Flavio Toscano
INGEGNERE
www.flaviotoscano.it
Viale S. Reparata, 54 - 81057 TEANO (CE)
studio tel./fax +39 0823 875 174 - cell. +39 338 467 6832
info@flaviotoscano.it - info@pec.flaviotoscano.it
P. IVA 01974450619 - C.F. TSCFLV70L05B963G

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

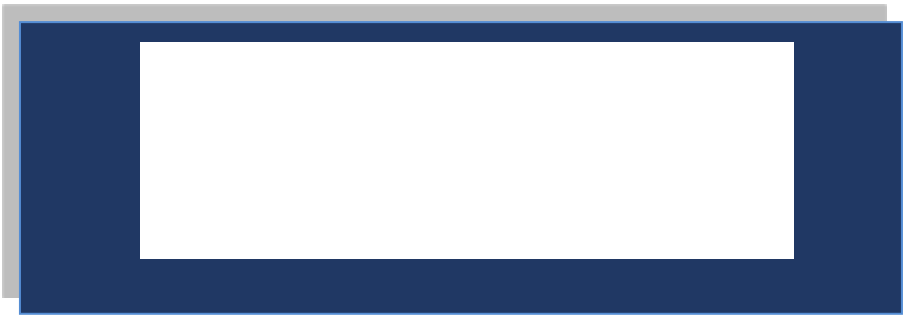
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 423/2022

G.E. dott. Alessandro Auletta

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE



LOTTO 2-3-4-5

(PROSSIMA UDIENZA 16/07/2024)

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, n.54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta al numero 2649, nominato Esperto Stimatore dal **G.E. dott. Alessandro Auletta** nella procedura in oggetto, in data 23 Maggio 2023 prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli, di seguito riportato ed esplicitato nei seguenti punti:

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

   - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale

corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta,

il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutat**o (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 denunzia 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.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
   Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti 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:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;
2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'On. Giudice dell'Esecuzione concedeva termine fino a 30 giorni prima della prossima udienza prevista per il 16/07/2024, per il deposito della perizia in Cancelleria, con contestuale invio della copia della stessa, al debitore, ai creditori procedenti intervenuti, alle parti, a mezzo posta o e-mail.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 20 luglio 2023, lo scrivente in uno al Custode Giudiziario avv. Pasquale Borrelli si recavano presso gli immobili oggetto di esecuzione ubicati nel Comune di Frattamaggiore, in Via Cumana n. 2. In tale occasione, risultavano presenti il sig. quale legale rappresentante della Società esecutata, il per il Creditore Procedente.

Relativamente allo stato di occupazioni degli immobili censiti al NCEU Foglio 3 P.lla 158 sub 2-3-5-6-7-9, nel corso del sopralluogo esperito, il sig dichiarava di occupare gli immobili di cui al sub. 2-3-5-6-7-9 in comodato d'uso gratuito senza determinazione di durata (CFR: Verbale di accesso).

Nel corso di tale accesso, si provvedeva ad effettuare gli opportuni rilievi utili alla elaborazione della presente consulenza, nonché a verificare le condizioni degli stessi.

Ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili al fine di dare risposta compiuta ai quesiti posti dall'On. Giudice, si dichiaravano chiuse le operazioni peritali.

RISPOSTA AI QUESITI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

d) 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. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le visure, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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

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

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

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

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE".

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

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

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." *dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento* (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

In riferimento alla procedura di cui alla presente relazione di stima, nel fascicolo d'Ufficio, è stata riscontrata la presenza della **certificazione notarile sostitutiva** a firma del dott.

Notaio in Trentola Ducenta (CE), depositata in data 03/02/2023.

In particolare, dall'analisi della detta certificazione notarile, tanto si evince in merito alla provenienza ultraventennale degli immobili staggiti.

Per quanto attiene gli immobili siti nel Comune di Frattamaggiore (NA) e censiti nel NCEU Foglio 3 P.lla 158 subb. 2-3-5-6-7-9, si rileva quale titolo di provenienza trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 29/12/2022, un **atto di Compravendita per notar Fimmanò Filomeno del 18/01/1953, rep.1030/racc.435**, trascritto addi' 28/01/1953 ai nn. 2229/1666 a favore dei signor acquirente del

diritto di usufrutto, e , acquirente del diritto di nuda proprietà, e contro la signora avente ad oggetto la piena proprietà della porzione di fabbricato in Frattamaggiore (NA) alla Via Cumana n. 4, riportato in catasto alle partite 5040 e 3812.

Invece, relativamente agli immobili staggiti, siti nel Comune di Crispano (NA) e censiti al NCT del detto Comune al Foglio 2 P.lla 647 2 P.lla 935, viene richiamato quale titolo ultraventennale un **atto di Compravendita per notar Renato Ferrara del 21/03/1989, rep. 6835/racc. 1680**, trascritto il 19/04/1989 ai nn. 11699/8832 a favore della società con sede legale in Crispano (NA) e contro la (NA), avente ad oggetto la piena proprietà della zona di terreno in Crispano (NA) censita al NCT Foglio 2 P.lle 647 e 648 (quest'ultima particella è stata oggetto di frazionamento in data 23/01/2007 pratica n. NA0055796 in atti dal 23/01/2007 IST. 482624/06 da cui ha avuto origine l'attuale particella 935).

Si riporta di seguito opportuno prospetto sinottico riepilogativo con la ricostruzione ultraventennale della provenienza dei beni staggiti che occupano.

	RGE 423/2022					
	COMUNE DI CRISPANO (NA)					
	NCT FOGLIO 2 P.LLA 647 E P.LLA 935					
	PROVENIENZE NEL VENTENNIO					
	SOGGETTI				ATTO/DATA	NOTE
	A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA		
1		1/1		1/1	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI NAPOLI IN DATA 01/10/2019 REP. 7671/2019 – TRASCRITTO IL 22/11/2019 AI NN. 53573/41443	COMUNE DI CRISPANO (NA) NCT FOGLIO 2 P.LLA 647 E P.LLA 935
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
2		1/1		1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 21/03/1989 NOTAIO RENATO FERRARA – TRASCRITTO IL 19/04/1989 AI NN. 11699/8832	COMUNE DI CRISPANO (NA) NCT FOGLIO 2 P.LLA 647 E P.LLA 935 (EX P.LLA 648)
	TOT. QUOTE	1/1	TOT. QUOTE	1/4		

Prospetto 1 – Ricostruzione ultraventennale provenienze – Beni in Crispano (NA)

RGE 423/2022						
COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA)						
NCEU FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 2-3-5-6-7-9						
	PROVENIENZE NEL VENTENNIO					
	SOGGETTI				ATTO/DATA	NOTE
	A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA		
1		1/1		100/1000 100/1000 100/1000 100/1000 100/1000 34/1000 33/1000 33/1000 50/1000 50/1000 100/1000 100/1000 100/1000	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI NAPOLI IN DATA 11/06/2018 REP. 9649/2018 – TRASCRITTO IL 13/06/2018 AI NN. 26999/20855	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA) NCEU FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 2-3-5-6-7-9
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
2		100/1000		100/1000	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PRESENTATA IN DATA 08/07/2009 REGISTRATA AL N. 3021 VOLUME 134 – TRASCRITTA IL 16/11/2009 AI NN. 67222/48805	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA) NCEU FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 2-3-5-6-7-9
	TOT. QUOTE	100/1000	TOT. QUOTE	100/1000		
3		50/1000 50/1000		100/1000	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PRESENTATA IN DATA 28/07/2006 REGISTRATA AL N. 1436/2006 – TRASCRITTA IL 09/10/2006 AI NN. 73244/36143	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA) NCEU FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 2-3-5-6-7-9
	TOT. QUOTE	100/1000	TOT. QUOTE	100/1000		
4		333/10000 333/10000 333/10000 333/10000 333/10000 333/10000 333/10000 333/10000 333/10000 333/10000		333/1000	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DELLA SIG.RA (28/03/1908) PRESENTATA IL 14/04/1999 REGISTRATA AL N. 2846 VOL. 4140 – TRASCRITTA IL 18/05/2002 AI NN. 20041/15317	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA) NCEU FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 2-3-5-6-7-9
	TOT. QUOTE	333/1000	TOT. QUOTE	333/1000		
5		666/10000 666/10000 666/10000 666/10000 666/10000 666/10000 666/10000 666/10000 666/10000 333/1000		1/1	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DEL S (22/09/1904) REGISTRATA AL N. 3960 VOL. 2905 – TRASCRITTA IL 20/11/1986 AI NN. 26889/21030	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA) NCEU FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 2-3-5-6-7-9
	TOT. QUOTE	1/1	TOT. QUOTE	1/1		
6		1/1		1/1	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DELLA SORELLA I (26/03/1903) (DICHIARAZIONE PRESENTATA AL N. 19/VOL. 134 – TRASCRITTA IL 06/09/1962 AI NN. 36309/25744	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA) NCEU FOGLIO 3 PARTITE 5040 E 3812
	TOT. QUOTE	1/1	TOT. QUOTE	1/1		
7		1/1 USUFRUTTO 1/1 NUDA PROPRIETA'		1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 18/01/1953 NOTAIO FILOMENO FIMMANO' – TRASCRITTO IL 28/01/1953 AI NN. 2229/1666	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA) NCEU FOGLIO 3 PARTITE 5040 E 3812
	TOT. QUOTE	1/1	TOT. QUOTE	1/1		

Prospetto 2 – Ricostruzione ultraventennale provenienze – Beni in Frattamaggiore (NA)

Nella documentazione di cui sopra, risulta altresì depositata la seguente documentazione:

- **Atto di Precetto notificato in data 21/03/2023 e successivo Atto di Intervento depositato in data 16/06/2023**, da parte della in persona del suo legale rappresentante p.t. , rappresentata e difesa dagli avv.ti avente ad oggetto quale **titolo esecutivo un titolo cambiario**.

Immobili in Frattamaggiore (NA):

- **CREDITORI IPOTECARI - Data di notifica avviso ex art. 498 c.p.c.:**

1) - PROPRIETA' Per la quota di 50/1000 (quota pervenuta per successione in morte del sig. – Dichiarazione di successione presentata in data 28/07/2006 registrata al n. 1436/2006 – trascritta il 09/10/2006 ai nn. 73244/36143), nella qualità di erede – Data di notifica 20/03/2023;

2) - PROPRIETA' Per la quota di 50/1000 (quota pervenuta per successione in morte del sig. – Dichiarazione di successione presentata in data 28/07/2006 registrata al n. 1436/2006 – trascritta il 09/10/2006 ai nn. 73244/36143), nella qualità di erede di – Data di notifica 23/03/2023;

3) Data di notifica 13/03/2023;

4) Data di notifica 17/03/2023;

5) Data di notifica 13/03/2023;

6) - PROPRIETA' Per la quota di 100/1000 – Data di notifica 13/03/2023;

7) - PROPRIETA' Per la quota di 100/1000 – Data di notifica 14/03/2023;

8) - PROPRIETA' Per la quota di 100/1000 – Data di notifica 13/03/2023;

9) PROPRIETA' Per la quota di 100/1000 – Data di notifica 20/03/2023;

10) - PROPRIETA' Per la quota di 100/1000 – Data di notifica 13/03/2023;

11) - PROPRIETA' Per la quota di 34/1000 (quota pervenuta per successione in morte della sig.ra – Dichiarazione di successione presentata in data 08/07/2009 registrata al n. 3021 volume 134 – trascritta il 16/11/2009 ai nn. 67222/48805) nella qualità di erede di – Data di notifica 15/03/2023;

12) PROPRIETA' Per la quota di 33/1000 (quota pervenuta per successione in morte della sig.ra - Dichiarazione di successione presentata in data 08/07/2009 registrata al n. 3021 volume 134 – trascritta il 16/11/2009 ai nn. 67222/48805) nella qualità di erede di – Data di notifica 13/03/2023;

13) - PROPRIETA' Per la quota di 33/1000 (quota pervenuta per successione in morte della sig.ra – Dichiarazione di successione presentata in data 08/07/2009 registrata al n. 3021 volume 134 – trascritta il 16/11/2009 ai nn. 67222/48805) nella qualità di erede di – Data di notifica 20/03/2023;

14) – Data di notifica 13/03/2023;

15) Data di notifica 13/03/2023;

16) – Data di notifica 14/03/2023;

17) – Data di notifica 20/03/2023;

18) – Data di notifica 14/03/2023.

NOTA: Nell'elenco dei Creditori Ipotecari (avviso ex art. 498 c.p.c.) sembrerebbe non essere richiamato il sig. e/o suoi aventi causa, atteso che l'ipoteca da cui alla notifica, risulta essere iscritta a favore del sig. e/o aventi diritto e contro i soggetti sopra indicati a cui è stato effettuato l'avviso ex art. 498 c.p.c.

Resta altresì evidente che, salvo diversa determinazione dell'On. Giudice, l'ipoteca di cui alle notifiche ha subito una restrizione con Annotazione del 11/06/2018 iscritta il 28/11/2018 ai nn. 52927/4698 e per cui non risulta più gravare sui beni di cui alla presente procedura, a seguito di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Napoli, XII Sezione Civile in data 11 giugno 2018 con cronologico n. 4/2018 e repertorio n. 9649/2018 nel giudizio di divisione n. 85275/2013 RGC, a favore della società esecutata

In conclusione, a parere dello scrivente, salvo se diverso, non sussistendo più la pregiudizievole di riferimento, perché ristretta sui beni, oggetto della presente procedura, a seguito di decreto di trasferimento, non risultava necessario effettuare notifica ex art. 498 c.p.c.

Infine, a seguito di più approfondite ricerche, è stato possibile rilevare che, relativamente alla provenienza dei beni, vi sono i seguenti passaggi intermedi con relative criticità:

1) in data 06/09/1962 ai nn. 36309/25744 è stata trascritta Denuncia di Successione in morte della sig.ra registrata all'Ufficio del Registro di

Frattamaggiore al n. 19 volume 134 – Non si rileva accettazione di eredità a favore di

2) in data 20/11/1986 ai nn. 26889/21030 è stata trascritta Denuncia di Successione in morte del sig. registrata all'Ufficio del Registro di Napoli al n. 3960 volume 2905 - Non si rileva accettazione di eredità a favore dei suoi eredi, meglio indicati nella nota di trascrizione appena richiamata;

3) in data 18/05/2002 ai nn. 20041/15317 è stata trascritta Dichiarazione di Successione in morte della sig.ra coniuge del premorto sig. registrata all'Ufficio del Registro di Napoli al n. 2846 volume 4140 del 14/04/1999;

4) in data 09/10/2006 ai nn. 73244/36143 è stata trascritta Dichiarazione di Successione in morte del sig. registrata all'Ufficio del Registro di Milano al n. 1436/2006 del 28/07/2006 - Non si rileva accettazione di eredità a favore dei suoi eredi, così come riportati nella nota appena richiamata;

5) in data 16/11/2009 ai nn. 67222/48805 è stata trascritta Dichiarazione di Successione in morte della sig.ra registrata all'Ufficio del Registro di Napoli 3 al n. 3021 vol. 134 del 08/07/2009 - Non si rileva accettazione di eredità a favore dei suoi eredi, così come riportati nella nota appena richiamata.

Per quanto riguarda le provenienze dei beni di cui al precedente punto 3), si rileva, dalle ispezioni ipotecarie, che gli eredi della sig.ra risultano essere stati parte del giudizio di cui alla Sentenza per divisione del 25/05/2004 rep. 5658/2004 emessa dal Tribunale di Napoli – VIII Sezione Civile, e, pertanto, è stato verificato che, gli immobili che occupano risultano essere pervenuti

agli eredi della sig.ra a meno del sig. quest'ultimo liquidato con conguaglio, a mezzo della sopra richiamata sentenza.

In riferimento a tale trascrizione, si segnala che, nel relativo quadro D della detta nota tanto si rileva:

…OMISSIS…"SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE DELL' ALLEGATA SENTENZA DEL TRIBUNALE DI NAPOLI - VIII SEZIONE CIVILE, CON LA QUALE IN SCIOGLIMENTO ***DELL'ASSE EREDITARIO DI*** *. , DECEDUTA IN FRATTAMAGGIORE NELL' ANNO 1998, COSTITUITO DAI BENI IN FRATTAMAGGIORE FACENTI PARTE DEL FABBRICATO ALLA VIA CUMANA 4, AL PIANO TERRA E PRIMO, RIPORTATO - L'INTERO FABBRICATO -ALLA P.LLA 158 DEL FOGLIO 3, E CONSIDERATA LA NON COMODA DIVISIBILITA' DEGLI STESSI, ATTRIBUISCE L'INTERA CONSISTENZA PER INTERO, CONGIUNTAMENTE ED INDIVISAMENTE A .*

FACENDO CARICO AGLI STESSI DI PAGARE A ' LA SOMMA DI EURO 6.173,52, PARI A LIRE 11.953.600, OLTRE RIVALUTAZIONE MONETARIA SECONDO INDICI ISTAT DAL 24/10/2000 ALLA DATA DELLA SENTENZA ED INTERESSI LEGALI DECORRENTI DA TALE ULTIMA DATA ALL'EFFETTIVO SODDISFO."…OMISSIS…

In realtà, nella detta nota, vengono assegnate sia le quote afferenti quelle in morte del sig.

Per quanto riguarda, invece, le provenienze dei beni di cui ai precedenti punti 4) e 5) si evidenzia che, i soggetti a favore ossia gli eredi dei sig.ri essendo stati parte del giudizio di cui poi al Decreto di Trasferimento in favore del soggetto esecutato, non si rilevano dalle interrogazioni del sistema informatico dei Registri Immobiliari accettazione di eredità trascritta,

benché questi compaiono nella nota di trascrizione ai nn. 41244/30823 del 18/10/2013 con cui veniva trascritta domanda giudiziale per divisione giudiziale dei beni di cui alla presente procedura esecutiva. Di seguito, nasceva giudizio di divisione n. 85275/2013 RGC, nel quale veniva accertata la non comoda divisibilità dei beni in oggetto, da cui poi il Decreto di Trasferimento Immobili del 11/06/2018, trascritto il 13/06/2018 ai nn. 26999/20855 a favore della odierna Società Esecutata.

Resta evidente che, il Decreto di Trasferimento a favore della odierna Esecutata è stato trascritto anche contro taluni soggetti.

Infine, il Creditore Procedente non ha provveduto a depositare il certificato camerale della Società esecutata.

