolare riferimento all'ampliamento della cantina che, come già evidenziato dall'esperto, dovrà essere oggetto di ripristino, inoltre la superficie attualmente occupata dal terrazzo, sempre per effetto delle considerazioni fatte al Quesito 5, verrà considerata come superficie residenziale. I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelli in comunione sono stati considerati nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Pertanto, per quanto sopra esposto, si ottiene:

- 1) Un'area relativa ai **Vani principali ed accessori diretti comunicanti** con una superficie utile di 79,52 m² ossia **91,32 m² commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm;
- 2) Un'area relativa ai **Vani accessori coperti non comunicanti** con una superficie utile di 22,23 m² ossia **6,06 m² commerciali**;
- 3) Un'area relativa alle **Pertinenze accessorie scoperte comunicanti** (balcone) con una superficie utile di 18,57 m² ossia **5,57 m² commerciali**.

Si riporta di seguito lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a 102,95 m² che si arrotonda a **103 m²**.

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	2	Ingresso	3,40	4,01	1,00	4,01
	2	Cucina	33,76	38,13	1,00	38,13
	2	Vano	5,45	6,15	1,00	6,15
	2	Disimpegno	1,74	2,03	1,00	2,03
	2	Corridoio	3,76	4,52	1,00	4,52
	2	Ripostiglio	2,54	3,22	1,00	3,22
	2	Doccia	1,60	2,12	1,00	2,12
	2	Bagno	6,35	8,43	1,00	8,43
	2	Lavanderia	4,95	6,03	1,00	6,03
	2	Terrazzo (autorizz. come sup. residenziale)	15,97	16,68	1,00	16,68
TOTALE VANI PRINCIPALI			79,52	91,32		91,32
B) VANI ACCESSORI COPERTI NON COMUNICANTI	S1	Cantina (solo superf. autorizzata)	22,23	24,24	0,25	6,06
TOTALE VANI ACCESSORI COPERTI			22,23	24,24		6,06
C) PERTINENZE ACCESSORIE SCOPERTE COMUNICANTI	2	Balcone 1	10,17	10,17	0,30	3,05
	2	Balcone 2	8,40	8,40	0,30	2,52
TOTALE ACCESSORI SCOPERTE COM.			18,57	18,57		5,57
TOTALE	A+B+C		120,32	134,13		102,95 IR 103 m²





2. Individuazione del più probabile valore di mercato

In primis è stata effettuata una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili simili a quello oggetto di stima:

- 1) Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;**
- 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;**
- 3) Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare;**

- 1) Il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari** che operano sul territorio. Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di appartamenti, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 1.385,00 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 1.200,00 €/m² e 1.555,00 €/m². Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:



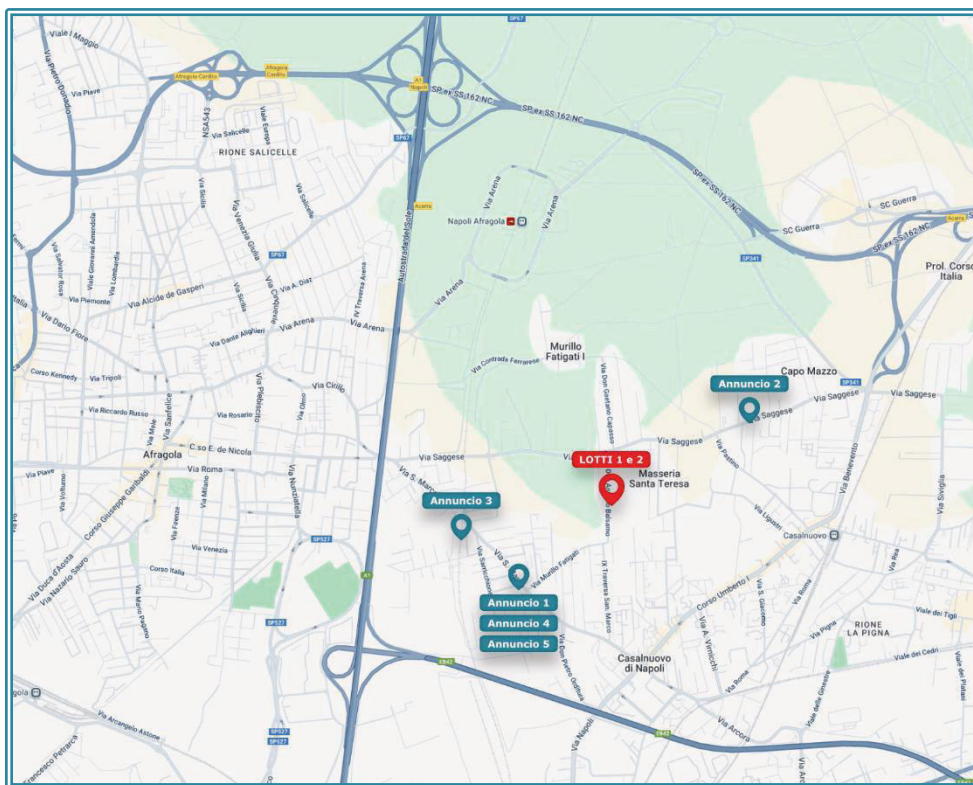


Figura 65 Mappa riportante la posizione dei cespiti e gli immobili considerati

	Agenzia	Dettagli	Prezzo (€)	Superficie (m ²)	Prezzo unitario (€/m ²)	Coefficiente di ragguaglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/m ²)	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/m ²)
1	DFC Immobiliare di Ciro Fisco	Allegato M	185.000	130	1.423	1,00	1.423	0,90	1.281
2	Casando Agency Campania	Allegato M	159.000	110	1.445	1,00	1.445	0,90	1.301
3	Prospettiva Casa	Allegato M	95.000	75	1.267	1,05	1.330	0,90	1.197
4	Affiliato Tecnocasa: STUDIO AFRAGOLA SRL	Allegato M	149.000	103	1.447	1,05	1.519	0,90	1.367
5	Casa Invest	Allegato M	129.000	95	1.358	1,05	1.426	0,90	1.283
PREZZO MEDIO									1.286

Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- a) il coefficiente n. 1 dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di stima; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna



dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative;

- b) il coefficiente n. 2 che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore. Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 10% e il 20%, il valore desunto è stato decurtato del 10%, ottenendo un prezzo medio pari a **1.286 €/m²**.
(fig. 65, **cfr. Allegato M**)

- 2)** Dalla consultazione del **listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia del Territorio – Anno 2024 Semestre 2 – che individua il cespite in zona D4 (Periferica Sud Orientale a Vocazione Mista Rurale e Poli Commerciali Ikea e Le Porte), si rileva che per le **abitazioni civili**, i valori sono compresi tra gli 1.150,00 €/m² ed i 1.750,00 €/m². Pertanto, applicando al valore medio dell'intervallo indicato un coefficiente di merito *K* che secondo il *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)"*, tiene conto dello stato conservativo, la dimensione e il livello di piano dell'immobile, si attribuisce un valore pari a **1.413,00 €/m²**. (fig. 66, **cfr. Allegato M**)



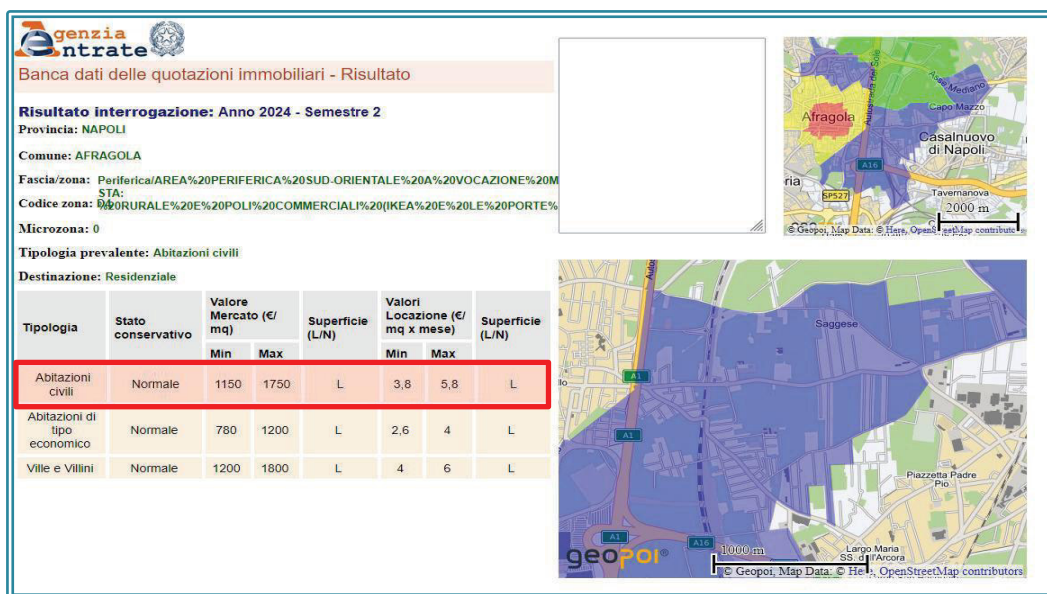


Figura 66 Estratto da cartografia GEOPOI

3) Dalla consultazione del **Borsino Immobiliare**, specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie di immobili, si individua che il cespite in zona Area Periferica Sud Orientale A Vocazione Mista Tra Poli Commerciali Ikea E Le Porte Di Napoli, si rileva una quotazione per **abitazioni in stabili di fascia media** un valore compreso tra i 1.077,00 €/m² ed i 1.792,00 €/m², scegliendo un valore medio di **1.435,00 €/m²**; (fig. 67; **cfr. Allegato M**).



Figura 67 Quotazioni di vendita e di locazione da Borsino Immobiliare

Dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un valore medio di mercato, pari a **1.378 €/m²**.

Le indagini fin qui condotte hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima per il bene oggetto di stima che risulta essere pari a:

$$1.378 \text{ €/m}^2 \times 103 \text{ m}^2 = \text{€ } 141.934,00 \cong \text{€ } 142.000,00$$

3. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

Avendo fatto riferimento ai valori medi tratti dalle banche dati che prescindono dal reale stato e tipologia del bene in esame poiché comprendenti la generica tipologia di abitazione nella zona di interesse, sarà ora necessario applicare i coefficienti riduttivi o incrementali relativi al bene oggetto di stima, al fine di calibrare il valore di cui al paragrafo precedente alla fattispecie in esame ed alle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di ottenere un valore di mercato ancora più vicino al reale.

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,¹ in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

LOCALIZZAZIONE	I	ubicazione in relazione ai servizi
	II	vicinanza agli assi principali
	III	disponibilità di parcheggio
	IV	disponibilità esercizi commerciali

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

POSIZIONE	V	esposizione prevalente dell'immobile
	VI	luminosità
	VII	altezza dal piano stradale
	VIII	panoramicità

¹ M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45



- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

TIPOLOGICHE	IX	vetustà fabbricato
	X	stato d'uso e manutenzione immobile
	XI	finiture civili
	XII	dimensione e forma delle aperture
	XIII	stato manutentivo impianti
	XIV	distribuzione spazi

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 15% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