QUESITO n. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

a) 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);
b) 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);

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Diritti reali pignorati

I diritti reali relativi ai beni pignorati riguardano la **piena proprietà per 1000/1000**. Tali diritti sono così ugualmente indicati nell'atto di pignoramento, notificato alla Società Esecutata in data 29/11/2022 e 01/12/2022 e trascritto ai nn. 64157/49280 in data 29/12/2022…. *OMISSIS..."Tutto ciò premesso, la […]*

Chiede

All'Ufficiale Giudiziario addetto presso il Tribunale di Napoli Nord Aversa che sia eseguito pignoramento immobiliare nei confronti della

sui seguenti immobili di cui si fornisce la seguente descrizione:

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

1) *Unità immobiliare sita nel Comune di Frattamaggiore (NA), Via Cumana n. 2 piano T, e censita nel Catasto Fabbricati Foglio 3, Particella 158 Subalterno 2, Categoria C/1, classe 3, consistenza 34 mq […] confinante a Nord in parte con la particella 201 e in parte con la particella 497, a Sud con la particella categoria E, a Est con la via cumana ed a Ovest con la particella 503.*
2) *Unità immobiliare sita nel Comune di Frattamaggiore (NA), Via Cumana n. 6 piano T, e censita nel Catasto Fabbricati Foglio 3, Particella 158 Subalterno 3, Categoria A/4, classe 5, consistenza 2 vani […] confinante a Nord in parte con la particella 201 e in parte con la particella 497, a Sud con la particella categoria E, a Est con la via cumana ed a Ovest con la particella 503.*
3) *Unità immobiliare sita nel Comune di Frattamaggiore (NA), Via Cumana 4 piano T, e censita nel Catasto Fabbricati Foglio 3, Particella 158 Subalterno 5, Categoria A/4, classe 5, consistenza 1 vano […] confinante a Nord in parte con la particella 201 e in parte con la particella 497, a Sud con la particella categoria E, a Est con la via cumana ed a Ovest con la particella 503.*
4) *Unità immobiliare sita nel Comune di Frattamaggiore (NA), Via Cumana 4 piano T, e censita nel Catasto Fabbricati Foglio 3, Particella 158 Subalterno 6, Categoria A/4, classe 5, consistenza 1 vano […]*

confinante a Nord in parte con la particella 201 e in parte con la particella 497, a Sud con la particella categoria E, a Est con la via cumana ed a Ovest con la particella 503.

5) *Unità immobiliare sita nel Comune di Frattamaggiore (NA), Via Cumana 4 piano 1, e censita nel Catasto Fabbricati Foglio 3, Particella 158 Subalterno 7, Categoria A/4, classe 5, consistenza 1 vano […] confinante a Nord in parte con la particella 201 e in parte con la particella 497, a Sud con la particella categoria E, a Est con la via cumana ed a Ovest con la particella 503.*
6) *Unità immobiliare sita nel Comune di Frattamaggiore (NA), Via Cumana 4 piano 1, e censita nel Catasto Fabbricati Foglio 3, Particella 158 Subalterno 9, Categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani […] confinante a Nord in parte con la particella 201 e in parte con la particella 497, a Sud con la particella categoria E, a Est con la via cumana ed a Ovest con la particella 503.*
7) *Terreno sito nel Comune di Crispano (NA) e censito nel Catasto Terreni Foglio 2, Particella 647, categoria seminativo arborato, classe 1, consistenza 34 are 35 ca, […] confinante a Nord con la particella 937, a Sud con la particella 583 e la particella 932, a Est con la particella 583 ed a Ovest con la particella 937, la particella 935 e in parte con la particella 932.*
8) *Terreno sito nel Comune di Crispano (NA) e censito nel Catasto Terreni Foglio 2, Particella 935, categoria seminativo arborato, classe 1, consistenza 4 are 96 ca, […] confinante a Nord con la particella 937, a Sud con la particella 932 e con via cancello, a Est in parte con la particella e in parte con la particella 932, ad Ovest con la particella 937 e in parte con la via cancello.*

I suddetti immobili vengono pignorati con i relativi accessori, comunioni, pertinenze, dipendenze, nulla escluso anche se successivamente introdotto.

[…]

Ad istanza dell'avv. nella sua qualità di procuratore e difensore della

io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP presso il Tribunale di Aversa Napoli Nord […]

Ho sottoposto a pignoramento

Come in effetti pignoro, in forza del sopra richiamato titolo esecutivo, gli immobili di titolarità del debitore

per la quota

di 1/1 come meglio sopra descritti, ivi comprese le relative pertinenze ed accessioni e tutti i rispettivi accessori […]"…OMISSIS…

Per quanto attiene la provenienza ultraventennale dei beni, si rappresenta quanto segue.

BENI IN FRATTAMAGGIORE (NA)

In particolare, per quanto attiene i beni siti nel Comune di Frattamaggiore (NA), gli stessi sono pervenuti alla Società Esecutata in virtù di **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Napoli XII Sezione Civile in data 11 giugno 2018 con cronologico n. 4/2018 e repertorio n. 9649/2018 nel giudizio di divisione n. 85275/2013 RGC**, trascritto il 13/06/2018 presentazione n. 12 RG 26999/RP 20855, contro i sig.ri

- PROPRIETA' Per la quota di 100/1000,

- PROPRIETA' Per la quota di 100/1000,

- PROPRIETA' Per la quota di 100/1000,

- PROPRIETA' Per la quota di 100/1000, - PROPRIETA' Per la quota di 100/1000, - PROPRIETA' Per la quota di 34/1000 (quota pervenuta per successione in morte della sig.ra – (**Dichiarazione di successione presentata in data 08/07/2009 registrata al n. 3021 volume 134 – trascritta il 16/11/2009 ai nn. 67222/48805**),

- PROPRIETA' Per la quota di 33/1000 (quota pervenuta per successione in morte della sig.ra – (**Dichiarazione di successione presentata in data 08/07/2009 registrata al n. 3021 volume 134 – trascritta il 16/11/2009 ai nn.**

67222/48805) - PROPRIETA' Per la quota di 33/1000 (quota pervenuta per successione in morte della sig.ra – (**Dichiarazione di successione presentata in data 08/07/2009 registrata al n. 3021 volume 134 – trascritta il 16/11/2009 ai nn. 67222/48805**), - PROPRIETA' Per la quota di 50/1000 (quota pervenuta per successione in morte del sig. – (**Dichiarazione di successione presentata in data 28/07/2006 registrata al n. 1436/2006 – trascritta il 09/10/2006 ai nn. 73244/36143**), - PROPRIETA' Per la quota di 50/1000 (quota pervenuta per successione in morte del sig. – (**Dichiarazione di successione presentata in data 28/07/2006 registrata al n. 1436/2006 – trascritta il 09/10/2006 ai nn. 73244/36143**) a Frattamaggiore (NA) - PROPRIETA' Per la quota di 100/1000, - PROPRIETA' Per la quota di 100/1000, - PROPRIETA' Per la quota di 100/1000.

In data 14/04/1999, veniva presentata **Dichiarazione di Successione in morte della sig.ra registrata al n. 2846 vol. 4140 – trascritta il 18/05/2002 ai nn. 20041/15317**, per la quota di 333/1000, a favore dei sig.ri

- – quota di 333/10000;
- quota di 333/10000;
- – quota di 333/10000;
- – quota di 333/10000;
- – quota di 333/10000;
- quota di 333/10000;
- – quota di 333/10000;

- – quota di 333/10000;
- – quota di 333/10000;
- – quota di 333/10000.

Antecedentemente, **in data 20/11/1986 ai nn. 26889/21030** veniva trascritta **Dichiarazione di Successione in morte del sig.** registrata al n. 3960 vol. 2905, per la quota di 1000/1000, a favore dei sig.ri:

- – proprietà per la quota di 333/1000
- – quota di 666/10000;
- - quota di 666/10000;
- – quota di 666/10000;
- quota di 666/10000;
- – quota di 666/10000;
- quota di 666/10000;
- - quota di 666/10000;
- – quota di 666/10000;
- – quota di 666/10000;
- uota di 666/10000;

Al dante causa sig. la piena proprietà degli immobili in oggetto (censiti all'epoca con le partite catastali 5040 e 3812) è pervenuta con **dichiarazione di successione in morte della sorella (dichiarazione presentata al n. 19/vol. 134 – trascritta il 06/09/1962 ai nn. 36309/25744)**, con consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà. Ai sig.ri , per la quota di usufrutto, e per la quota di nuda proprietà, i detti beni pervenivano con **atto di compravendita del 18/01/1953 notaio**

Filomeno Fimmanò, trascritto il 28/01/1953 ai nn. 2229/1666, da potere della signora

, per il diritto di proprietà 1000/1000.

BENI IN CRISPANO (NA)

Per quanto attiene i beni siti nel Comune di Crispano (NA), gli stessi sono pervenuti alla Società Esecutata in virtù di **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Napoli XII Sezione Civile in data 1 ottobre 2019 repertorio n. 7671/2019** di **cui alla Procedura Esecutiva RGE 410/2011, trascritto il 22/11/2019 presentazione n. 8 RG 53573/RP 41443**, contro la società

Alla detta società gli immobili in oggetto, siti nel Comune di Crispano (NA), erano pervenuti in virtù di **Atto di compravendita per notar RENATO FERRARA del 21/03/1989**, **rep. 6835/racc. 1680**, trascritto il 19/04/1989 ai nn. 11699/8832 contro la società s.r.l. avente ad oggetto la piena proprietà della zona di terreno in Crispano (NA) censita al NCT Foglio 2 P.lle 647 e 648 (quest'ultima particella è stata oggetto di frazionamento in data 23/01/2007 pratica n. NA0055796 in atti dal 23/01/2007 IST. 482624/06 da cui ha avuto origine l'attuale particella 935).

Tutto ciò premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000 di piena proprietà dell'esecutata, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in suo favore.

Identificazione catastale atto di pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che, i beni oggetto di stima sono così identificati:

Immobili siti in Frattamaggiore (NA) identificati al NCEU di detto Comune come segue:

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

1) Unità immobiliare sita nel Comune di Frattamaggiore (NA), Via Cumana n. 2 piano T, e censita

nel Catasto Fabbricati **Foglio 3, Particella 158 Subalterno 2**, Categoria C/1, classe 3, consistenza 34 mq […] confinante a Nord in parte con la particella 201 e in parte con la particella 497, a Sud con la particella categoria E, a Est con la via cumana ed a Ovest con la particella 503.

2) Unità immobiliare sita nel Comune di Frattamaggiore (NA), Via Cumana n. 6 piano T, e censita nel Catasto Fabbricati **Foglio 3, Particella 158 Subalterno 3**, Categoria A/4, classe 5, consistenza 2 vani […] confinante a Nord in parte con la particella 201 e in parte con la particella 497, a Sud con la particella categoria E, a Est con la via cumana ed a Ovest con la particella 503.

3) Unità immobiliare sita nel Comune di Frattamaggiore (NA), Via Cumana 4 piano T, e censita nel Catasto Fabbricati **Foglio 3, Particella 158 Subalterno 5**, Categoria A/4, classe 5, consistenza 1 vano […] confinante a Nord in parte con la particella 201 e in parte con la particella 497, a Sud con la particella categoria E, a Est con la via cumana ed a Ovest con la particella 503.

4) Unità immobiliare sita nel Comune di Frattamaggiore (NA), Via Cumana 4 piano T, e censita nel Catasto Fabbricati **Foglio 3, Particella 158 Subalterno 6**, Categoria A/4, classe 5, consistenza 1 vano […] confinante a Nord in parte con la particella 201 e in parte con la particella 497, a Sud con la particella categoria E, a Est con la via cumana ed a Ovest con la particella 503.

5) Unità immobiliare sita nel Comune di Frattamaggiore (NA), Via Cumana 4 piano 1, e censita nel Catasto Fabbricati **Foglio 3, Particella 158 Subalterno 7**, Categoria A/4, classe 5, consistenza 1 vano […] confinante a Nord in parte con la particella 201 e in parte con la particella 497, a Sud con la particella categoria E, a Est con la via cumana ed a Ovest con la particella 503.

6) Unità immobiliare sita nel Comune di Frattamaggiore (NA), Via Cumana 4 piano 1, e censita nel Catasto Fabbricati **Foglio 3, Particella 158 Subalterno 9**, Categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani […] confinante a Nord in parte con la particella 201 e in parte con la particella 497, a Sud con la particella categoria E, a Est con la via cumana ed a Ovest con la particella 503.

Immobili siti in Crispano (NA) identificati al NCT di detto Comune come segue:

7) Terreno sito nel Comune di Crispano (NA) e censito nel Catasto Terreni **Foglio 2, Particella 647**, categoria seminativo arborato, classe 1, consistenza 34 are 35 ca, […] confinante a Nord con la particella 937, a Sud con la particella 583 e la particella 932, a Est con la particella 583 ed a Ovest con la particella 937, la particella 935 e in parte con la particella 932.
8) Terreno sito nel Comune di Crispano (NA) e censito nel Catasto Terreni **Foglio 2, Particella 935**, categoria seminativo arborato, classe 1, consistenza 4 are 96 ca, […] confinante a Nord con la particella 937, a Sud con la particella 932 e con via cancello, a Est in parte con la particella e in parte con la particella 932, ad Ovest con la particella 937 e in parte con la via cancello.

Difformità formali dei dati d'identificazione catastale
LOTTO UNICO (Lotti 2-3-4-5)

Confrontando i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, con quelli provenienti dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, alla data del 24/05/2023, emerge che non vi sono **"difformità formali"** alla data del pignoramento medesimo.

In concreto, nell'atto di pignoramento:

- I dati di identificazione catastale sono corretti;
- La consistenza catastale è omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento;

- La consistenza catastale è omogenea, e non difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento.

Difformità sostanziali dei dati d'identificazione catastale
LOTTO UNICO (Lotti 2-3-4-5)

Per quanto attiene alle **"difformità sostanziali"** si evidenziano **difformità della situazione di fatto rispetto ai dati di identificazione catastale,** evidenziando che, le dette difformità potranno essere rilevate osservando i grafici allegati alla presente relazione, nonché nei grafici estratti e riportati di seguito, ove si è provveduto ad effettuare una sovrapposizione grafica tra le planimetrie catastali di riferimento con i grafici di rilievo effettuati nel corso delle operazioni peritali.

FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 2

Piano Terra:

- Difformità derivanti da una lieve modifica della posizione del vano di ingresso presente all'interno della corte comune. Oltre ciò, si rileva una distorsione grafica tra quanto rappresentato nella planimetria catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi, verosimilmente connessa alle vetuste metodologie di rilievo di cui alla planimetria catastale;

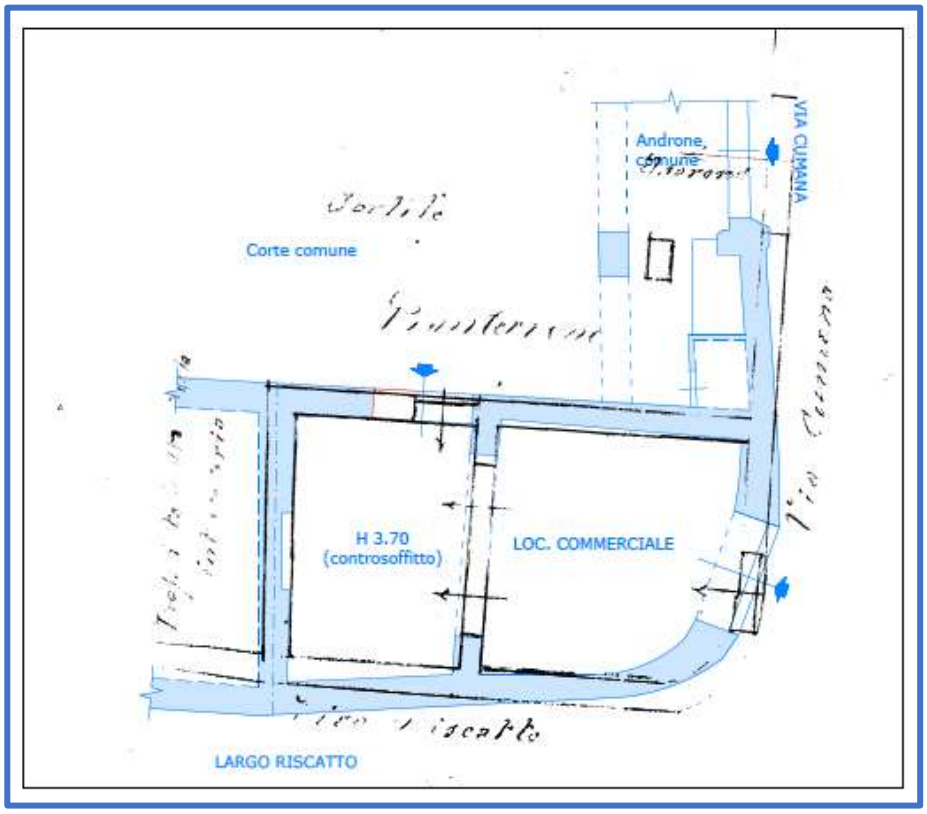


Figura 1

FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 3

Piano Terra:

- Difformità derivanti da una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di una tramezzatura di divisione tra gli attuali vani bagno ed antibagno con conseguente creazione dei detti due vani, in ragione di uno, quindi difforme alla planimetria catastale, oltre una diversa posizione dei vani porta e finestra, nonché la presenza di un ulteriore vano finestra nella camera da letto e bagno, non rappresentati in planimetria catastale. Oltre ciò, si rileva una distorsione grafica tra quanto rappresentato nella planimetria catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi, verosimilmente connessa alle vetuste metodologie di rilievo di cui alla planimetria catastale. Infine, la presente unità immobiliare risulta comunicante con l'unità immobiliare adiacente ed identificata con il sub. 6, mediante un vano porta, già rappresentato in planimetria

catastale.

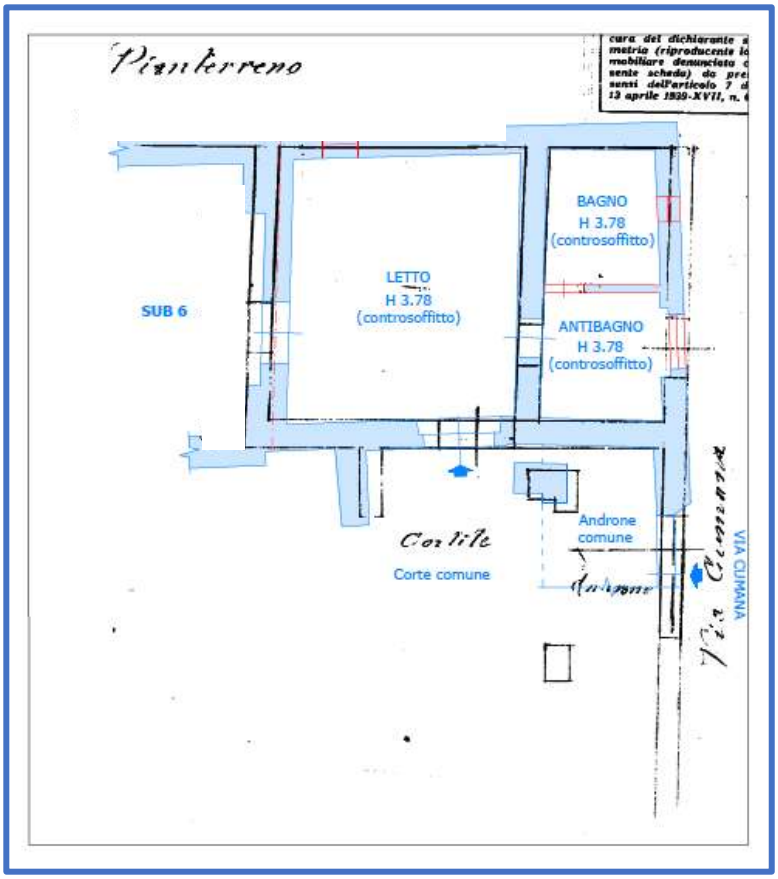


Figura 2

FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 5

Piano Terra:

- Difformità derivanti da una lieve modifica della posizione del vano porta di comunicazione tra il sub 5 e l'adiacente sub 6. Oltre ciò, si rileva una distorsione grafica tra quanto rappresentato nella planimetria catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi, verosimilmente connessa alle vetuste metodologie di rilievo di cui alla planimetria catastale;

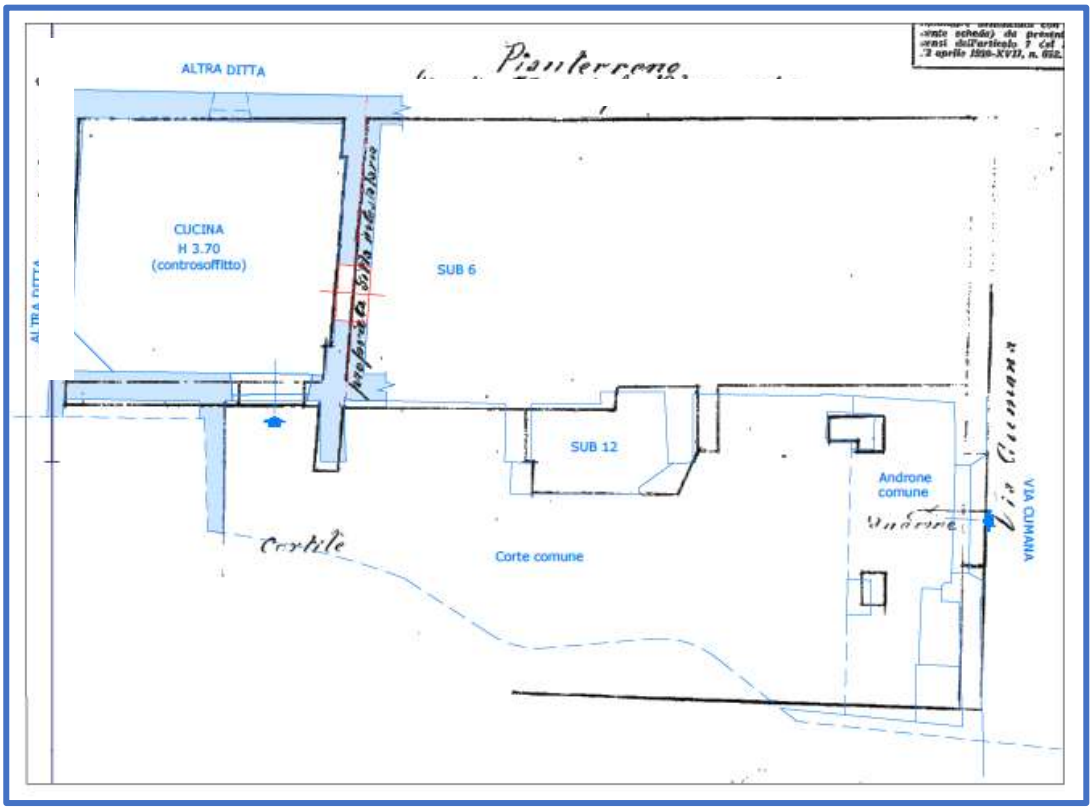


Figura 3

FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 6

Piano Terra:

- Difformità derivanti dalla presenza di ulteriori vani porta e finestra nonché lieve modifica di quelli già rappresentati in planimetria catastale. Oltre ciò, si rileva una distorsione grafica tra quanto rappresentato nella planimetria catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi, verosimilmente connessa alle vetuste metodologie di rilievo di cui alla planimetria catastale. Infine, la presente unità immobiliare risulta comunicante con le unità immobiliari adiacenti ed identificate con il sub. 3 ed il sub. 5, mediante un vano porta.

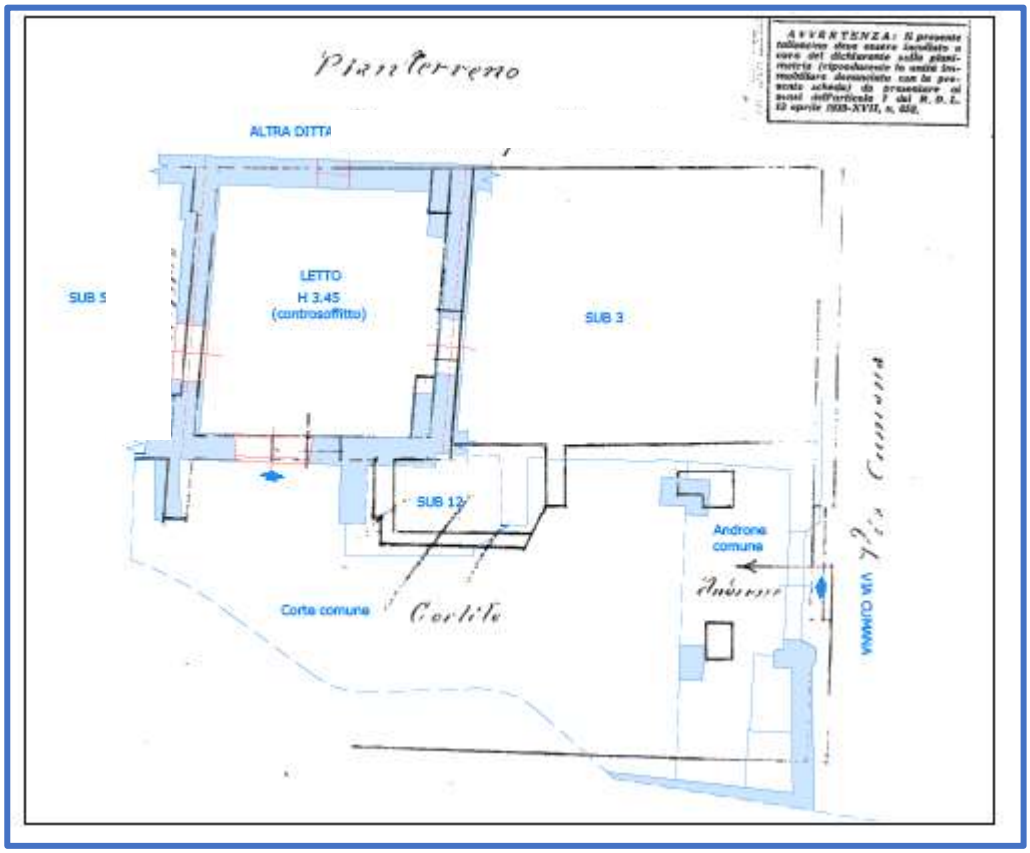


Figura 4

FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 7

Per quanto attiene l'unità immobiliare di cui al subalterno 7, si rappresenta che, dalla consultazione del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di Napoli, non è stato possibile estrapolare la planimetria catastale di riferimento in quanto non presente in banca dati.

FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 9

Piano Primo:

- Difformità derivanti dalla presenza di vani finestra nonché lieve modifica di quelli già rappresentati in planimetria catastale. Oltre ciò, si rileva una distorsione grafica tra quanto rappresentato nella planimetria catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi, verosimilmente connessa alle vetuste metodologie di rilievo di cui alla planimetria catastale. **Si rappresenta,**

infine, che alla detta unità immobiliare, si accede attraversando un pensile di passaggio ed un terrazzo comune, posti lungo il confine nord, evidenziando che, dall'atto di provenienza ultraventennale *inter vivos* con cui i sig.ri

acquisivano i rispettivi diritti sui beni che occupano, non si rileva anche il trasferimento della terrazza adiacente all'attuale sub 9, salvo se diverso.

Pertanto, potrebbero necessitarsi opere di inibizione di accesso alla terrazza da parte del sub. 9, salvo se diverso.

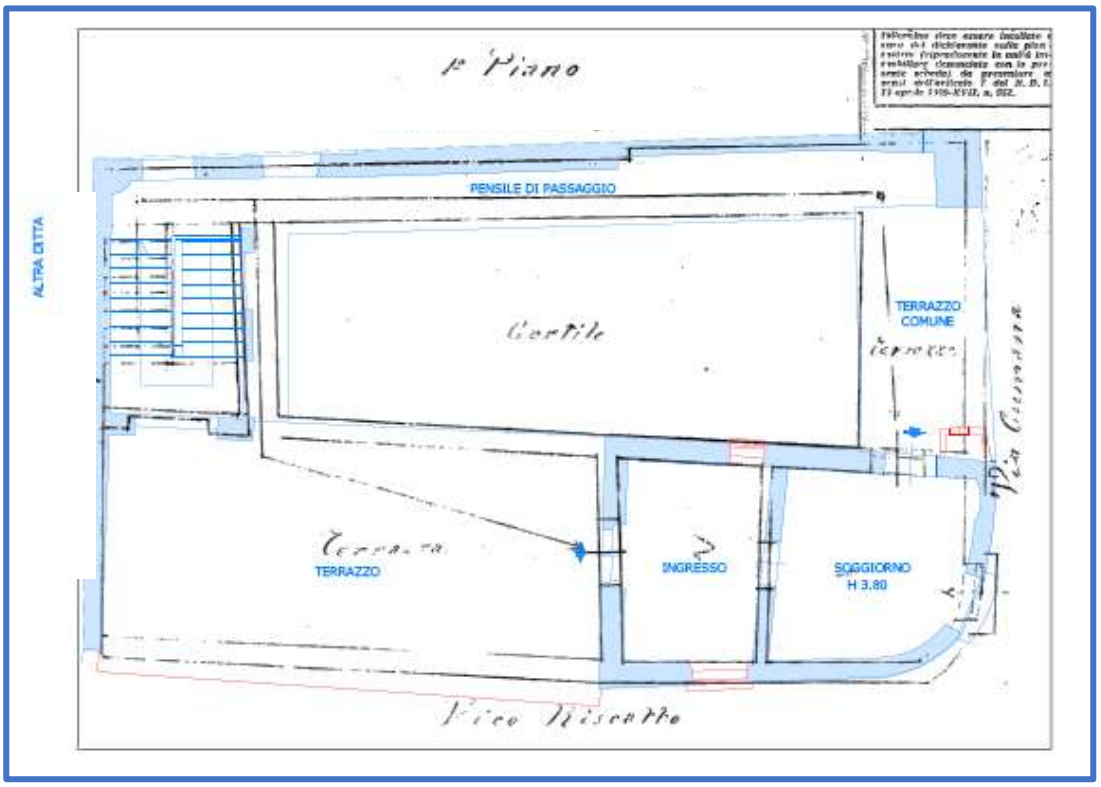


Figura 5

Sovrapposizione mappe catastali con ortofoto/foto satellitari

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto della presente relazione, si riporta, qui di seguito, una sovrapposizione, qualitativa, della foto satellitare con la mappa catastale, **Figura 6 – Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale.**

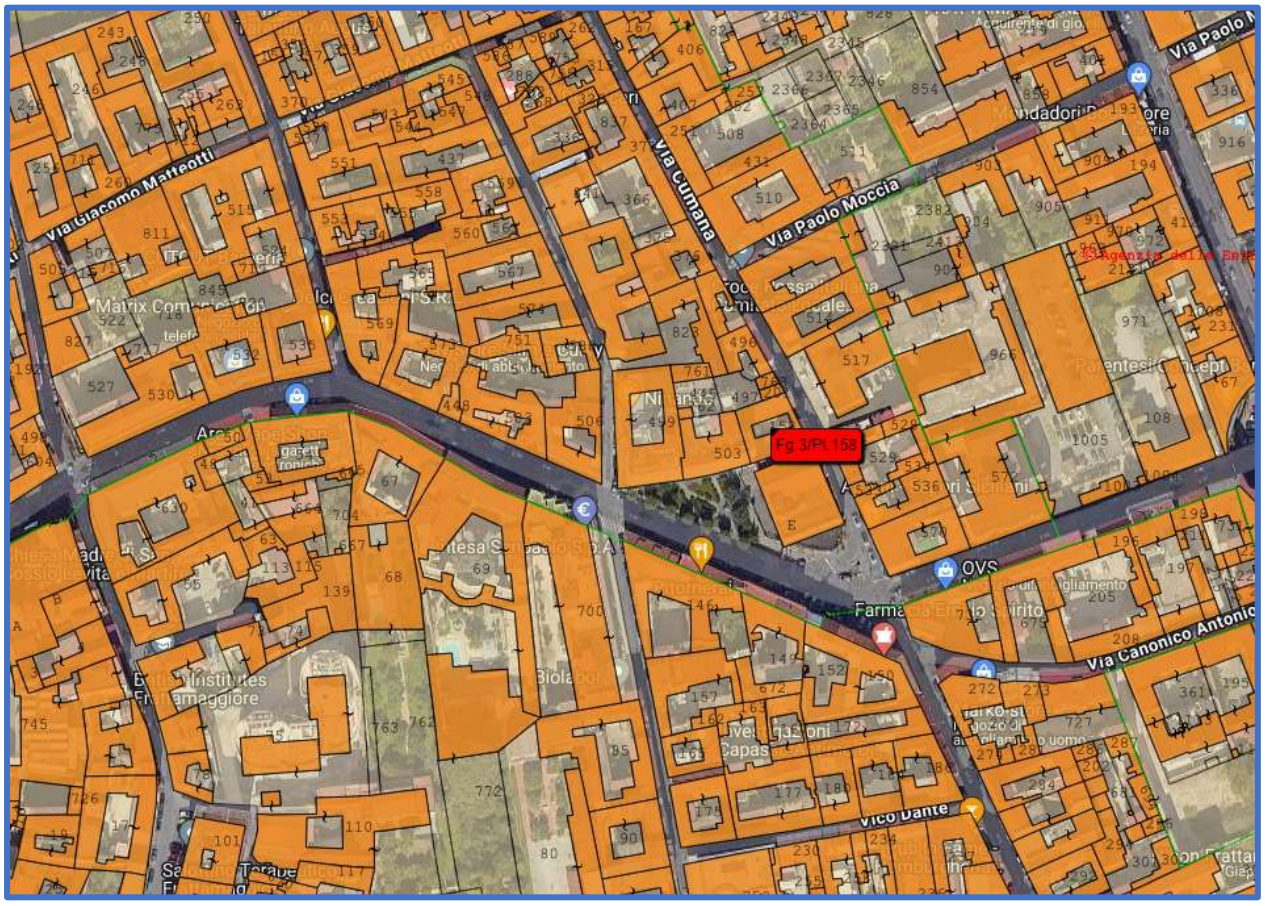


Figura 6

Espropriazione per pubblica utilità

Si rappresenta che, i beni oggetto di pignoramento non sono interessati, in tutto o in parte, da procedure di **espropriazione per pubblica utilità rilevabili da accertamenti effettuati presso gli uffici RR.II.**

Formazione lotti

Viste le caratteristiche dei beni pignorati, ed attesa la necessità di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si è provveduto, in occasione della elaborazione della prima Relazione di stima, afferente i beni ubicati nel Comune di Crispano (NA) e costituenti il Lotto 1, ad individuare **cinque distinti lotti per la vendita, che di seguito si riportano.**

Immobili siti in Crispano (NA)

- **LOTTO 1**:
  - **NCT Foglio 2, particella 647, Seminativo Arborato Irriguo,** classe 1, Superficie Catastale 3'435 mq, Reddito Dominicale € 113,54, Reddito Agrario € 20,40;
  - **NCT Foglio 2, particella 935, Seminativo Arborato Irriguo**, classe 1, Superficie Catastale 496 mq, Reddito Dominicale € 16,39, Reddito Agrario € 2,95.

Immobili siti in Frattamaggiore (NA)

- **LOTTO 2**: **NCEU Foglio 3, particella 158, Subalterno 2,** Categoria C/1, classe 3, consistenza 34 mq, Superficie Catastale Totale 46 mq, Via Cumana n. 2, Piano T;
- **LOTTO 3**:
  - **NCEU Foglio 3, particella 158, Subalterno 3,** Categoria A/4, classe 5, consistenza 2 vani, Superficie Catastale Totale 56 mq, Via Cumana n. 6, Piano T;
  - **NCEU Foglio 3, particella 158, Subalterno 5,** Categoria A/4, classe 5, consistenza 1 vani, Superficie Catastale Totale 93 mq, Via Cumana n. 4, Piano T;
  - **NCEU Foglio 3, particella 158, Subalterno 6,** Categoria A/4, classe 5, consistenza 1 vani, Superficie Catastale Totale 37 mq, Via Cumana n. 4, Piano T;
- **LOTTO 4**: **NCEU Foglio 3, particella 158, Subalterno 7,** Categoria A/4, classe 5, consistenza 1 vano, Superficie Catastale Totale /, Via Cumana n. 4, Piano 1;
- **LOTTO 5**: **NCEU Foglio 3, particella 158, Subalterno 9,** Categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 48 mq, Via Cumana n. 4, Piano 1.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD RGE 423/2022		
COMUNE CENSUARIO	**ID**	**DATI CATASTALI**
CRISPANO	LOTTO 1	NCT FOGLIO 2 P.LLA 647
		NCT FOGLIO 2 P.LLA 935
FRATTAMAGGIORE	LOTTO 2	NCEU FOG. 3 P.LLA 158 SUB 2
	LOTTO 3	NCEU FOG. 3 P.LLA 158 SUB 3
		NCEU FOG. 3 P.LLA 158 SUB 5
		NCEU FOG. 3 P.LLA 158 SUB 6
	LOTTO 4	NCEU FOG. 3 P.LLA 158 SUB 7
	LOTTO 5	NCEU FOG. 3 P.LLA 158 SUB 9

Prospetto 3 – Elenco Lotti

In seguito al sopralluogo esperito presso gli immobili siti nel Comune di Frattamaggiore (NA), tutti rientranti in un più ampio compendio immobiliare, censito al Foglio 3 P.lla 158, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, nonché dello stato di manutenzione rinvenuto alla data di accesso ai beni, ovvero un pessimo stato di manutenzione, così come si andrà meglio ad argomentare di seguito, il tutto opportunamente rappresentato negli scatti fotografici che verranno proposti nel corpo della presente relazione nonché riportati nel relativo allegato, al fine sempre di garantire una maggiore appetibilità dei detti beni staggiti, si è ritenuto opportuno accorpare i lotti già individuati dal n. 2 al n. 5, in un unico lotto per la vendita.