PRODUTTIVE	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

MACROCARATTERISTICA

	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
LOCALIZZAZIONE	30%	42.600,00	ubicazione in relazione ai servizi	42.600,00	0,98	41.748,00
			vicinanza agli assi principali	41.748,00	0,98	40.913,04
			disponibilità di parcheggio	40.913,04	0,98	40.094,78
			disponibilità es. commerciali	40.094,78	0,98	39.292,88
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			39.292,88
POSIZIONE	25%	35.500,00	esposizione prevalente	35.500,00	1,00	35.500,00
			luminosità	35.500,00	1,00	35.500,00
			altezza dal piano stradale	35.500,00	1,00	35.500,00
			panoramicità	35.500,00	0,99	35.145,00
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			35.145,00
TIPOLOGICHE	30%	42.600,00	vetustà fabbricato	42.600,00	0,99	42.174,00
			stato d'uso e manutenzione	42.174,00	0,98	41.330,52
			finiture civili	41.330,52	1,05	43.397,05
			dimensione e forma aperture	43.397,05	1,05	45.566,90
			stato manutentivo impianti	45.566,90	0,99	45.111,23
			distribuzione spazi	45.111,23	0,99	44.660,12
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			44.660,12
PRODUTTIVE	15%	21.300,00	appetibilità ai fini locativi	21.300,00	1,10	23.430,00
			stato di possesso immobile	23.430,00	0,99	23.195,70
			assenza di vizi del bene	23.195,70	0,99	22.963,74
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			22.963,74
	100%	142.000,00	----->			142.061,74

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a
€ 142.061,74.



4. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte nei Quesiti 3 e 5 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 5. Si stima il costo per la pratica edilizia, il ripristino delle opere non sanabili, gli interventi di ripristino connessi alla separazione funzionale tra le due unità (LOTTO 1 e 2), per un ammontare complessivo pari a **€ 12.000,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile.
- Presentare aggiornamento catastale per diversa distribuzione degli spazi interni; si stima il costo per tali operazioni in **€ 400,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 129.661,74** per il Cespite al netto dei costi della pratica urbanistica, del ripristino delle opere e i costi della pratica catastale.

5. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti, si ha che:

- Per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica si stima un costo di **€ 200,00** da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza.

Si ottiene quindi un valore di **€ 129.461,74** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

6. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.



Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 122.988,66 che si arrotonda in
€ 123.000,00 (Centoventitremila/00).

7. Verifica della stima con il metodo della capitalizzazione del reddito

A puro titolo di convalida del valore appena calcolato con il procedimento sintetico-comparativo diretto, si procede ad eseguire una verifica con il procedimento indiretto basato sulla capitalizzazione del reddito. Pertanto, l'ulteriore calcolo che si è voluto svolgere è utilizzato solo a titolo di esclusiva verifica del valore di stima poc'anzi calcolato.

Il metodo indiretto per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese a carico del proprietario, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il valore di stima V si ottiene quindi applicando la formula: $V = \frac{Bf}{r}$

Occorre pertanto determinare:

- **Bf** che è il beneficio fondiario;
- **r** che è il saggio di capitalizzazione.

Determinazione del reddito totale lordo

Al fine di procedere al calcolo del beneficio fondiario, è necessario procedere al calcolo del reddito totale lordo annuo; pertanto, il CTU ha eseguito delle indagini di mercato per ricavare il valore di mercato della locazione dell'immobile al lordo delle spese.

Per conoscere il corretto valore di locazione, sono state consultate le seguenti banche dati:

- 1) Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) – Anno 2024 Semestre 2** – che individua il cespite in zona D4 (Periferica Sud Orientale a Vocazione Mista Rurale e Poli Commerciali Ikea e Le Porte), si rileva che per le **abitazioni civili**, i valori sono compresi tra 3,8 €/m² e i 5,8 €/m²; (fig. 66; **cfr. Allegato M**).



Pertanto, applicando al valore medio dell'intervallo indicato un coefficiente di merito K che secondo le disposizioni dettate dal *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate*, tiene conto dello stato conservativo, la dimensione e il livello di piano dell'immobile, si attribuisce un valore pari a **4,68 €/m²**.

2) Il Borsino Immobiliare, specializzato nella ricerca ed elaborazione dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie immobiliari, individua il cespite in zona Area Periferica Sud Orientale A Vocazione Mista Tra Poli Commerciali Ikea E Le Porte Di Napoli, con una quotazione, per **abitazioni in stabili di fascia media**, pari ad un valore compreso tra i 3,01 ed i 4,89 €/m², con un valore medio di **3,95 €/m²**; (fig. 67; *cfr. Allegato M*)

3) Infine, il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di immobile trattato, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 7,90 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 5,40 €/m² e 10,10 €/m². Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di affitto:

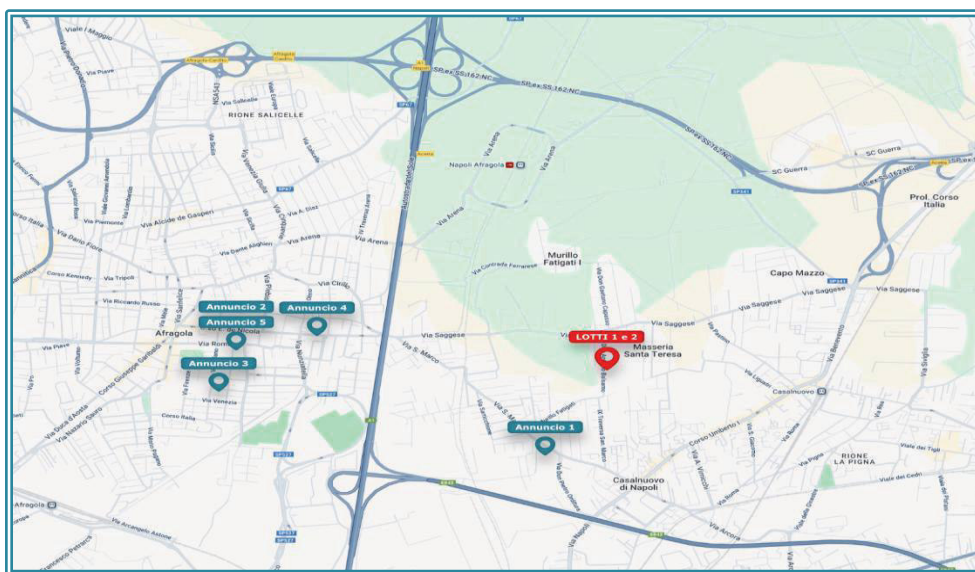


Figura 68 Mappa riportante la posizione dei cespiti e gli immobili considerati



	Agenzia	Dettagli	Prezzo (€/mese)	Superficie (m ²)	Prezzo unitario (€/m ²)	Coefficiente di ragguaglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/m ²)	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/m ²)
1	Affiliato Tecnocasa: Studio Afragola SRL	<i>Allegato M</i>	1.150	200	5,75	0,90	5,18	0,95	4,92
2	Affiliato Tecnocasa: Studio Afragola SRL	<i>Allegato M</i>	650	76	8,55	0,90	7,70	0,95	7,32
3	Trade Immobiliare	<i>Allegato M</i>	500	110	4,55	1,00	4,55	0,95	4,32
4	Francesco Tevere - IAD	<i>Allegato M</i>	800	158	5,06	0,90	4,55	0,95	4,32
5	Affiliato Tecnocasa: Studio Afragola SRL	<i>Allegato M</i>	800	127	6,30	0,90	5,67	0,95	5,39
PREZZO MEDIO									5,25

Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- 1) il *coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di stima; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative (ad esempio, un posto auto incluso, caratteristiche di panoramicità...);
- 2) il *coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà in sede di contrattualizzazione effettiva, di conseguenza il valore desunto è stato decurtato del 5%, ottenendo un prezzo medio pari a **5,25 €/m²**. (*fig. 68; cfr. Allegato M*).

Pertanto, dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto un valore medio di mercato, pari a **4,63 €/m² al mese**. Si ottiene quindi, un valore di locazione del bene pari a:

$$103 \text{ m}^2 \times 4,63 \text{ €/m}^2 \text{ al mese} = 476,89 \text{ €/mese} \cong \mathbf{480,00 \text{ €/mese}}$$

Ottenendo un reddito totale lordo annuo pari a: 5.760,00 € (Cinquemilasettecento sessanta/00)





Determinazione del beneficio fondiario Bf

Il beneficio fondiario Bf rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ricavare con la locazione dell'immobile e che si ottiene dalla seguente formula:

$$\mathbf{Bf = Rlt - Spese}$$

Il reddito totale lordo è il reddito complessivo a fine anno che il proprietario incamera, e nel caso di specie, come da indagini espletate poc'anzi, ammonta ad € 5.760,00 (riferito al cespite nello stato di fatto).

Le spese comprendenti quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, affitto ed inesigibilità sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 15%.

Pertanto si ha: **Bf = 5.760,00 € - 864,00 € = 4.896,00 €**

Determinazione del saggio di capitalizzazione r

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono aggiunte e detrazioni secondo la formula: **$r = rm + \Sigma A - \Sigma D$**

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad immobili aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima.

Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, in sostanza, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, applicabile per immobili ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento ed i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, è risultato essere pari al 3,98 %. Tale valore è stato desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura.





Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile

Il valore sopra indicato deve essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano. A tal proposito si riportano incrementi e detrazioni del saggio citati in letteratura, per correggere il saggio di capitalizzazione.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE:

- Centralità rispetto al centro urbano: +0,10
- Disponibilità di parcheggio: -0,05
- Qualità ambiente esterno: -0,10

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE:

- Stato d'uso: -0,10
- Impianti: -0,05
- Incidenza oneri manutenzione: +0,05
- Suscettibilità di trasformazioni: -0,05
- Grado di finiture interne: -0,10
- Età dell'immobile: -0,05

Valore finale del saggio di capitalizzazione:

$$r = 3,98 + 0,10 - 0,05 - 0,10 - 0,10 - 0,05 + 0,05 - 0,05 - 0,10 - 0,05 = \mathbf{3,63\%}$$

Valore di Stima:

$$V = Bf / r = 4.896,00 / 0,0363 = \mathbf{135.062,07 \text{ €}}$$

Che rappresenta il valore del cespite all'attualità nello stato di fatto in cui si trovano, ovvero con la presenza di abusi edilizi. Dal confronto tra la stima di verifica appena calcolata con la stima di riferimento effettuata precedentemente risulta uno scostamento minimo, inferiore al 4%, pertanto **la stima effettuata con il procedimento sintetico-comparativo diretto risulta congrua.**



LOTTO 2

1. Calcolo della superficie commerciale

Al fine di rendere confrontabili le misurazioni eseguite dall'Esperto Stimatore durante il rilievo metrico effettuato sul cespite con quelle presenti nei listini e nelle offerte commerciali si è proceduto al calcolo della superficie con l'applicazione delle disposizioni del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, "*Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo*", in esecuzione alla Legge 662/96. In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato D misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne.

Si è tenuto conto, inoltre, delle osservazioni formulate al Quesito 6 in merito alle difformità urbanistiche, con particolare riferimento all'ampliamento della cantina che, come già evidenziato dall'esperto, dovrà essere oggetto di ripristino. I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelli in comunione sono stati considerati nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Pertanto, per quanto sopra esposto, si ottiene:

- 1) Un'area relativa ai **Vani principali ed accessori diretti comunicanti** con una superficie utile di 80,43 m² ossia **92,89 m² commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm;
- 2) Un'area relativa ai **Vani accessori coperti non comunicanti** con una superficie utile di 22,02 m² ossia **6,50 m² commerciali**;
- 3) Un'area relativa alle **Pertinenze accessorie scoperte comunicanti** (balcone) con una superficie utile di 19,71 m² ossia **5,91 m² commerciali**.

Si riporta di seguito lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a 105,30 m² che si arrotonda a **105 m²**.