In particolare, tale circostanza risulta essere estremamente connessa alla necessità di dover sottoporre il compendio immobiliare in cui rientrano anche gli immobili staggiti ad un intervento di manutenzione straordinaria, e quindi delle difficoltà eventualmente derivanti nella predisposizione delle pratiche edilizie con relative opere, coinvolgenti plurimi soggetti, quali futuri acquirenti degli immobili che occupano.

Pertanto, alla luce di quanto appena rappresentato, si precisa che, la presente relazione risulta essere relativa ai beni di cui agli ex LOTTO 2-3-4-5, oggi riuniti in un LOTTO UNICO.

Coerenze

Si riportano, qui di seguito, relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima i confini:

	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE - LOTTO 2			
ID	**NORD**	**EST**	**SUD**	**OVEST**
NCEU FOG. 3 P.LLA 158 SUB 2	CORTE COMUNE	VIA CUMANA	VIA RISCATTO	FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 11
	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE - LOTTO 3			
ID	**NORD**	**EST**	**SUD**	**OVEST**
NCEU FOG. 3 P.LLA 158 SUB 3	ALTRA DITTA	VIA CUMANA	CORTE COMUNE	FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 6
NCEU FOG. 3 P.LLA 158 SUB 5	ALTRA DITTA	FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 6	CORTE COMUNE	ALTRA DITTA
NCEU FOG. 3 P.LLA 158 SUB 6	ALTRA DITTA	FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 3	CORTE COMUNE	FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 5
	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE - LOTTO 4			
ID	**NORD**	**EST**	**SUD**	**OVEST**
NCEU FOG. 3 P.LLA 158 SUB 7	ALTRA DITTA	FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 12	PENSILE DI PASSAGGIO	ALTRA DITTA
	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE - LOTTO 5			
ID	**NORD**	**EST**	**SUD**	**OVEST**
NCEU FOG. 3 P.LLA 158 SUB 9	TERRAZZO COMUNE	VIA CUMANA	VIA RISCATTO	TERRAZZO

Tabella 1

Servitù di passaggio

Non si evidenzia la necessità di procedere ad alcuna costituzione di servitù di passaggio per l'accesso ai beni pignorati atteso che, l'accesso agli stessi è garantito dalla Via Cumana.

QUESITO n. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

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

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

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie

commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi del lotto

Il Lotto Unico costituito per la vendita, derivante dall'accorpamento dei precedenti lotti contraddistinti dal n. 2 al n. 5, è rappresentato da sei unità immobiliari, rientranti nel medesimo corpo di fabbrica, sito nel Comune di Frattamaggiore (NA), alla Via Cumana, da cui avviene l'accesso.

In particolare, detti immobili oggetto di pignoramento sono censiti nel **N.C.E.U. del Comune di Frattamaggiore (NA) come di seguito:**

- **NCEU Foglio 3, particella 158, Subalterno 2,** Categoria C/1, classe 3, consistenza 34 mq, Superficie Catastale Totale 46 mq, Via Cumana n. 2, Piano T;
- **NCEU Foglio 3, particella 158, Subalterno 3,** Categoria A/4, classe 5, consistenza 2 vani, Superficie Catastale Totale 56 mq, Via Cumana n. 6, Piano T;
- **NCEU Foglio 3, particella 158, Subalterno 5,** Categoria A/4, classe 5, consistenza 1 vani, Superficie Catastale Totale 93 mq, Via Cumana n. 4, Piano T;
- **NCEU Foglio 3, particella 158, Subalterno 6,** Categoria A/4, classe 5, consistenza 1 vani, Superficie Catastale Totale 37 mq, Via Cumana n. 4, Piano T;

- **NCEU Foglio 3, particella 158, Subalterno 7,** Categoria A/4, classe 5, consistenza 1 vano, Superficie Catastale Totale /, Via Cumana n. 4, Piano 1;
- **NCEU Foglio 3, particella 158, Subalterno 9,** Categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 48 mq, Via Cumana n. 4, Piano 1.

L'unità immobiliare censita con il **subalterno 2**, ubicata al piano terra, risulta costituita da un locale commerciale, risulta accessibile mediante la corte comune nonché da un ingresso ubicato lungo Via Cumana.

L'unità immobiliare censita con il **subalterno 3**, ubicata al piano terra, risulta costituita da una camera da letto, un antibagno ed un bagno. Alla stessa si accede mediante un ingresso posto nella corte comune. Oltre ciò, la detta unità immobiliare risulta comunicante con l'immobile adiacente censito con il subalterno 6.

L'unità immobiliare censita con il **subalterno 6**, anch'essa ubicata al piano terra, risulta costituita da una camera da letto, accessibile mediante un ingresso posto su corte comune. Oltre ciò, la detta unità immobiliare risulta comunicante con gli adiacenti immobili censiti con il sopradescritto subalterno 3 e con il subalterno 5.

Tale ultima unità immobiliare, censita con il **subalterno 5,** risulta costituita da una cucina.

Attraversando il vano scala comune, si accede al primo piano, dove risultano ubicate le ulteriori unità immobiliari oggetto di pignoramento.

In particolare, l'unità immobiliare censita con il **subalterno 7**, risulta costituita da una camera da letto, ed è accessibile da un terrazzo comune ed un pensile di passaggio.

Oltre ciò, il detto subalterno risulta comunicante con altra unità immobiliare non rientrante nella presente procedura esecutiva.

Infine, l'unità immobiliare censita con il **subalterno 9**, al piano primo, risulta costituita da un ingresso ed un soggiorno, ed è accessibile, su due lati, dal terrazzo comune.

Sono ricompresi nella consistenza immobiliare che occupa anche i suppenni nonché il sottotetto posti sulla verticale di cui ai subalterni 7 e 9, così come rilevato nel decreto di trasferimento con cui i beni pervenivano alla odierna Società esecutata.

Figura 7

Per una migliore rappresentazione dei beni oggetto di stima, si riporta, di seguito, il rilievo fotografico effettuato nel corso delle operazioni peritali, **Foto 1** a **Foto 50.**

Foto 1

Foto 2

Foto 3

Foto 4

Foto 5

Foto 6

Foto 7

Foto 8

Foto 9

Foto 10

Foto 11

Foto 12

Foto 13

Foto 14

Foto 15

Foto 16

Foto 17

Foto 18

Foto 19

Foto 20

Foto 21

Foto 22

Foto 23

Foto 24

Foto 25

Foto 26

Foto 27

Foto 28

Foto 29

Foto 30

Foto 31

Foto 32

Foto 33

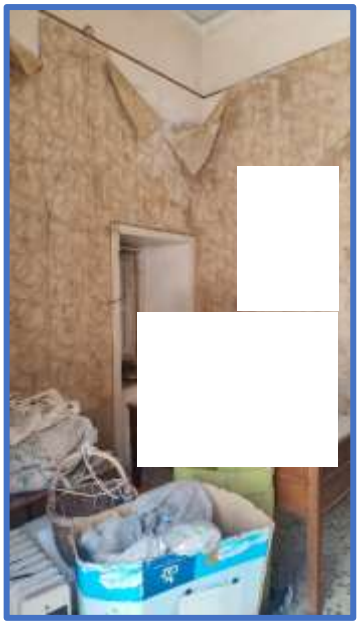


Foto 34

Foto 35

Foto 36

Foto 37

Foto 38

Foto 39

Foto 40

Foto 41

Foto 42

Foto 43

Foto 44

Foto 45

Foto 46

Foto 47

Foto 48

Foto 49

Foto 50

Pertinenze

Relativamente ai beni oggetto della presente relazione, non si evidenzia la presenza di pertinenze, oltre quelle opportunamente pervenute nei titoli di provenienza nonché rilevabili ove possibile dalle planimetrie catastali.

Interclusione

L'accesso agli immobili pignorati avviene direttamente da Via Cumana, dunque i beni non risultano essere interclusi.

Caratteristiche zona, servizi offerti, zone confinanti

L'ubicazione dei beni garantisce una buona esposizione. La posizione rende facilmente raggiungibili, ed in tempi brevi, le principali arterie che regolano il traffico veicolare verso i maggiori centri limitrofi ed i diversi centri commerciali presenti in zona.

Come arrivare a Frattamaggiore

- **in treno:** Stazione ferroviaria di **Frattamaggiore – Grumo Nevano;**
- **in auto:**
  - ✓ *da Nord*, Prendere **A1/E45** a Vitulazio da SP112 e Via Casilina SS6. In seguito proseguire sulla A1/E45, prendendo l'uscita Frattamaggiore Centro da ex SS162NC Asse Mediano/SP ex SS 162 NC. Continuare su SS87 NC;
  - ✓ *da Sud,* Prendere **A3/E45.** Seguire l'E45 in direzione SS87NC verso Frattamaggiore Centro da ex SS162NC Asse Mediano e continuare su SS87NC;
- **in autobus: C.L.P. – ATC SRL – C.T.P.;**
- **in aereo:** Aeroporto di Napoli Capodichino.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali;

Principali collegamenti pubblici: Linee autobus – Stazione FS;

Principali servizi offerti dalla zona: Uffici postali, banche.

Caratteristiche di Zona

Frattamaggiore è un comune italiano di 28'503 abitanti (dato ISTAT 31/10/2023) della città metropolitana di Napoli in Campania, caratterizzato da una superficie di 5,32 km^2, posizionata 15 km a nord di Napoli. Il territorio è prevalentemente pianeggiante.

Il comune è collegato alla ex Strada Statale 162 NC Asse Mediano, ed è servita dalla stazione Frattamaggiore – Grumo Nevano sulla linea Roma – Napoli via Formia. I trasporti interurbani

vengono svolti con autoservizi di linea gestiti maggiormente da CTP, compagnia dei trasporti pubblici di Napoli.

Il comune di Frattamaggiore confina con i comuni di: Arzano, Cardito, Casoria, Crispano, Frattaminore, Grumo Nevano, Sant'Arpino.

Calcolo Superfici

Di seguito, sono riportate opportune tabelle, da **Tabella 5** a **Tabella 6**, contenenti i valori delle aree al metro quadro, riferite ai singoli ambienti, dai quali si determinerà la superficie commerciale dell'unità immobiliare e, successivamente, la superficie commerciale lorda ragguagliata, intesa quale superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). I coefficienti utilizzati sono quelli opportunamente determinati in relazione ai beni da stimare, **Tabella 2, Tabella 3** e **Tabella 4,** e raggruppati come segue:

- **Superfici Principali**
- **Superfici di Ornamento**
- **Superfici Vani Accessori e Parcheggi**

SUPERFICI PRINCIPALI		
Descrizione	**Incidenza**	**Note**
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 2

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
Descrizione	**Incidenza**	**Note**
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 3

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
Descrizione	**Incidenza**	**Note**
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto: mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Tabella 4

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA) FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 2-3-5-6-7-9			CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
			CALPESTABILE	COMMERCIALE	
SUBALTERNO	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB 2	TERRA	LOCALE COMMERCIALE	13,85	1,000	13,85
			16,82	1,000	16,82
SUB 3	TERRA	LETTO	24,15	1,000	24,15
		ANTIBAGNO	6,33	1,000	6,33
		BAGNO	6,13	1,000	6,13
SUB 5	TERRA	CUCINA	31,60	1,000	31,60
SUB 6	TERRA	LETTO	27,01	1,000	27,01
SUB 7	PRIMO	LETTO	32,35	1,000	32,35
SUB 9	PRIMO	INGRESSO	14,77	1,000	14,77
		SOGGIORNO	18,28	1,000	18,28
			191,29		191,29

Tabella 5

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Ragguagliata

COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA) FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 2-3-5-6-7-9			CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
SUBALTERNO	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB 2	TERRA	UNITA' COMMERCIALE	44,00	1,000	44,00
SUB 3	TERRA	UNITA' ABITATIVA	51,60	1,000	51,60
SUB 5	TERRA	UNITA' ABITATIVA	43,10	1,000	43,10
SUB 6	TERRA	UNITA' ABITATIVA	36,90	1,000	36,90
SUB 7	PRIMO	UNITA' ABITATIVA	43,30	1,000	43,30
SUB 9	PRIMO	UNITA' ABITATIVA	47,39	1,000	47,39
			266,29		266,29

Tabella 6

- Superficie calpestabile: **191.29 mq**
- Superficie commerciale: **191.29 mq**
- Superficie lorda: **266.29 mq**
- Superficie commerciale lorda ragguagliata: **266.29 mq**

Caratteristiche Edilizie ed Impianti

- **Componenti Edilizie**
  - *Infissi esterni:* in legno ed in parte in alluminio, in uno stato di manutenzione pessimo;
  - *Infissi interni:* in legno, in pessimo stato di manutenzione;
  - *Pavimentazione interna:* pavimento in mattonato;
  - *Rivestimenti interni:* presenti, in parte ceramici chiari solo in alcuni ambienti, ed in parte del tipo parati, in pessimo stato di manutenzione;
- **Caratteristiche Impianti**
  - *Citofonico:* presente, da verificare il funzionamento;
  - *Elettrico:* sottotraccia, da verificare il funzionamento;
  - *Idrico:* sottotraccia, da verificare il funzionamento;
  - *Climatizzazione:* assente.

Si evidenzia che, a seguito di accesso ai beni staggiti, si aveva modo di rilevare una tipologia di copertura di parte dei beni che, verosimilmente, poteva afferire a lastre in cemento amianto. Alla luce di tale circostanza, si procedeva a richiedere opportuna autorizzazione al G.E., tanto al fine di poter procedere con idonee analisi di laboratorio alle parti di struttura che, a vista, potevano essere riferite, appunto, alla detta tipologia di materiale contenente fibre di amianto.

Successivamente, l'On. G.E. autorizzava le dette indagini con provvedimento del 30/11/2023.

Pertanto, il Custode Giudiziario, in seguito, trasmetteva comunicazione pec al Creditore Procedente nonché alla Società Esecutata al fine di concordare una data tesa ad effettuare un accesso presso gli immobili staggiti, tanto da procedere all'esecuzione di prelievo di campione della copertura presente sui cespiti pignorati, in uno alla ditta incaricata in tal senso.

In risposta alla detta comunicazione, la Società Esecutata trasmetteva documentazione di monitoraggio ambientale, datata 07/02/2024 e denominata "Revisione", da cui tanto si rileva.

In particolare, risulta prodotto un Certificato di Analisi n. 212/24 del 08/02/2024, da cui si evince che, il campione oggetto di analisi risulta essere stato prelevato in data 07/02/2024 all'interno del sottotetto.

Sigla Campione	Punto di prelievo	*N° fibre	*Conc. ff/l	*Litri
M1	Sotto tettoia	< LR* (0.3)ff	< LR* (0.3)ff	500

* LR Limite Rilevabilità

Viene, altresì, allegato un parere a firma del dott. chimico Aurino Gabriele, che testualmente riporta: *…OMISSIS…"I risultati ottenuti dai monitoraggi ambientali effettuati dall'ing. il giorno 7 febbraio 2024 all'interno del sottotetto sito in via Cumana, 4 – Frattamaggiore (NA) dimostrano che i valori sono inferiori ai limiti di esposizione dei lavoratori secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs. n° 81 del 2008)."…OMISSIS…*

Tale documentazione fa rilevare, sostanzialmente che, la copertura di cui lo scrivente riteneva poter essere del tipo cemento-amianto, effettivamente lo è.

Inoltre, nella documentazione trasmessa dalla Società Esecutata emerge l'esistenza di Ordinanza Sindacale n. 01 del 18/01/2024.

Oltre ciò, lo scrivente procedeva a richiedere, se in possesso della Società Esecutata, ulteriore documentazione relativa all'Ordinanza appena richiamata, ed ogni altra documentazione eventualmente utile.

Inoltre, lo scrivente procedeva ad inoltrare richiesta a mezzo pec all'Ufficio Ecologia del Comune di Frattamaggiore (NA), protocollata in data 24/05/2024 al n. 14646, che ad oggi, non risulta riscontrata.

Alla luce di quanto comunque trasmesso dalla Società esecutata che, lascia rilevare presenza di amianto, nonostante i valori rilevati dalle indagini ambientali, impone in questa sede di prevedere, ai fini cautelativi, la bonifica ed il ripristino con nuova copertura, considerato che, gli attuali materiali nel

tempo potrebbero giungere ad un livello di deterioramento che ne impone la bonifica, considerata anche l'esistenza dell'Ordinanza Sindacale n. 01 del 18/01/2024.

Pertanto, ai fini estimativi, da indagini di mercato, si rileva che, il costo relativo sia alla fase di bonifica che quella di ricostruzione, nonché per le spese tecniche, ammonta ad **€ 27'324,00**.

Certificazioni impianti e costi di adeguamento

Non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

- **Conformità degli impianti installati ai sensi della legge 46/90 ed s.m.i.;**
- **Attestato di prestazione energetica *A.P.E.*;**
- **Dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380.**

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali, non si è avuto modo di verificare in maniera puntuale il funzionamento dell'impianto elettrico, a scopo cautelativo, si stima un costo per l'eventuale minimo adeguamento elettrico pari a 10,00 €/mq SCLR, per un totale pari ad **€ 2'662,90**.

Per quanto attiene l'attestazione di certificazione energetica, non reperita in atti, si stima un costo di **€ 500,00.**

Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha avuto modo di constatare lo stato generale degli immobili e dei singoli ambienti di cui gli stessi sono costituiti. In particolare, i beni oggetto della presente relazione si presentano in uno stato di manutenzione pessimo.

In particolare, come risulta possibile rilevare dalla documentazione fotografica precedentemente riportata, le unità immobiliare oggetto della presente relazione, presentano talune criticità, in ordine sia alla presenza di fenomeni di umidità di risalita per capillarità a carico delle pareti di numerosi ambienti con distacchi di intonaci, nonché presenza di quadri fessurativi diffusi. Oltre ciò, è stato possibile riscontrare fenomeni di screpolatura dello strato di tinteggiatura relativamente ai soffitti di taluni ambienti, così come per i parati. Per quanto attiene, inoltre, i rivestimenti presenti nei servizi igienici, alcuni si sono mostrati parzialmente danneggiati.

QUESITO n. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

LOTTO UNICO (Lotti 2-3-4-5)

Il Lotto Unico costituito per la vendita, derivante dall'accorpamento dei precedenti lotti contraddistinti dal n. 2 al n. 5, è rappresentato da sei unità immobiliari, rientranti nel medesimo corpo di fabbrica, sito nel Comune di Frattamaggiore (NA), alla Via Cumana, da cui avviene l'accesso.

In particolare, detti immobili oggetto di pignoramento sono censiti nel **N.C.E.U. del Comune di**

Frattamaggiore (NA) come di seguito:

- **NCEU Foglio 3, particella 158, Subalterno 2,** Categoria C/1, classe 3, consistenza 34 mq, Superficie Catastale Totale 46 mq, Via Cumana n. 2, Piano T;
- **NCEU Foglio 3, particella 158, Subalterno 3,** Categoria A/4, classe 5, consistenza 2 vani, Superficie Catastale Totale 56 mq, Via Cumana n. 6, Piano T;
- **NCEU Foglio 3, particella 158, Subalterno 5,** Categoria A/4, classe 5, consistenza 1 vani, Superficie Catastale Totale 93 mq, Via Cumana n. 4, Piano T;
- **NCEU Foglio 3, particella 158, Subalterno 6,** Categoria A/4, classe 5, consistenza 1 vani, Superficie Catastale Totale 37 mq, Via Cumana n. 4, Piano T;
- **NCEU Foglio 3, particella 158, Subalterno 7,** Categoria A/4, classe 5, consistenza 1 vano, Superficie Catastale Totale /, Via Cumana n. 4, Piano 1;
- **NCEU Foglio 3, particella 158, Subalterno 9,** Categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 48 mq, Via Cumana n. 4, Piano 1.

Coerenze:

	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE - LOTTO 2			
ID	**NORD**	**EST**	**SUD**	**OVEST**
NCEU FOG. 3 P.LLA 158 SUB 2	CORTE COMUNE	VIA CUMANA	VIA RISCATTO	FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 11
	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE - LOTTO 3			
ID	**NORD**	**EST**	**SUD**	**OVEST**
NCEU FOG. 3 P.LLA 158 SUB 3	ALTRA DITTA	VIA CUMANA	CORTE COMUNE	FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 6
NCEU FOG. 3 P.LLA 158 SUB 5	ALTRA DITTA	FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 6	CORTE COMUNE	ALTRA DITTA
NCEU FOG. 3 P.LLA 158 SUB 6	ALTRA DITTA	FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 3	CORTE COMUNE	FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 5
	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE - LOTTO 4			
ID	**NORD**	**EST**	**SUD**	**OVEST**
NCEU FOG. 3 P.LLA 158 SUB 7	ALTRA DITTA	FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 12	PENSILE DI PASSAGGIO	ALTRA DITTA
	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE - LOTTO 5			
ID	**NORD**	**EST**	**SUD**	**OVEST**
NCEU FOG. 3 P.LLA 158 SUB 9	TERRAZZO COMUNE	VIA CUMANA	VIA RISCATTO	TERRAZZO

Tabella 7

Così come richiesto, lo scrivente ha acquisito, per i beni pignorati, le **visure catastali storiche**

aggiornate all'attualità nonché la **mappa catastale corrispondente**, che costituiscono parte integrante della presente relazione e che si allegano alla stessa. Si riporta, di seguito, la **storia catastale** dei beni pignorati, indicando le variazioni intervenute nel tempo.

DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'

Alla data di visura per immobile, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, i beni oggetto di pignoramento risultano essere così identificati:

CATASTO FABBRICATI

Comune di FRATTAMAGGIORE (D789) (NA) Foglio 3Particella 158 Subalterno 2 CATASTO FABBRICATI					
dall'impianto al 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	158	2	Rendita: Lire 350 Categoria C/1 a), Classe 3, Consistenza 34 m2	Impianto meccanografico del 30/06/1987	VIA CUMANA n. 2 Piano T
dal 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	158	2	Rendita: Euro 189,64 Rendita: Lire 367.200 Categoria C/1 a) , Classe 3, Consistenza 34 m2	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	VIA CUMANA n. 2 Piano T
dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	158	2	Totale: 46 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 16/12/1939, prot. n. 3683664	VIA CUMANA n. 2 Piano T

Tabella 8

INTESTATI		
dall'impianto al 02/12/1998		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Impianto meccanografico del 30/06/1987	-
dal 02/12/1998 al 04/02/2006		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/12/1998 - US Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 4110 n. 2846 registrato in data 20/04/1999 - SUCC. Voltura n. 11512.1/1999 - Pratica n. 7229 in atti dal 04/01/2001	Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000

Tabella 9

dal 04/02/2006 al 04/05/2009		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/02/2006 - US Sede MILANO (MI) Registrazione n. 1436 registrato in data 73820.1/2006 - Pratica n. NA0460238 in atti dal 27/09/2006	Proprieta' per 50/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 50/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
dal 04/05/2009 al 11/06/2018		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/05/2009 - UU Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 134 n. 3021 registrato in data 08/07/2009 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 40110.2/2009 - Pratica n. NA0794202 in atti dal 23/09/2009	Proprieta' per 50/1000
		Proprieta' per 33/1000
		Proprieta' per 34/1000
		Proprieta' per 33/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 50/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000

Tabella 10

dal 11/06/2018 al 11/07/2019		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 11/06/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 9649 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 20855.1/2018 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 13/06/2018	Proprieta' per 1/1
dal 11/07/2019 al 06/05/2021		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 11/07/2019 Pubblico ufficiale DECIMO ANTONIO Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 89257 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 28324.1/2019 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 22/07/2019 in atti dal 13/06/2018	Proprieta' per 1/1
dal 06/05/2021		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 06/05/2021 Pubblico ufficiale DECIMO ANTONIO Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 92617 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 17099.1/2021 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 11/05/2021	Proprieta' per 1/1

Tabella 11

Comune di FRATTAMAGGIORE (D789) (NA) Foglio 3Particella 158 Subalterno 3 CATASTO FABBRICATI					
dall'impianto al 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	158	3	Rendita: Lire 400 Categoria A/5 c) , Classe 4, Consistenza 2,0 vani	Impianto meccanografico del 30/06/1987	VIA CUMANA n. 6 Piano T
dal 01/01/1992 al 28/06/2013					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	158	3	Rendita: Lire 400 Categoria A/5 c) , Classe 4, Consistenza 2,0 vani	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	VIA CUMANA n. 6 Piano T
dal 28/06/2013					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	158	3	Rendita: Euro 82,63 Categoria A/4 d) , Classe 5, Consistenza 2,0 vani	VARIAZIONE del 28/06/2013 Pratica n. NA0304547 in atti dal 28/06/2013 G.A.F. CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 66740.1/2013) Notifica in corso con protocollo n. NA0084644 del 03/03/2014	Annotazioni: g.a.f. verifica fabbricato - rettifica classamento incoerente efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000 n.342, art.74 VIA CUMANA n. 6 Piano T
dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	158	3	Totale: 56 m2 Totale escluse aree scoperte : 56 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 16/12/1939, prot. n. 3683659	VIA CUMANA n. 6 Piano T

Tabella 12

INTESTATI		
dall'impianto al 02/12/1998		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Impianto meccanografico del 30/06/1987	-
dal 02/12/1998 al 04/02/2006		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/12/1998 - US Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 4110 n. 2846 registrato in data 20/04/1999 - SUCC. Voltura n. 11512.1/1999 - Pratica n. 7229 in atti dal 04/01/2001	Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000

Tabella 13

dal 04/02/2006 al 04/05/2009		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/02/2006 - US Sede MILANO (MI) Registrazione n. 1436 registrato in data 14/06 73820.1/2006 - Pratica n. NA0460238 in atti dal 27/09/2006	Proprieta' per 50/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 50/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
dal 04/05/2009 al 11/06/2018		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/05/2009 - UU Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 134 n. 3021 registrato in data 08/07/2009 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 40110.2/2009 - Pratica n. NA0794202 in atti dal 23/09/2009	Proprieta' per 50/1000
		Proprieta' per 33/1000
		Proprieta' per 34/1000
		Proprieta' per 33/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 50/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000

Tabella 14

dal 11/06/2018 al 11/07/2019		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 11/06/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 9649 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 20855.1/2018 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 13/06/2018	Proprieta' per 1/1
dal 11/07/2019 al 06/05/2021		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 11/07/2019 Pubblico ufficiale DECIMO ANTONIO Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 89257 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 28324.1/2019 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 22/07/2019 in atti dal 13/06/2018	Proprieta' per 1/1
dal 06/05/2021		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 06/05/2021 Pubblico ufficiale DECIMO ANTONIO Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 92617 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 17099.1/2021 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 11/05/2021	Proprieta' per 1/1

Tabella 15

Comune di FRATTAMAGGIORE (D789) (NA) Foglio 3Particella 158 Subalterno 5 CATASTO FABBRICATI					
dall'impianto al 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	158	5	Categoria A/5 c) , Classe 5, Consistenza 1,0 vani	Impianto meccanografico del 30/06/1987	VIA CUMANA n. 4 Piano T
dal 01/01/1992 al 28/06/2013					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	158	5	Rendita: Euro 37,18 Rendita: Lire 72.000 Categoria A/5 c), Classe 5, Consistenza 1,0 vani	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	VIA CUMANA n. 4 Piano T
dal 28/06/2013					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	158	5	Categoria A/5 c) , Classe 5, Consistenza 1,0 vani	VARIAZIONE del 28/06/2013 Pratica n. NA0304560 in atti dal 28/06/2013 G.A.F. CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 66742.1/2013) Notifica in corso con protocollo n. NA0084675 del 03/03/2014	Annotazioni: g.a.f. verifica fabbricato - rettifica classamento incoerente efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000 n.342, art.74 VIA CUMANA n. 4 Piano T
dal 09/11/2015 al 09/12/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	158	5	Totale: 120 m2 Totale escluse aree scoperte : 120 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 16/12/1939, prot. n. 17985958	VIA CUMANA n. 4 Piano T
dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	158	5	Totale: 93 m2 Totale escluse aree scoperte : 93 m2	VARIAZIONE del 09/12/2015 Pratica n. NA0529452 in atti dal 09/12/2015 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 245193.1/2015) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 16/12/1939, prot. n. 17985958	Annotazioni: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.17985958/1939 VIA CUMANA n. 4 Piano T

Tabella 16

INTESTATI		
dall'impianto al 02/12/1998		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Impianto meccanografico del 30/06/1987	-
dal 02/12/1998 al 04/02/2006		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/12/1998 - US Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 4110 n. 2846 registrato in data 20/04/1999 - SUCC. Voltura n. 11512.1/1999 - Pratica n. 7229 in atti dal 04/01/2001	Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000

Tabella 17

dal 04/02/2006 al 04/05/2009		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/02/2006 - US Sede MILANO (MI) Registra... 14/06/... 73820.1/2006 - Pratica n. NA0460238 in atti dal 27/09/2006	Proprieta' per 50/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 50/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
dal 04/05/2009 al 11/06/2018		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/05/2009 - UU Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 134 n. 3021 registrato in data 08/07/2009 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 40110.2/2009 - Pratica n. NA0794202 in atti dal 23/09/2009	Proprieta' per 50/1000
		Proprieta' per 33/1000
		Proprieta' per 34/1000
		Proprieta' per 33/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 50/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000

Tabella 18

dal 11/06/2018 al 11/07/2019		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 11/06/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 9649 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 20855.1/2018 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 13/06/2018	Proprieta' per 1/1
dal 11/07/2019 al 06/05/2021		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 11/07/2019 Pubblico ufficiale DECIMO ANTONIO Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 89257 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 28324.1/2019 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 22/07/2019 in atti dal 13/06/2018	Proprieta' per 1/1
dal 06/05/2021		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 06/05/2021 Pubblico ufficiale DECIMO ANTONIO Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 92617 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 17099.1/2021 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 11/05/2021	Proprieta' per 1/1

Tabella 19

Comune di FRATTAMAGGIORE (D789) (NA) Foglio 3Particella 158 Subalterno 6 CATASTO FABBRICATI					
dall'impianto al 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	158	6	Categoria A/5 c) , Classe 5, Consistenza 1,0 vani	Impianto meccanografico del 30/06/1987	VIA CUMANA n. 4 Piano T
dal 01/01/1992 al 28/06/2013					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	158	6	Rendita: Euro 37,18 Rendita: Lire 72.000 Categoria A/5 c), Classe 5, Consistenza 1,0 vani	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	VIA CUMANA n. 4 Piano T
dal 28/06/2013					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	158	6	Rendita: Euro 41,32 Categoria A/4 d), Classe 5, Consistenza 1,0 vani	VARIAZIONE del 28/06/2013 Pratica n. NA0304581 in atti dal 28/06/2013 G.A.F. CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 66744.1/2013) Notifica in corso con protocollo n. NA0084687 del 03/03/2014	Annotazioni: g.a.f. verifica fabbricato - rettifica classamento incoerente efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000 n.342, art.74 VIA CUMANA n. 4 Piano T
dal 09/11/2015 al 09/12/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	158	6	Totale: 89 m2 Totale escluse aree scoperte : 89 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 16/12/1939, prot. n. 3683661	VIA CUMANA n. 4 Piano T
dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	158	6	Totale: 37 m2 Totale escluse aree scoperte : 37 m2	VARIAZIONE del 09/12/2015 Pratica n. NA0529446 in atti dal 09/12/2015 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 245187.1/2015) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 16/12/1939, prot. n. 3683661	Annotazioni: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.17985958/1939 VIA CUMANA n. 4 Piano T

Tabella 20

INTESTATI		
dall'impianto al 02/12/1998		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Impianto meccanografico del 30/06/1987	-
dal 02/12/1998 al 04/02/2006		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/12/1998 - US Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 4110 n. 2846 registrato in data 20/04/1999 - SUCC. Voltura n. 11512.1/1999 - Pratica n. 7229 in atti dal 04/01/2001	Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000

Tabella 21

dal 04/02/2006 al 04/05/2009		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/02/2006 - US Sede MILANO (MI) Registrazione n. 1436 registrato in data 14/06/20 I 73820.1/2006 - Pratica n. NA0460238 in atti dal 27/09/2006	Proprieta' per 50/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 50/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
dal 04/05/2009 al 11/06/2018		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/05/2009 - UU Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 134 n. 3021 registrato in data 08/07/2009 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 40110.2/2009 - Pratica n. NA0794202 in atti dal 23/09/2009	Proprieta' per 50/1000
		Proprieta' per 33/1000
		Proprieta' per 34/1000
		Proprieta' per 33/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 50/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000

Tabella 22

dal 11/06/2018 al 11/07/2019		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 11/06/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 9649 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 20855.1/2018 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 13/06/2018	Proprieta' per 1/1
dal 11/07/2019 al 06/05/2021		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 11/07/2019 Pubblico ufficiale DECIMO ANTONIO Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 89257 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 28324.1/2019 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 22/07/2019 in atti dal 13/06/2018	Proprieta' per 1/1
dal 06/05/2021		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 06/05/2021 Pubblico ufficiale DECIMO ANTONIO Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 92617 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 17099.1/2021 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 11/05/2021	Proprieta' per 1/1

Tabella 23

Comune di FRATTAMAGGIORE (D789) (NA) Foglio 3Particella 158 Subalterno 7 CATASTO FABBRICATI					
dall'impianto al 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	158	7	Categoria A/5 c) , Classe 5, Consistenza 1,0 vani	Impianto meccanografico del 30/06/1987	VIA CUMANA n. 4 Piano 1
dal 01/01/1992 al 28/06/2013					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	158	7	Rendita: Euro 37,18 Rendita: Lire 72.000 Categoria A/5 c), Classe 5, Consistenza 1,0 vani	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	VIA CUMANA n. 4 Piano 1
dal 28/06/2013					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	158	7	Rendita: Euro 41,32 Categoria A/4 d), Classe 5, Consistenza 1,0 vani	VARIAZIONE del 28/06/2013 Pratica n. NA0304616 in atti dal 28/06/2013 G.A.F. CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 66748.1/2013) Notifica in corso con protocollo n. NA0084699 del 03/03/2014	Annotazioni: g.a.f. verifica fabbricato - rettifica classamento incoerente efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000 n.342, art.74 VIA CUMANA n. 4 Piano 1

Tabella 24

INTESTATI		
dall'impianto al 02/12/1998		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Impianto meccanografico del 30/06/1987	-
dal 02/12/1998 al 04/02/2006		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/12/1998 - US Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 4110 n. 2846 registrato in data 20/04/1999 - SUCC. Voltura n. 11512.1/1999 - Pratica n. 7229 in atti dal 04/01/2001	Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000

Tabella 25

dal 04/02/2006 al 04/05/2009		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/02/2006 - US Sede MILANO (MI) Registrazione n. 1436 registrato in data 14/06/2 73820.1/2006 - Pratica n. NA0460238 in atti dal 27/09/2006	Proprieta' per 50/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 50/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
dal 04/05/2009 al 11/06/2018		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/05/2009 - UU Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 134 n. 3021 registrato in data 08/07/2009 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 40110.2/2009 - Pratica n. NA0794202 in atti dal 23/09/2009	Proprieta' per 50/1000
		Proprieta' per 33/1000
		Proprieta' per 34/1000
		Proprieta' per 33/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 50/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000