	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	2	Disimpegno 1	2,46	2,74	1,00	2,74
	2	Disimpegno 2	9,13	10,01	1,00	10,01
	2	Camera 1	10,54	12,33	1,00	12,33
	2	Camera 2	20,12	23,40	1,00	23,40
	2	Cabina armadio	3,78	4,55	1,00	4,55
	2	Camera 3	13,80	16,66	1,00	16,66
	2	Bagno	10,53	12,01	1,00	12,01
	2	Camera 4	10,07	11,19	1,00	11,19
TOTALE VANI PRINCIPALI			80,43	92,89		92,89
B) VANI ACCESSORI COPERTI NON COMUNICANTI	S1	Cantina 1 (solo superf. autorizzata)	10,07	11,18	0,25	2,80
	S1	Cantina 2 (solo superf. autorizzata)	11,95	14,79	0,25	3,70
	TOTALE VANI ACCESSORI COPERTI		22,02	25,97		6,50
C) PERTINENZE ACCESSORIE SCOPERTE COMUNICANTI	2	Balcone 1	10,53	10,53	0,30	3,16
	2	Balcone 2	9,18	9,18	0,30	2,75
	TOTALE ACCESSORI SCOPERTI COM.		19,71	19,71		5,91
TOTALE	A+B+C		122,16	138,57		105,30 ≈ 105 m²

2. Individuazione del più probabile valore di mercato

In primis è stata effettuata una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili similari a quello oggetto di stima:

- 1) Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;
- 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare.





1) Il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di appartamenti, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 1.385,00 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 1.200,00 €/m² e 1.555,00 €/m². Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:

	Agenzia	Dettagli	Prezzo (€)	Superficie (m ²)	Prezzo unitario (€/m ²)	Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/m ²)	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/m ²)
1	DFC Immobiliare di Ciro Fisco	Allegato M	185.000	130	1.423	1,00	1.423	0,90	1.281
2	Casando Agency Campania	Allegato M	159.000	110	1.445	1,00	1.445	0,90	1.301
3	Prospettiva Casa	Allegato M	95.000	75	1.267	1,05	1.330	0,90	1.197
4	Affiliato Tecnocasa: STUDIO AFRAGOLA SRL	Allegato M	149.000	103	1.447	1,05	1.519	0,90	1.367
5	Casa Invest	Allegato M	129.000	95	1.358	1,05	1.426	0,90	1.283
PREZZO MEDIO									1.286

Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- il coefficiente n. 1 dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di stima; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative;
- il coefficiente n. 2 che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore. Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle





Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 10% e il 20%, il valore desunto è stato decurtato del 10%, ottenendo un prezzo medio pari a **1.286 €/m²**.
(fig. 65, **cfr. Allegato M**)

2) Dalla consultazione del listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio – Anno 2024 Semestre 2 – che individua il cespite in zona D4 (Periferica Sud Orientale a Vocazione Mista Rurale e Poli Commerciali Ikea e Le Porte), si rileva che per le **abitazioni civili**, i valori sono compresi tra gli 1.150,00 €/m² ed i 1.750,00 €/m². Pertanto, applicando al valore medio dell'intervallo indicato un coefficiente di merito *K* che secondo il *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)"*, tiene conto dello stato conservativo, la dimensione e il livello di piano dell'immobile, si attribuisce un valore pari a **1.413,00 €/m²**. (fig. 66, **cfr. Allegato M**)

3) Dalla consultazione del Borsino Immobiliare, specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie di immobili, si individua che il cespite in zona Area Periferica Sud Orientale A Vocazione Mista Tra Poli Commerciali Ikea E Le Porte Di Napoli, si rileva una quotazione per **abitazioni in stabili di fascia media** un valore compreso tra i 1.077,00 €/m² ed i 1.792,00 €/m², scegliendo un valore medio di **1.435,00 €/m²**; (fig. 67; **cfr. Allegato M**).



Dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un valore medio di mercato, pari a **1.378 €/m²**.

Le indagini fin qui condotte hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima per il bene oggetto di stima che risulta essere pari a:

$$1.378 \text{ €/m}^2 \times 105 \text{ m}^2 = \text{€ } 144.690,00 \cong \text{€ } 145.000,00$$

3. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

Avendo fatto riferimento ai valori medi tratti dalle banche dati che prescindono dal reale stato e tipologia del bene in esame poiché comprendenti la generica tipologia di abitazione nella zona di interesse, sarà ora necessario applicare i coefficienti riduttivi o incrementali relativi al bene oggetto di stima, al fine di calibrare il valore di cui al paragrafo precedente alla fattispecie in esame ed alle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di ottenere un valore di mercato ancora più vicino al reale.

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,² in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

LOCALIZZAZIONE	I	ubicazione in relazione ai servizi
	II	vicinanza agli assi principali
	III	disponibilità di parcheggio
	IV	disponibilità esercizi commerciali

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

POSIZIONE	V	esposizione prevalente dell'immobile
	VI	luminosità
	VII	altezza dal piano stradale
	VIII	panoramicità

² M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45



- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

TIPOLOGICHE	IX	vetustà fabbricato
	X	stato d'uso e manutenzione immobile
	XI	finiture civili
	XII	dimensione e forma delle aperture
	XIII	stato manutentivo impianti
	XIV	distribuzione spazi

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 15% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

PRODUTTIVE	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

MACROCARATTERISTICA

	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
LOCALIZZAZIONE	30%	43.500,00	ubicazione in relazione ai servizi	43.500,00	0,98	42.630,00
			vicinanza agli assi principali	42.630,00	0,98	41.777,40
			disponibilità di parcheggio	41.777,40	0,98	40.941,85
			disponibilità es. commerciali	40.941,85	0,98	40.123,01
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			40.123,01
POSIZIONE	25%	36.250,00	esposizione prevalente	36.250,00	1,00	36.250,00
			luminosità	36.250,00	1,00	36.250,00
			altezza dal piano stradale	36.250,00	1,00	36.250,00
			panoramicità	36.250,00	0,99	35.887,50
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			35.887,50
TIPOLOGICHE	30%	43.500,00	vetustà fabbricato	43.500,00	0,99	43.065,00
			stato d'uso e manutenzione	43.065,00	0,98	42.203,70
			finiture civili	42.203,70	1,05	44.313,89
			dimensione e forma aperture	44.313,89	1,05	46.529,58
			stato manutentivo impianti	46.529,58	0,99	46.064,28
			distribuzione spazi	46.064,28	0,99	45.603,64
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			45.603,64
PRODUTTIVE	15%	21.750,00	appetibilità ai fini locativi	21.750,00	1,10	23.925,00
			stato di possesso immobile	23.925,00	0,99	23.685,75
			assenza di vizi del bene	23.685,75	0,99	23.448,89
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			23.448,89
		100%	145.000,00	----->		145.063,05

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a
€ 145.063,05.



4. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte nei Quesiti 3 e 5 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 5. Si stima il costo per la pratica edilizia, il ripristino delle opere non sanabili, gli interventi di ripristino connessi alla separazione funzionale tra le due unità (LOTTO 1 e 2), per un ammontare complessivo pari a **€ 10.000,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile.
- Presentare aggiornamento catastale per diversa distribuzione degli spazi interni; si stima il costo per tali operazioni in **€ 400,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 134.663,05** per il Cespite al netto dei costi della pratica urbanistica, del ripristino delle opere e i costi della pratica catastale.

5. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti, si ha che:

- Per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica si stima un costo di **€ 200,00** da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza.

Si ottiene un valore di **€ 134.463,05** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

6. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.



Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 127.739,90 che si arrotonda in
€ 128.000,00 (Centoventottomila/00).

7. Verifica della stima con il metodo della capitalizzazione del reddito

A puro titolo di convalida del valore appena calcolato con il procedimento sintetico-comparativo diretto, si procede ad eseguire una verifica con il procedimento indiretto basato sulla capitalizzazione del reddito. Pertanto, l'ulteriore calcolo che si è voluto svolgere è utilizzato solo a titolo di esclusiva verifica del valore di stima poc'anzi calcolato.

Il metodo indiretto per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese a carico del proprietario, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il valore di stima V si ottiene quindi applicando la formula: $V = \frac{Bf}{r}$

Occorre pertanto determinare:

- **Bf** che è il beneficio fondiario;
- **r** che è il saggio di capitalizzazione.

Determinazione del reddito totale lordo

Al fine di procedere al calcolo del beneficio fondiario, è necessario procedere al calcolo del reddito totale lordo annuo; pertanto, il CTU ha eseguito delle indagini di mercato per ricavare il valore di mercato della locazione dell'immobile al lordo delle spese.

Per conoscere il corretto valore di locazione, sono state consultate le seguenti banche dati:

- 1) Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) – Anno 2024 Semestre 2** – che individua il cespite in zona D4 (Periferica Sud Orientale a Vocazione Mista Rurale e Poli Commerciali Ikea e Le Porte), si rileva che per le **abitazioni civili**, i valori sono compresi tra 3,8 €/m² e i 5,8 €/m²; (*fig. 66; cfr. Allegato M*).





Pertanto, applicando al valore medio dell'intervallo indicato un coefficiente di merito K che secondo le disposizioni dettate dal *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate*, tiene conto dello stato conservativo, la dimensione e il livello di piano dell'immobile, si attribuisce un valore pari a **4,68 €/m²**.

2) Il Borsino Immobiliare, specializzato nella ricerca ed elaborazione dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie immobiliari, individua il cespite in zona Area Periferica Sud Orientale A Vocazione Mista Tra Poli Commerciali Ikea E Le Porte Di Napoli, con una quotazione, per **abitazioni in stabili di fascia media**, pari ad un valore compreso tra i 3,01 ed i 4,89 €/m², con un valore medio di **3,95 €/m²**; (fig. 67; **cfr. Allegato M**)

3) Infine, il CTU ha svolto personalmente un'**indagine tra le principali agenzie immobiliari** che operano sul territorio. Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di immobile trattato, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 7,90 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 5,40 €/m² e 10,10 €/m². Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di affitto:

	Agenzia	Dettagli	Prezzo (€/mese)	Superficie (m ²)	Prezzo unitario (€/m ²)	Coefficiente di ragguaglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/m ²)	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/m ²)
1	Affiliato Tecnocasa: Studio Afragola SRL	<i>Allegato M</i>	1.150	200	5,75	0,90	5,18	0,95	4,92
2	Affiliato Tecnocasa: Studio Afragola SRL	<i>Allegato M</i>	650	76	8,55	0,90	7,70	0,95	7,32
3	Trade Immobiliare	<i>Allegato M</i>	500	110	4,55	1,00	4,55	0,95	4,32
4	Francesco Tevere - IAD	<i>Allegato M</i>	800	158	5,06	0,90	4,55	0,95	4,32
5	Affiliato Tecnocasa: Studio Afragola SRL	<i>Allegato M</i>	800	127	6,30	0,90	5,67	0,95	5,39
PREZZO MEDIO									5,25

Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:





- 1) il *coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di stima; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative (ad esempio, un posto auto incluso, caratteristiche di panoramicità...);
- 2) il *coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà in sede di contrattualizzazione effettiva, di conseguenza il valore desunto è stato decurtato del 5%, ottenendo un prezzo medio pari a **5,25 €/m²**. (*fig. 68; cfr. Allegato M*).

Pertanto, dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto un valore medio di mercato, pari a **4,63 €/m² al mese**. Si ottiene quindi, un valore di locazione del bene pari a:

$$105 \text{ m}^2 \times 4,63 \text{ €/m}^2 \text{ al mese} = 486,15 \text{ €/mese} \cong \mathbf{490,00 \text{ €/mese}}$$

Ottenendo un reddito totale lordo annuo pari a: 5.880,00 € (Cinquemilaottocentottanta/00)

Determinazione del beneficio fondiario Bf

Il beneficio fondiario Bf rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ricavare con la locazione dell'immobile e che si ottiene dalla seguente formula:

$$\mathbf{Bf = Rlt - Spese}$$

Il reddito totale lordo è il reddito complessivo a fine anno che il proprietario incamera, e nel caso di specie, come da indagini espletate poc'anzi, ammonta ad € 5.880,00 (riferito al cespite nello stato di fatto).

Le spese comprendenti quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 15%.

Pertanto si ha: **Bf = 5.880,00 € - 882,00 € = 4.998,00 €**





Determinazione del saggio di capitalizzazione r

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono aggiunte e detrazioni secondo la formula: $r = r_m + \Sigma A - \Sigma D$

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad immobili aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima. Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, in sostanza, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, applicabile per immobili ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento ed i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, è risultato essere pari al 3,98 %. Tale valore è stato desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura.

Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile

Il valore sopra indicato deve essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano. A tal proposito si riportano incrementi e detrazioni del saggio citati in letteratura, per correggere il saggio di capitalizzazione.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE:

- Centralità rispetto al centro urbano: +0,10
- Disponibilità di parcheggio: -0,05
- Qualità ambiente esterno: -0,10





CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE:

- Stato d'uso: -0,10
- Impianti: -0,05
- Incidenza oneri manutenzione: +0,05
- Suscettibilità di trasformazioni: -0,05
- Grado di finiture interne: -0,10
- Età dell'immobile: -0,05

Valore finale del saggio di capitalizzazione:

$$r = 3,98 + 0,10 - 0,05 - 0,10 - 0,10 - 0,05 + 0,05 - 0,05 - 0,10 - 0,05 = \mathbf{3,63\%}$$

Valore di Stima:

$$V = Bf / r = 4.998,00 / 0,0363 = \mathbf{137.875,86 \text{ €}}$$

Che rappresenta il valore del cespite all'attualità nello stato di fatto in cui si trovano, ovvero con la presenza di abusi edilizi. Dal confronto tra la stima di verifica appena calcolata con la stima di riferimento effettuata precedentemente risulta uno scostamento minimo, inferiore al 4%, pertanto **la stima effettuata con il procedimento sintetico-comparativo diretto risulta congrua.**

Quesito 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

TUTTI I LOTTI

Non vi è quota indivisa da suddividere, tutti i cespiti sono pignorati per intero.





Quesito 13: 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.

LOTTO 1

Dai certificati ottenuti risulta che:

- il sig. [REDACTED] e residente presso gli immobili pignorati (LOTTI 1 e 2), ovvero in Via Don Antonio Balsamo n. 14 nel comune di Afragola (NA), è risultato coniugato con la [REDACTED]. I coniugi hanno contratto matrimonio ad [REDACTED] con atto numero 48 Parte II Serie Ufficio A [REDACTED] in regime patrimoniale di separazione dei beni, come risulta da apposita annotazione a margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- il sig. [REDACTED] e residente presso gli immobili pignorati (LOTTI 1 e 2), ovvero in Via Don Antonio Balsamo n. 14 nel comune di Afragola (NA), è risultato di stato CELIBE. (**cfr. Allegato P**).





LOTTO 2

Dai certificati ottenuti risulta che:

- il sig. [REDACTED] e residente presso gli immobili pignorati (*LOTTI 1 e 2*), ovvero in Via Don Antonio Balsamo n. 14 nel comune di Afragola (NA), è risultato coniugato con la [REDACTED]. I coniugi hanno contratto matrimonio ad Afragola (NA) il [REDACTED] Parte II Serie Ufficio A [REDACTED], in regime patrimoniale di separazione dei beni, come risulta da apposita annotazione a margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- il sig. [REDACTED] e residente presso gli immobili pignorati (*LOTTI 1 e 2*), ovvero in Via Don Antonio Balsamo n. 14 nel comune di Afragola (NA), è risultato di stato CELIBE. (***cfr. Allegato P***).





Quesito 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

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

LOTTO 1: APPARTAMENTO

Piena ed intera proprietà di appartamento al piano secondo con cantina di pertinenza al piano seminterrato, sito in Afragola (NA) in Via Don Antonio Balsamo n. 14 e con superficie commerciale di 103 m². L'appartamento è composto da ingresso, disimpegno, cucina con balcone con vano adiacente, corridoio, ripostiglio, bagno con doccia, lavanderia e un terrazzo con balcone; la cantina al piano seminterrato si compone di un unico ambiente; l'appartamento confina a nord con altra proprietà (LOTTO 2 – sub. 18), a sud e a est con affaccio su cortile comune (sub. 1) e a ovest con affaccio su Via Don Antonio Balsamo; la cantina confina a nord con altra proprietà (cantina di pertinenza al LOTTO 2 – sub. 18), a sud con altra proprietà (sub. 13), a est con vano scala comune (sub. 1) e a ovest con Via Don Antonio Balsamo. Il cespite è censito al Catasto Fabbricati di Afragola al Foglio 12 Particella 685 Subalterno 17, Piano 2-S1, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 5,0 vani, Rendita € 387,34, Superficie Totale 104 m², Totale escluse aree scoperte 99 m². L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato realizzato in assenza di licenza edilizia e successivamente per l'intero fabbricato è stato rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 803/2011 del 19.05.2011 ai sensi della L. 724/94. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati al P.d.C. in sanatoria si evidenziano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, una variazione dei prospetti est e ovest, la fusione con il LOTTO 2 (sub. 18), la realizzazione di un terrazzo e un ampliamento della cantina. Per il corretto allineamento della situazione urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno sanare le difformità che riguardano la diversa distribuzione interna, ripristinare tutte le opere non sanabili il cui costo per la pratica edilizia in sanatoria e il ripristino delle opere non sanabili è stimato complessivamente in **€ 9.500,00 (Novemilacinquecento/00)**. Inoltre, per gli interventi connessi alla separazione funzionale tra le due unità (LOTTO 1 e 2) è stimato in **€ 2.500,00 (Duemilacinquecento/00)**. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano pressoché le medesime difformità e pertanto sarà obbligatorio un aggiornamento catastale della planimetria, il cui costo per tale operazione si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in **€ 200,00 (Duecento/00)** da detrarsi dal valore dell'immobile.