Tabella 26

dal 11/06/2018 al 11/07/2019		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 11/06/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 9649 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 20855.1/2018 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 13/06/2018	Proprieta' per 1/1
dal 11/07/2019 al 06/05/2021		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 11/07/2019 Pubblico ufficiale DECIMO ANTONIO Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 89257 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 28324.1/2019 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 22/07/2019 in atti dal 13/06/2018	Proprieta' per 1/1
dal 06/05/2021		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 06/05/2021 Pubblico ufficiale DECIMO ANTONIO Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 92617 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 17099.1/2021 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 11/05/2021	Proprieta' per 1/1

Tabella 27

Comune di FRATTAMAGGIORE (D789) (NA) Foglio 3Particella 158 Subalterno 9 CATASTO FABBRICATI					
dall'impianto al 01/01/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	158	9	Categoria A/4 c), Classe 3, Consistenza 2,5 vani	Impianto meccanografico del 30/06/1987	VIA CUMANA n. 4 Piano 1
dal 01/01/1992 al 28/06/2013					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	158	9	Rendita: Euro 74,89 Rendita: Lire 145.000 Categoria A/4 c), Classe 3, Consistenza 2,5 vani	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992	VIA CUMANA n. 4 Piano 1
dal 09/11/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	158	9	Totale: 48 m2 Totale escluse aree scoperte : 48 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 16/12/1939, prot. n. 17985956	VIA CUMANA n. 4 Piano 1

Tabella 28

INTESTATI		
dall'impianto al 02/12/1998		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Impianto meccanografico del 30/06/1987	-
dal 02/12/1998 al 04/02/2006		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/12/1998 - US Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 4110 n. 2846 registrato in data 20/04/1999 - SUCC. Voltura n. 11512.1/1999 - Pratica n. 7229 in atti dal 04/01/2001	Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000

Tabella 29

dal 04/02/2006 al 04/05/2009		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/02/2006 - US Sede MILANO (MI) Registrazione n. 1436 registrato in data 14/06/2 73820.1/2006 - Pratica n. NA0460238 in atti dal 27/09/2006	Proprieta' per 50/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 50/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
dal 04/05/2009 al 11/06/2018		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/05/2009 - UU Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 134 n. 3021 registrato in data 08/07/2009 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 40110.2/2009 - Pratica n. NA0794202 in atti dal 23/09/2009	Proprieta' per 50/1000
		Proprieta' per 33/1000
		Proprieta' per 34/1000
		Proprieta' per 33/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 50/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 100/1000

Tabella 30

dal 11/06/2018 al 11/07/2019		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 11/06/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 9649 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 20855.1/2018 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 13/06/2018	Proprieta' per 1/1
dal 11/07/2019 al 06/05/2021		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 11/07/2019 Pubblico ufficiale DECIMO ANTONIO Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 89257 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 28324.1/2019 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 22/07/2019 in atti dal 13/06/2018	Proprieta' per 1/1
dal 06/05/2021		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 06/05/2021 Pubblico ufficiale DECIMO ANTONIO Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 92617 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 17099.1/2021 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 11/05/2021	Proprieta' per 1/1

Tabella 31

CATASTO TERRENI

La particella **158 del foglio 3** del Comune di Frattamaggiore (codice: D789), risulta dagli archivi presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, essere le particelle al N.C.T su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione. Si rappresenta che, vi è collegamento tra il N.C.T e il N.C.E.U.

Comune di FRATTAMAGGIORE (D789) (NA) Foglio 3Particella 158 CATASTO TERRENI					
dall'impianto del 02/01/1972					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	158	-	Particella con qualità: ENTE URBANOSuperficie: 370 m2 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1	Impianto meccanografico del 02/01/1972	VIA CUMANA
dal 17/09/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	158	-	Rendita: Euro 74,89 Rendita: Lire 145.000 Categoria A/4 c), Classe 3, Consistenza 2,5 vani	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 17/09/2004 Pratica n. NA0547593 in atti dal 17/09/2004 (n. 85477.1/2004)	Annotazione di immobile: geometria da verificare VIA CUMANA

Tabella 32

Corrispondenza formale dati catastali
atto di pignoramento - nota di trascrizione - negozio di acquisto con risultanze catastali.

Dalla lettura ed analisi di:

- ✓ atto pignoramento notificato alla debitrice esecutata in data 29/11/2022-01-12-2022;
- ✓ nota di trascrizione del 29/12/2022 - Presentazione n. 6 di cui ai nn. 64157/49280;
- ✓ Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Napoli XII Sezione Civile in data 11 giugno 2018 con cronologico n. 4/2018 e repertorio n. 9649/2018 nel giudizio di divisione n. 85275/2013 RGC, trascritto il 13/06/2018 presentazione n. 12 RG 26999/RP 20855;
- ✓ Atto di compravendita del 18/01/1953 notaio Filomeno Fimmanò, trascritto il 28/01/1953 ai nn. 2229/1666;

si evince la rispondenza formale dei dati catastali con le risultanze catastali attuali, ovvero che gli **immobili pignorati, siti nel Comune di Frattamaggiore (NA), sono censiti nel NCEU del medesimo comune al Fog. 3 - P.lla 158 sub 2-3-5-6-7-9.**

Si evidenzia, altresì, che **nessuna variazione dei dati identificativi catastali essenziali**, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno è intervenuta successivamente alla data del pignoramento e della sua trascrizione, avvenuti rispettivamente il 29/11/2022 ed il 29/12/2022.

Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto a sovrapporre la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Napoli. Da tale sovrapposizione, emergono le difformità, indicate in colore rosso negli estratti grafici che di seguito si propongono. In concreto, tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale, vi sono le seguenti difformità:

LOTTO UNICO (Lotti 2-3-4-5)

FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 2

Piano Terra:

- Difformità derivanti da una lieve modifica della posizione del vano di ingresso presente all'interno della corte comune. Oltre ciò, si rileva una distorsione grafica tra quanto rappresentato nella planimetria catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi, verosimilmente connessa alle vetuste metodologie di rilievo di cui alla planimetria catastale;

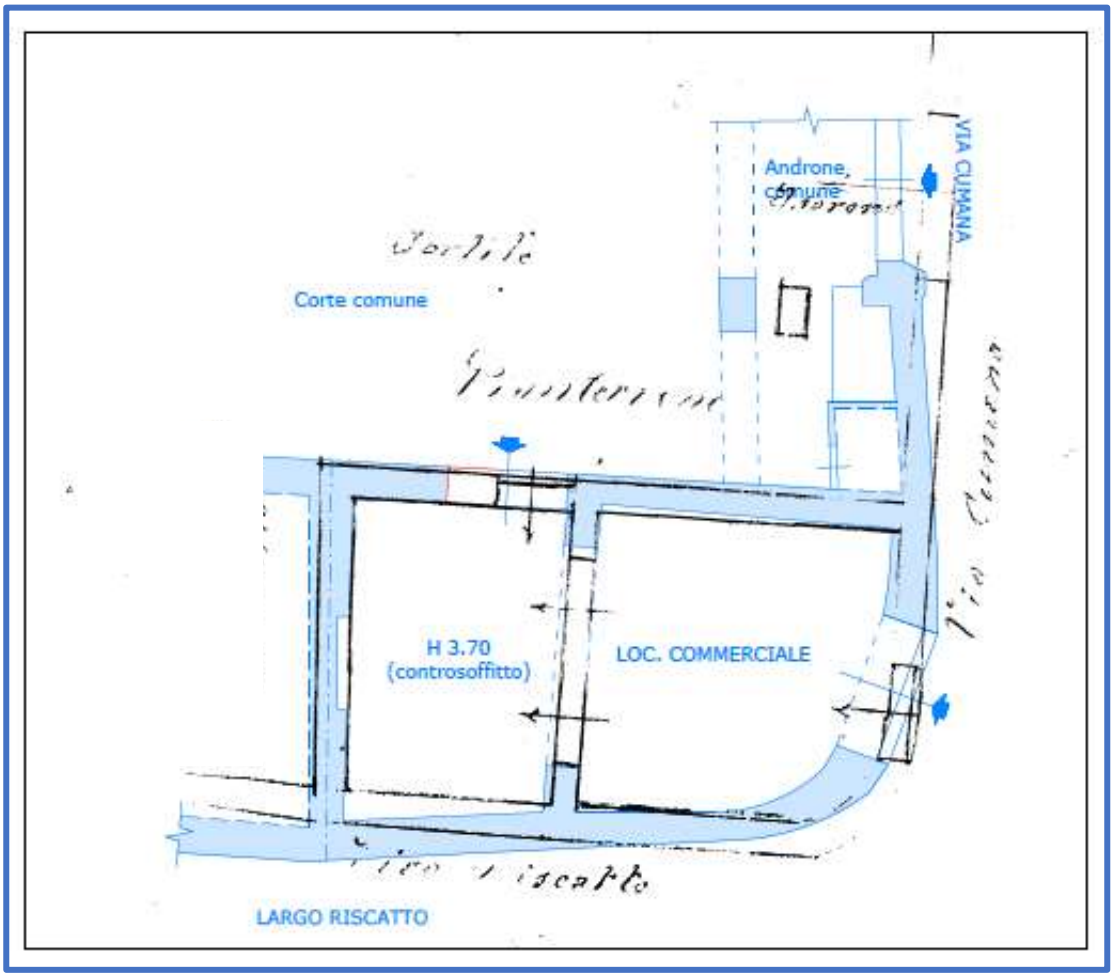


Figura 8

FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 3

Piano Terra:

- Difformità derivanti da una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di una tramezzatura di divisione tra gli attuali vani bagno ed antibagno con conseguente creazione dei detti due vani, in ragione di uno, quindi difforme alla planimetria catastale, oltre una diversa posizione dei vani porta e finestra, nonché la presenza di un ulteriore vano finestra nella camera da letto e bagno, non rappresentati in planimetria catastale. Oltre ciò, si rileva una distorsione grafica tra quanto rappresentato nella planimetria catastale ed il rilievo dello stato

dei luoghi, verosimilmente connessa alle vetuste metodologie di rilievo di cui alla planimetria catastale. Infine, la presente unità immobiliare risulta comunicante con l'unità immobiliare adiacente ed identificata con il sub. 6, mediante un vano porta, già rappresentato in planimetria catastale.

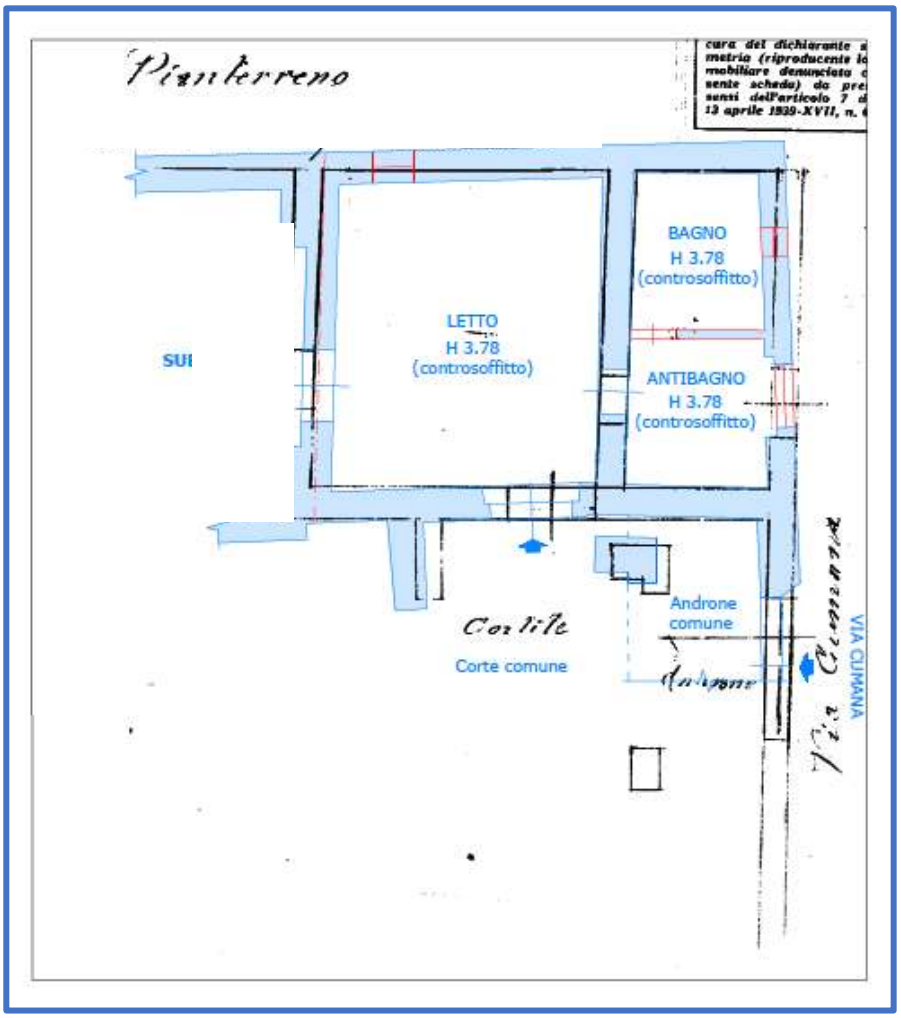


Figura 9

FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 5

Piano Terra:

- Difformità derivanti da una lieve modifica della posizione del vano porta di comunicazione tra il sub 5 e l'adiacente sub 6. Oltre ciò, si rileva una distorsione grafica tra quanto rappresentato

nella planimetria catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi, verosimilmente connessa alle vetuste metodologie di rilievo di cui alla planimetria catastale;

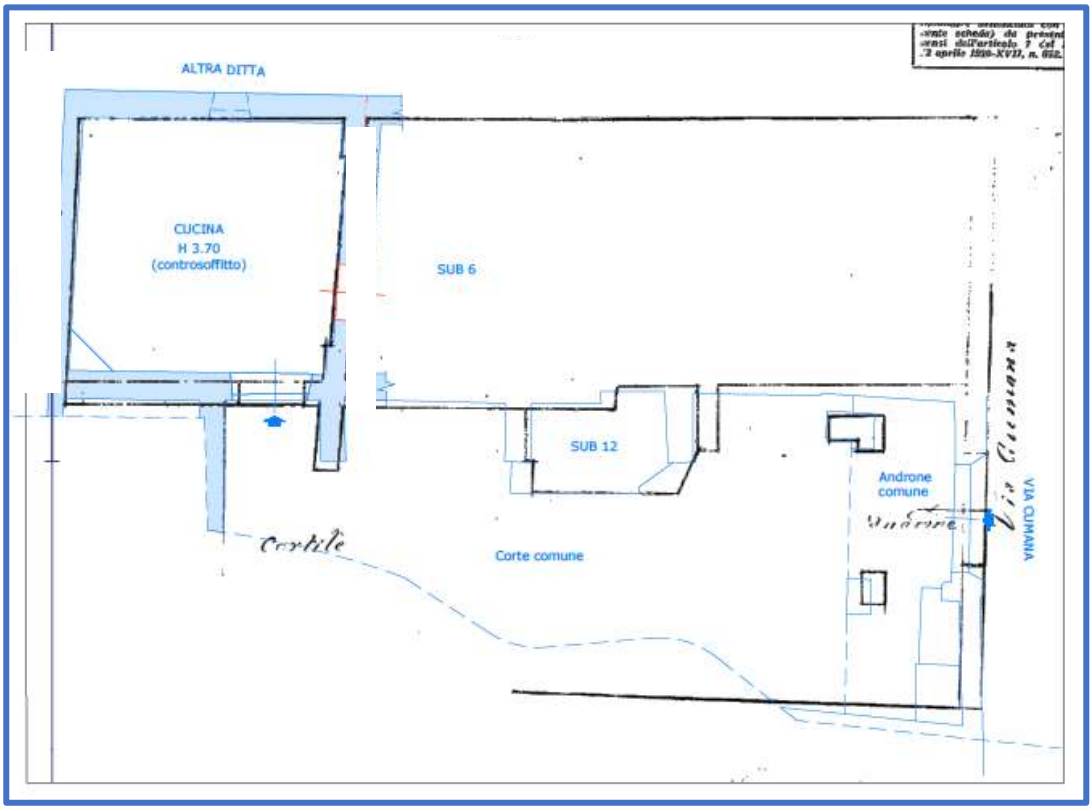


Figura 10

FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 6

Piano Terra:

- Difformità derivanti dalla presenza di ulteriori vani porta e finestra nonché lieve modifica di quelli già rappresentati in planimetria catastale. Oltre ciò, si rileva una distorsione grafica tra quanto rappresentato nella planimetria catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi, verosimilmente connessa alle vetuste metodologie di rilievo di cui alla planimetria catastale. Infine, la presente unità immobiliare risulta comunicante con le unità immobiliari adiacenti ed identificate con il sub. 3 ed il sub. 5, mediante un vano porta.

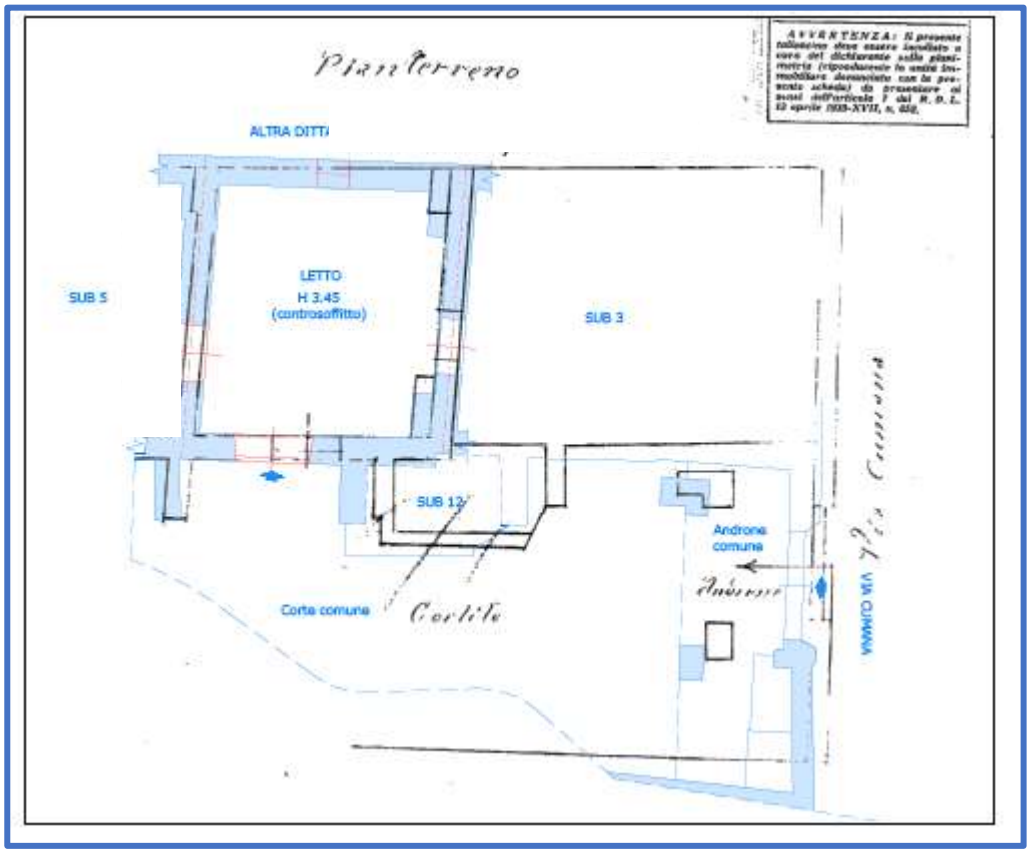


Figura 11

FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 7

Per quanto attiene l'unità immobiliare di cui al subalterno 7, si rappresenta che, dalla consultazione del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di Napoli, non è stato possibile estrapolare la planimetria catastale di riferimento in quanto non presente in banca dati.

FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 9

Piano Primo:

- Difformità derivanti dalla presenza di vani finestra nonché lieve modifica di quelli già rappresentati in planimetria catastale. Oltre ciò, si rileva una distorsione grafica tra quanto rappresentato nella planimetria catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi, verosimilmente connessa alle vetuste metodologie di rilievo di cui alla planimetria catastale. **Si rappresenta,**

infine, che alla detta unità immobiliare, si accede attraversando un pensile di passaggio ed un terrazzo comune, posti lungo il confine nord, evidenziando che, dall'atto di provenienza ultraventennale *inter vivos* con cui i sig.ri e acquisivano i rispettivi diritti sui beni che occupano, non si rileva anche il trasferimento della terrazza adiacente all'attuale sub 9, salvo se diverso. Pertanto, potrebbero necessitarsi opere di inibizione di accesso alla terrazza da parte del sub. 9, salvo se diverso.

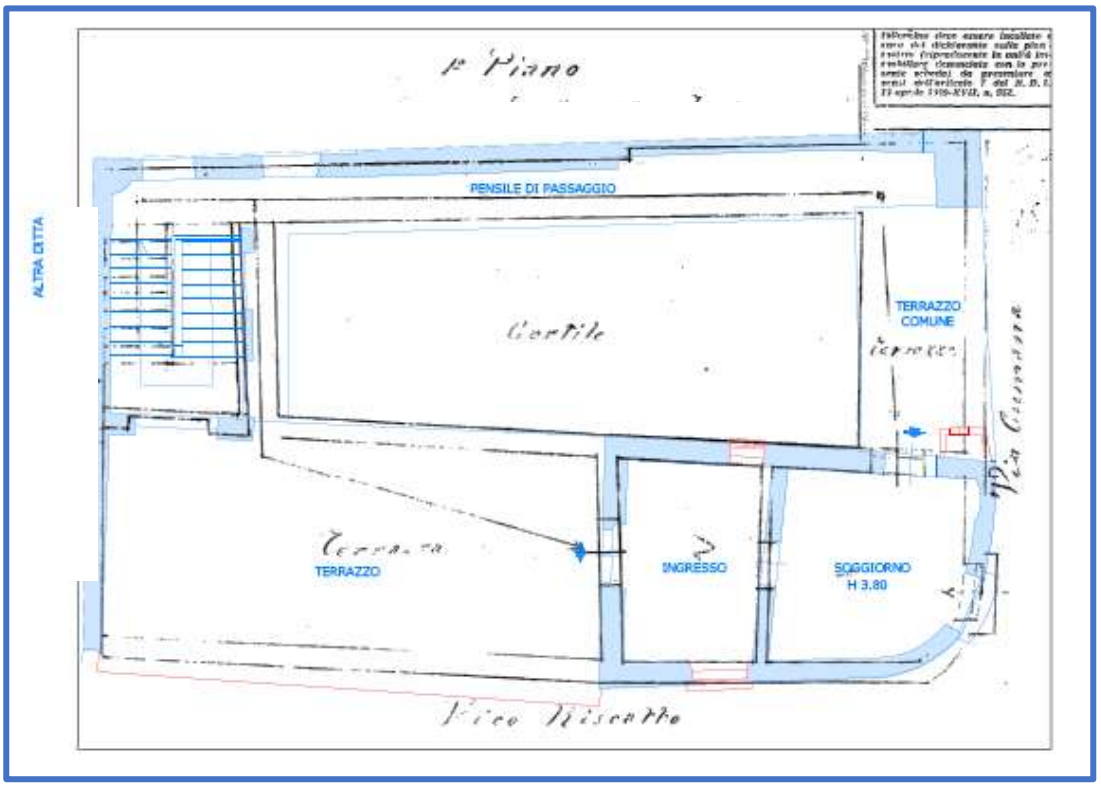


Figura 12

Per quanto attiene la quantificazione dei costi utili per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si stima un costo, a corpo pari ad **€ 800,00.** Tale costo risulta essere riferito anche all'aggiornamento delle planimetrie.

QUESITO n. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

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

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

PROSPETTO SINTETICO LOTTO 1

LOTTO UNICO (Lotti 2-3-4-5): – quota di 1/1 proprietà di **Negozio e n. 4 unità Residenziali di tipo popolare** ubicata in Frattamaggiore (NA) alla Via Cumana, piano T-1; è composta da: piano terra – un locale commerciale, oltre una cucina, due camere da letto, un bagno ed antibagno; piano primo – un ingresso, un soggiorno, una camera da letto; il locale commerciale distinto con il sub 2, al piano terra, confina con corte comune a nord, con Via Cumana ad est, con Via Riscatto a sud, con Foglio 3 P.lla 158 sub 11 ad ovest, l'unità a destinazione residenziale di cui al sub 3, al piano terra, confina con altra ditta a nord, con Via Cumana ad est, con corte comune a sud, con Foglio 3 P.lla 158 sub 6 ad ovest, l'unità a destinazione residenziale di cui al sub 5, al piano terra, confina con altra ditta a nord, con Foglio 3 P.lla 158 sub 6 ad est, con corte comune a sud, con altra ditta ad ovest, l'unità a destinazione residenziale di cui al sub 6, al piano terra, confina con altra ditta a nord, con Foglio 3 P.lla 158 sub 3 ad est, con corte comune a sud, con Foglio 3 P.lla 158 sub 5 ad ovest, l'unità a destinazione residenziale di cui al sub 7, al piano primo, confina con altra ditta a nord, con Foglio 3 P.lla 158 sub 12 ad est, con pensile di passaggio a sud, con altra ditta ad ovest, l'unità a destinazione residenziale di cui al sub 9, al piano primo, confina con terrazzo comune a nord, con Via Cumana ad est, con Via Riscatto a sud, con Terrazzo ad ovest; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Frattamaggiore (NA)** al **foglio 3**, **p.lla 158 sub 2-3-5-6-7-9**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine a:
sub 2: Difformità derivanti da una lieve modifica della posizione del vano di ingresso presente all'interno della corte comune. Oltre ciò, si rileva una distorsione grafica tra quanto rappresentato nella planimetria catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi, verosimilmente connessa alle vetuste metodologie di rilievo di cui alla planimetria catastale;
sub 3: Difformità derivanti da una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di una tramezzatura di divisione tra gli attuali vani bagno ed antibagno con conseguente creazione dei detti due vani, in ragione di uno, quindi difforme alla planimetria catastale, oltre una diversa posizione dei vani porta e finestra, nonché la presenza di un ulteriore vano finestra nella camera da letto e bagno, non rappresentati

in planimetria catastale. Oltre ciò, si rileva una distorsione grafica tra quanto rappresentato nella planimetria catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi, verosimilmente connessa alle vetuste metodologie di rilievo di cui alla planimetria catastale. Infine, la presente unità immobiliare risulta comunicante con l'unità immobiliare adiacente ed identificata con il sub. 6, mediante un vano porta, già rappresentato in planimetria catastale;
sub 5: Difformità derivanti da una lieve modifica della posizione del vano porta di comunicazione tra il sub 5 e l'adiacente sub 6. Oltre ciò, si rileva una distorsione grafica tra quanto rappresentato nella planimetria catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi, verosimilmente connessa alle vetuste metodologie di rilievo di cui alla planimetria catastale;
sub 6: Difformità derivanti dalla presenza di ulteriori vani porta e finestra nonché lieve modifica di quelli già rappresentati in planimetria catastale. Oltre ciò, si rileva una distorsione grafica tra quanto rappresentato nella planimetria catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi, verosimilmente connessa alle vetuste metodologie di rilievo di cui alla planimetria catastale. Infine, la presente unità immobiliare risulta comunicante con le unità immobiliari adiacenti ed identificate con il sub. 3 ed il sub. 5, mediante un vano porta;
sub 7: Per quanto attiene l'unità immobiliare di cui al subalterno 7, si rappresenta che, dalla consultazione del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di Napoli, non è stato possibile estrapolare la planimetria catastale di riferimento in quanto non presente in banca dati.
sub 9: Difformità derivanti dalla presenza di vani finestra nonché lieve modifica di quelli già rappresentati in planimetria catastale. Oltre ciò, si rileva una distorsione grafica tra quanto rappresentato nella planimetria catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi, verosimilmente connessa alle vetuste metodologie di rilievo di cui alla planimetria catastale. Si rappresenta, infine, che alla detta unità immobiliare, si accede attraversando un pensile di passaggio ed un terrazzo comune, posti lungo il confine nord, evidenziando che, dall'atto di provenienza ultraventennale *inter vivos*, non si rileva anche il trasferimento della terrazza adiacente all'attuale sub 9, salvo se diverso. Pertanto, potrebbero necessitarsi opere di inibizione di accesso alla terrazza da parte del sub. 9, salvo se diverso.
A seguito della richiesta inoltrata dallo scrivente all'UTC del Comune di Frattamaggiore, il detto Ufficio Tecnico certificava che, a seguito di verifica dei relativi fascicoli edilizi nell'archivio Comunale, agli atti non risulta, CILA, SCIA, Condoni L. 47/85, L. 724/94, e L. 326/04.
Nulla è stato possibile rilevare circa eventuale esistenza o meno di ordinanza di demolizione del bene,
PREZZO BASE euro 154'000,00

QUESITO n. 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In risposta al presente quesito, si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuta con Presentazione n. 6 del 29/12/2022 - di cui ai nn. 64157/49280, procedendo a ritroso fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, alla trascrizione del pignoramento.

Orbene, dalla consultazione degli archivi presso la Conservatoria dei RR.II., in uno a quanto è stato possibile rilevare dalla documentazione versata nel fascicolo telematico nonché dalle ricerche svolte dallo scrivente, è emerso che i beni oggetto di esecuzione immobiliare, sono pervenuti alla Società Esecutata in virtù di **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Napoli XII Sezione Civile in data 11 giugno 2018 con cronologico n. 4/2018 e repertorio n. 9649/2018 nel giudizio di divisione n. 85275/2013 RGC**, trascritto il 13/06/2018 presentazione n. 12 RG 26999/RP 20855, contro i sig.ri

(NA) - PROPRIETA' Per la quota di 100/1000,

- PROPRIETA' Per la quota di 100/1000,

- PROPRIETA' Per la quota di 100/1000,

- PROPRIETA' Per la quota di 100/1000,

- PROPRIETA' Per la quota di 100/1000,

- PROPRIETA' Per la quota di 34/1000 (quota pervenuta per successione in morte della sig.ra – (**Dichiarazione di successione presentata in data 08/07/2009 registrata al n. 3021 volume 134 – trascritta il 16/11/2009 ai nn. 67222/48805**),

PROPRIETA' Per la quota di 33/1000 (quota pervenuta per successione in morte della sig.ra – (**Dichiarazione di successione presentata in data 08/07/2009 registrata al n. 3021 volume 134 – trascritta il 16/11/2009 ai nn. 67222/48805**), NAPOLI

- PROPRIETA' Per la quota di 33/1000 (quota pervenuta per successione in morte della sig.ra – (**Dichiarazione di successione presentata in data 08/07/2009 registrata al n. 3021 volume 134 – trascritta il 16/11/2009 ai nn. 67222/48805**),

(NA) - PROPRIETA' Per la quota di 50/1000 (quota pervenuta per successione in morte del sig. - (**Dichiarazione di successione presentata in data 28/07/2006 registrata al n. 1436/2006 – trascritta il 09/10/2006 ai nn. 73244/36143**),

- PROPRIETA' Per la quota di 50/1000 (quota pervenuta per successione in morte del sig. – (**Dichiarazione di successione presentata in data 28/07/2006 registrata al n. 1436/2006 – trascritta il 09/10/2006 ai nn. 73244/36143**) - PROPRIETA' Per la quota di 100/1000, -

PROPRIETA' Per la quota di 100/1000,

(NA) - PROPRIETA' Per la quota di 100/1000.

In particolare, dalla lettura della Sezione D della nota di trascrizione del Decreto di Trasferimento sopra richiamato, tanto si rileva:…*OMISSIS*…*"SI RICHIEDE LA TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO EMESSO DAL TRIBUNALE DI NAPOLI, XII SEZIONE CIVILE IN DATA 11 GIUGNO 2018 CON CRONOLOGICO N. 4/2018 E REPERTORIO N. 9649/2018 NEL GIUDIZIO DI DIVISIONE N. 85275/2013 RGC, NEL QUALE ACCERTATA LA NON COMODA DIVISIBILITA DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA) ALLA VIA CUMANA NN. 4 E 2, RIPORTATI NEL CATASTO FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE AL FOL. 3, P.LLA 158, SUBB. 2, 3, 5, 6, 7 E 9 , IN ESSI RICOMPRESI I SUPPENNI SOVRASTANTI I SUBALTERNI 7 E 9, IL TUTTO COSTITUENTE LOTTO UNICO, NE E STATA DISPOSTA LA VENDITA CONTRO I*

CONDIVIDENTI

(QUESTI TRE QUALI EREDI DI

(QUESTE DUE QUALI

EREDI DI .

ED A FAVORE DELLA SOCIET AGGIUDICATARIA DEFINITIVA

CON SEDE IN CARDITO (NA).”…OMISSIS…

In data 14/04/1999, veniva presentata **Dichiarazione di Successione in morte della sig.ra registrata al n. 2846 vol. 4140 – trascritta il 18/05/2002 ai nn. 20041/15317**, per la quota di 333/1000, a favore dei sig.ri:

- – quota di 333/10000;
- quota di 333/10000;
- - quota di 333/10000;
- – quota di 333/10000;
- – quota di 333/10000;
- quota di 333/10000;
- - quota di 333/10000;
- - quota di 333/10000;
- – quota di 333/10000;
- – quota di 333/10000.

Antecedentemente, **in data 20/11/1986 ai nn. 26889/21030** veniva trascritta **Dichiarazione di Successione in morte del sig.** registrata al n. 3960 vol. 2905, per la quota di 1000/1000, a favore dei sig.ri:

- – proprietà per la quota di 333/1000
- - quota di 666/10000;

- – quota di 666/10000;
- – quota di 666/10000;
- quota di 666/10000;
- – quota di 666/10000;
- - quota di 666/10000;
- – quota di 666/10000;
- – quota di 666/10000;
- - quota di 666/10000;
- – quota di 666/10000;

Al dante causa sig. la piena proprietà degli immobili in oggetto (censiti all'epoca con le partite catastali 5040 e 3812) è pervenuta con **dichiarazione di successione in morte della sorella (dichiarazione presentata al n. 19/vol. 134 – trascritta il 06/09/1962 ai nn. 36309/25744)**, con consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà. Ai sig.ri i detti beni pervenivano con **atto di compravendita del 18/01/1953 notaio Filomeno Fimmanò, trascritto il 28/01/1953 ai nn. 2229/1666**, da potere della signora per il diritto di proprietà 1000/1000, di cui di seguito si riporta un estratto:

…OMISSIS…"1. La Signora vende al Signor l'usufrutto ed alla la nuda proprietà dell'immobile descritto nel successivo articolo.

2. Porzione di fabbricato in Frattamaggiore, alla Via Cumana numero 4, composta di cinque terranei, due stanzette ed una stanza al primo piano.

Le parti precisano che dei cinque terranei quattro sono a destra entrando nel cortile, ed il primo di detti quattro terranei ha lo accesso solamente da via Cumana numero 6, mentre i restanti tre hanno l'accesso solamente dal cortile.

Il quinto terraneo alienato è il primo a sinistra entrando ed ha due accessi, uno da detta via Cumana numero 2 e l'altro

dall'interno.

La stanza è la prima salendo la gradinata, mentre le due stanzette sono sovrastanti al terraneo a sinistra entrando e contrassegnato con il numero 2.

Detta porzione di fabbricato confina con detta via Cumana, piazza Riscatto e cortile comune in catasto alle partite 5040 e 3812 con imponibile da frazionare.

L'intero fabbricato, invece, confina con piazza Riscatto, Via Cumana e con Capasso Carmine.

3. La vendita è fatta con tutti i diritti inerenti, con tutte le pertinenze ed accessioni compresi i suppenni sovrastanti la stanza e le stanzette e con ogni altro e qualsiasi diritto spettante alla venditrice in virtù del testamento olografo di pubblicato con verbale per notaio Stefano Candela del 10 gennaio 1950, registrato a Frattamaggiore il 17 detto al numero 524.

Pertanto con la presente vendita nessun diritto residua alla venditrice su detta porzione di fabbricato essendo stati trasmessi agli acquirenti tutti i diritti alla alienante spettanti anche se qui non specificatamente indicati.

[…]

6. La dichiara che il cespite alienato le è pervenuto dal padre in virtù del citato testamento e conseguente atto di accettazione e quietanza per lo stesso notaio Stefano Candela del giorno 1 luglio 1950, registrato a Frattamaggiore il 20 luglio 1950 al numero 64."…OMISSIS…

Tutto ciò premesso, si può concludere che i diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000 di piena proprietà dell'esecutata, corrispondono a quelli in forza dei titoli di provenienza trascritti in suo favore.