PREZZO BASE piena proprietà euro 123.000,00 (Centotrentemila/00).





LOTTO 2: APPARTAMENTO

Piena ed intera proprietà di appartamento al piano secondo con cantina di pertinenza al piano seminterrato, sito in Afragola (NA) in Via Don Antonio Balsamo n. 14 e con superficie commerciale di 105 m². L'appartamento è composto da due disimpegni, n.4 camere, cabina armadio e bagno e due balconi; la cantina al piano seminterrato si compone di due ambienti; l'appartamento confina a nord con altra proprietà (particella 686), a sud con altra proprietà (LOTTO 1 – sub. 17), a est con affaccio su cortile comune (sub. 1) e a ovest con affaccio su Via Don Antonio Balsamo; la cantina confina a nord con altra proprietà (p.lla 686), a sud con altra proprietà (cantina di pertinenza al LOTTO 1 – sub. 17), a est con altra proprietà (sub. 14) e a ovest con Via Don Antonio Balsamo. Il cespite è censito al Catasto Fabbricati di Afragola al Foglio 12 Particella 685 Subalterno 18, Piano 2-S1, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 5,0 vani, Rendita € 387,34, Superficie Totale 106 m², Totale escluse aree scoperte 101 m². L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato realizzato in assenza di licenza edilizia e successivamente per l'intero fabbricato è stato rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 803/2011 del 19.05.2011 ai sensi della L. 724/94. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati al P.d.C. in sanatoria si evidenziano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, una variazione del prospetto ovest, la fusione con il LOTTO 1 (sub. 17) e un ampliamento della cantina. Per il corretto allineamento della situazione urbanistica con lo stato dei luoghi, sarà opportuno sanare le difformità che riguardano la diversa distribuzione interna, ripristinare tutte le opere non sanabili il cui costo per la pratica edilizia in sanatoria e il ripristino delle opere non sanabili è stimato complessivamente in **€ 7.500,00 (Settemilacinquecento/00)**. Inoltre, per gli interventi connessi alla separazione funzionale tra le due unità (LOTTO 1 e 2) è stimato in **€ 2.500,00 (Duemilacinquecento/00)**. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano pressoché le medesime difformità e pertanto sarà obbligatorio un aggiornamento catastale della planimetria, il cui costo per tale operazione si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)**. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in **€ 200,00 (Duecento/00)** da detrarsi dal valore dell'immobile.

PREZZO BASE piena proprietà euro 128.000,00 (Centoventottomila/00).





Congedo

Nel ritenere di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto con il presente Elaborato Peritale, che si compone di n. 105 pagine dattiloscritte unitamente a n. 19 allegati, che congiuntamente alla richiesta di liquidazione della parcella dell'esperto stimatore viene trasmessa in Cancelleria in firma digitale per via telematica, offre al Giudice la piena disponibilità a fornire ogni più opportuno chiarimento.

ALLEGATI:

- A.** *Copertura aerea stereoscopica dei luoghi di causa;*
- B.** *Elaborato fotografico dei luoghi oggetto di causa con planimetrie riportanti i coni ottici;*
 - B1. LOTTO 1
 - B2. LOTTO 2
- C.** *Documenti catastali: Estratto di mappa Catasto Terreni attuale, visure storiche, elaborato planimetrico;*
 - C1. LOTTO 1 *pianta catastale attuale, visura storica, Schema difformità catastali;*
 - C2. LOTTO 2 *pianta catastale attuale, visura storica, Schema difformità catastali;*
- D.** *Planimetria riportante lo stato reale riscontrato sui luoghi di causa;*
 - D1. LOTTO 1
 - D2. LOTTO 2
- E.** *Planimetria riportante le difformità edilizie;*
 - E1. LOTTO 1
 - E2. LOTTO 2
- F.** *Planimetria riportante le opere necessarie alla separazione dei lotti;*
- G.** *Inquadramento urbanistico ed estratto dalle norme edilizie vigenti: Piano urbanistico comunale (PUC); Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC); Norme di Attuazione; Estratto da Tavola F.02-I - Piano operativo – Zonizzazione; Estratto da Tavola C.05 - Sistema delle protezioni e delle emergenze ambientali urbanistiche ed architettoniche;*





- H.** Documentazione urbanistica: Permesso di Costruire in sanatoria n. 803/2011 del 19.05.2011;
 - I.** Attestazione Ufficio Settore Urbanistica prot. n. 52278/2025 del 18.09.2025;
 - J.** Atti di provenienza: Atto di compravendita del 16.12.1983 per Notaio Mario Colella; Atto di conferma del 27.11.2012 Notaio D'Anna Maria Luisa; Atto di donazione accettata del 06.09.2017 per Notaio De Bellis Gabriella;
 - K.** Ispezioni ipotecarie: Ispezione su soggetti; ispezione su immobili;
 - L.** Scritture pregiudizievoli: Atti e Note di trascrizione formalità pregiudizievoli;
 - M.** Listini Immobiliari: Estratto Osservatorio Mercato Immobiliare – anno 2024 2° semestre zona D4; Estratto da Borsino Immobiliare con quotazioni di vendita e affitto; indagini di mercato;
 - N.** Cartografia esistenza vincoli demaniali;
 - O.** Certificazione usi civici;
 - P.** Certificati anagrafica eseguiti: Certificati di residenza; Estratto di matrimonio;
 - Q.** Verbale di sopralluogo;
 - R.** Virtual Tour 360°;
 - S.** Invio produzione alle parti.
- Specifica Tecnica C.T.U.

Napoli, 25.09.2025

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Tommaso Giordano