RGE 423/2022						
COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA)						
NCEU FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 2-3-5-6-7-9						
	PROVENIENZE NEL VENTENNIO					
	SOGGETTI				ATTO/DATA	NOTE
	A FAVORE	QUOTA	CONTRO	QUOTA		
1		1/1		100/1000 100/1000 100/1000 100/1000 100/1000 34/1000 33/1000 33/1000 50/1000 50/1000 100/1000 100/1000 100/1000	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI NAPOLI IN DATA 11/06/2018 REP. 9649/2018 – TRASCRITTO IL 13/06/2018 AI NN. 26999/20855	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA) NCEU FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 2-3-5-6-7-9
	TOT. QUOTE	1	TOT. QUOTE	1		
2		100/1000		100/1000	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PRESENTATA IN DATA 08/07/2009 REGISTRATA AL N. 3021 VOLUME 134 – TRASCRITTA IL 16/11/2009 AI NN. 67222/48805	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA) NCEU FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 2-3-5-6-7-9
	TOT. QUOTE	100/1000	TOT. QUOTE	100/1000		
3		50/1000 50/1000		100/1000	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PRESENTATA IN DATA 28/07/2006 REGISTRATA AL N. 1436/2006 – TRASCRITTA IL 09/10/2006 AI NN. 73244/36143	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA) NCEU FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 2-3-5-6-7-9
	TOT. QUOTE	100/1000	TOT. QUOTE	100/1000		
4		333/10000 333/10000 333/10000 333/10000 333/10000 333/10000 333/10000 333/10000 333/10000 333/10000		333/1000	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DELL (28/03/1908) F REGISTRATA AL N. 2846 VOL. 4140 – TRASCRITTA IL 18/05/2002 AI NN. 20041/15317	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA) NCEU FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 2-3-5-6-7-9
	TOT. QUOTE	333/1000	TOT. QUOTE	333/1000		
5		666/10000 666/10000 666/10000 666/10000 666/10000 666/10000 666/10000 666/10000 666/10000 333/1000		1/1	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DEL (22/09/1904) R VOL. 2905 – TRASCRITTA IL 20/11/1986 AI NN. 26889/21030	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA) NCEU FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 2-3-5-6-7-9
	TOT. QUOTE	1/1	TOT. QUOTE	1/1		
6		1/1		1/1	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DELLA SO (26/03/1903 PRESENTATA AL N. 19/VOL. 134 – TRASCRITTA IL 06/09/1962 AI NN. 36309/25744	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA) NCEU FOGLIO 3 PARTITE 5040 E 3812
	TOT. QUOTE	1/1	TOT. QUOTE	1/1		
7		1/1 USUFRUTTO 1/1 NUDA PROPRIETA'		1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 18/01/1953 NOTAIO FILOMENO FIMMANO' – TRASCRITTO IL 28/01/1953 AI NN. 2229/1666	COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA) NCEU FOGLIO 3 PARTITE 5040 E 3812
	TOT. QUOTE	1/1	TOT. QUOTE	1/1		

Prospetto 4 – Ricostruzione ultraventennale provenienze – Beni in Frattamaggiore (NA)

In **Figura 13**, si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa catastale, con l'indicazione dell'area su cui ricadono i beni oggetto di pignoramento.

Figura 13 - Stralcio di mappa catastale con indicazione dell'area su cui ricadono i beni

QUESITO n. 6

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  iv. **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);
  v. **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);
  vi. **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.

Al fine di fornire risposta compiuta al presente quesito, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore (NA), relativamente ai beni pignorati, alla Società esecutata nonché agli aventi causa, il rilascio dell'opportuna documentazione urbanistica, da cui risulta quanto segue.

In particolare, relativamente ai beni che occupano, si fa rilevare che, il compendio immobiliare in cui gli stessi rientrano risulta certamente di edificazione anteriore alla data del 1 settembre 1967, in quanto,

dalla lettura del titolo di provenienza ultraventennale, richiamato al precedente quesito, rogato in data 18/01/1953, si rileva che, oggetto di compravendita risultava essere:

…OMISSIS…"2. Porzione di fabbricato in Frattamaggiore, alla Via Cumana numero 4, composta di cinque terranei, due stanzette ed una stanza al primo piano.

Le parti precisano che dei cinque terranei quattro sono a destra entrando nel cortile, ed il primo di detti quattro terranei ha lo accesso solamente da via Cumana numero 6, mentre i restanti tre hanno l'accesso solamente dal cortile.

Il quinto terraneo alienato è il primo a sinistra entrando ed ha due accessi, uno da detta via Cumana numero 2 e l'altro dall'interno.

La stanza è la prima salendo la gradinata, mentre le due stanzette sono sovrastanti al terraneo a sinistra entrando e contrassegnato con il numero 2."…OMISSIS…

Ebbene, a seguito della richiesta inoltrata dallo scrivente all'UTC del Comune di Frattamaggiore, il detto Ufficio Tecnico tanto certificava:

…OMISSIS…"In riferimento alla nota di cui all'oggetto, richiedente la estrazione di copia in carta semplice, delle L. Ed. SCIA, CILA, richieste di agibilità, Permessi in Sanatoria Legge 47/85, 724/94, e 326/04 intestate ai sigg.ri

SI CERTIFICA

Che a seguito di verifica dei relativi fascicoli edilizi nell'archivio Comunale, ***agli atti non risulta, CILA, SCIA, Condoni L. 47/85, L. 724/94, e L. 326/04. intestate ai sigg.ri*** .

altri, alla Cumana n. 2*."…OMISSIS…*

Oltre ciò, come risulta possibile rilevare anche dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 15657 del 05/06/2024, il Dirigente del III Settore tanto ha certificato:

…OMISSIS…"-che l'immobile sito alla via Cumana n.2, censito in N.C.E.U. del Comune id Frattamaggiore al Foglio 3 P.lla 158 sub 2-3-5-6-7-9 (precedentemente individuati con la partita 5040 e 3812) ricade in Zona Territoriale Omogenea "A" – Vecchio Centro – residenziale del vigente P.R.G.;

-che l'immobile non ricade in area demaniale, non è gravato da censo, livello o da usi civici;

-che l'immobile non è stato riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 né da dichiarazione di interesse culturale ex art. 13 del D.Lgs. 42/2004;

-Che agli atti del Comune per il fabbricato in questione non risultano richieste di condoni presentati o rilasciati ai sensi della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni*;"…OMISSIS…*

Ad ogni buon conto, si evidenzia che, per l'eventuale possibilità di sanatoria di difformità occulte, occorre determinare, preliminarmente, le ragioni del credito relative alla procedura di cui trattasi, in uno con la data di ultimazione dei lavori, da cui l'abuso. Tanto contribuirà ad individuare l'eventuale normativa di riferimento utile ai fini della possibilità di condonare gli abusi presenti sugli immobili.

A tal proposito si ricorda che, se le ragioni di credito per cui si interviene e procede sono precedenti alla legge 47/85 e l'abuso è stato commesso prima dell'1 ottobre 1983, potrà essere presentata domanda di sanatoria ai sensi di tale legge; se le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85, ma precedenti all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del 31/12/93 si ritiene possa essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art.39 legge 724/94, con il limite per i fabbricati "ex novo" di 750 mc . Per gli abusi successivi al 31/3/2003 è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del T.U. (ex art.13 legge 47/85).

Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa al DECRETO INGIUNTIVO n. 1458/2021 R.G. 3531/2021 del 23/02/2021, Repertorio n°4710/2021 emesso dal Tribunale di Napoli, XI Sezione, Giudice dott.ssa Valletta,

notificato alla in data 24 febbraio 2021, non opposto nei termini, munito di formula esecutiva in forza di decreto di esecutorietà n° 2789/2021 emesso in data 09/04/2021 Repertorio n° 4710/2021, e notificato in data 03.08.2021.

Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale ad un'epoca successiva al 31/3/2003, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.

Inoltre, atteso quanto esposto in precedenza, ovvero che lo scrivente, ad oggi, non ha avuto modo di poter acquisire eventuali titoli edilizi abilitativi alla edificazione, alla luce di quanto certificato dall'UTC del Comune di Frattamaggiore (NA), si procederà ad applicare, al valore di stima dei beni, un coefficiente di incertezza, tanto da tener conto delle criticità evidenziate che hanno reso impossibile poter procedere con una pedissequa verifica urbanistica di legittimità dei beni staggiti.

Alla luce di quanto fin ora esposto, si ritiene di poter applicare quale coefficiente di deprezzamento un valore pari al **5%.**

Oltre ciò si evidenzia che, non avendo avuto modo di accedere al fascicolo edilizio, non è stato neanche possibile verificare l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380, né alla verifica dell'esistenza o meno di eventuali ordinanze di demolizione.

QUESITO n. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alla data di svolgimento delle operazioni peritali, gli immobili pignorati di cui al presente Lotto, risultavano essere occupati da soggetto terzo rispetto alla presente procedura esecutiva, senza titolo.

Oltre ciò, lo scrivente ha provveduto ad inviare opportuna richiesta all'Agenzia delle Entrate al fine di conoscere l'esistenza o meno di eventuali contratti di locazione in essere relativamente ai beni staggiti, e dal riscontro ricevuto tanto si rileva:

…OMISSIS…" ***RICHIESTA VERIFICA CONTRATTO DI LOCAZIONE - PROCEDURA ESECUTIVA TRIBUNALE DI NAPOLI NORD RGE 423/2022 –***

In riscontro alla richiesta del 15.06.2023, si comunica che da ricerca effettuata in Anagrafe, con i dati catastali da Lei indicati, non risultano contratti di locazione registrati presso l'Ufficio Territoriale di Casoria."…OMISSIS…

METODOLOGIA DI CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Per quanto attiene l'indennità di occupazione, si procederà, di seguito, alla sua determinazione, alla luce delle ulteriori informazioni assunte, facendo riferimento ai valori di locazione, aggiornati all'attualità, di cui alla tipologia Edilizia OMI – **Negozio ed Abitazione di tipo Economico**, corrispondenti alle categorie catastale di riferimento, nonché alle quotazioni riportate nell'archivio del Borsino Immobiliare relativamente sempre alla medesime categoria catastali, calcolandone il valore medio.

Figura 14 – OMI Vendita Negozio – Abitazioni di tipo Economico

Figura 15 – OMI Affitto Negozio – Abitazioni di tipo Economico

Figura 16 – Borsino Immobiliare Affitto Negozio

Figura 17 – Borsino Immobiliare Vendita Negozio

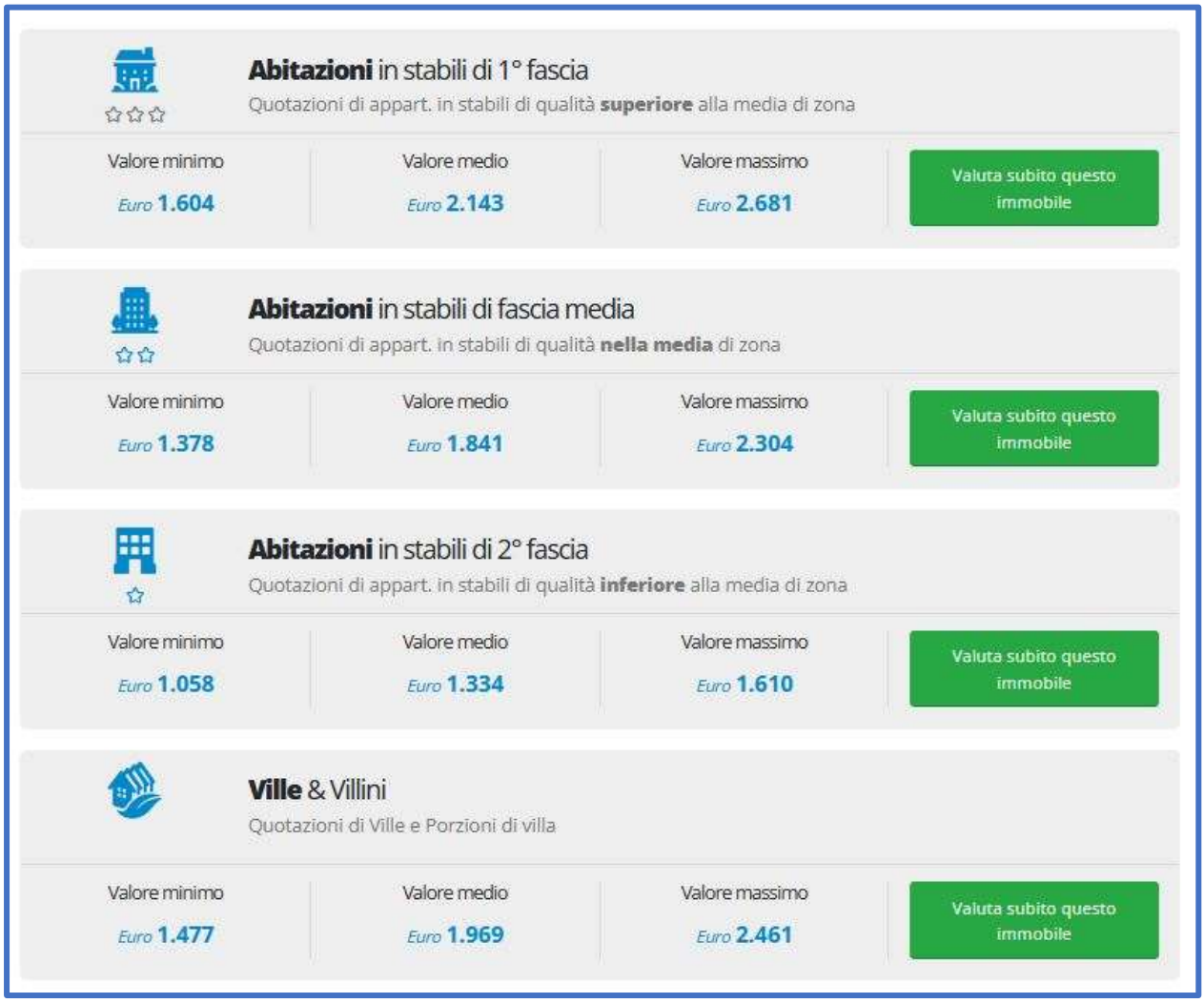


Figura 18 – Borsino Immobiliare Vendita Abitazioni

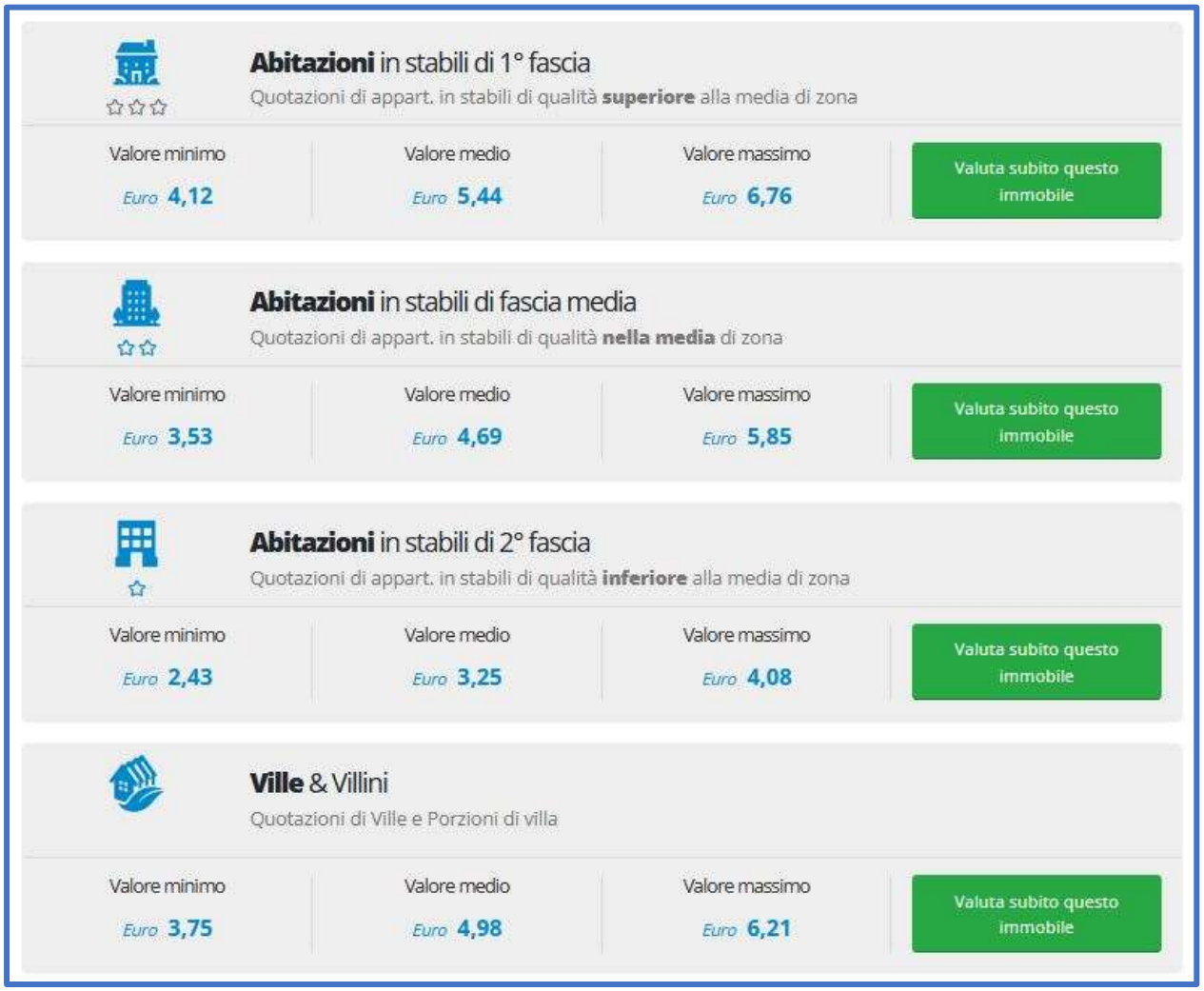


Figura 19 – Borsino Immobiliare Affitto Abitazioni

COMUNE DÌ FRATTAMAGGIORE (NA) - VIA CUMANA												
DESCRIZIONE	QUOTAZIONE OMI			QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE OMI €/MQ*MESE			VALORE CANONE DI LOCAZIONE BORSINO IMMOBILIARE €/MQ*MESE		
	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED	MIN	MAX	MED
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	1000	1550	1275	1058	1610	1334,00	3,3	5,2	4,25	2,43	4,08	3,26
NEGOZIO	1150	2300	1725	1114	2433	1773,50	5,8	11,5	8,65	4	8,76	6,38

Tabella 33

Si precisa, inoltre, che la determinazione dell'indennità di occupazione, sarà basata sulla **superficie commerciale lorda ragguagliata,** utilizzando le quotazioni disponibili, relativamente alla destinazione d'uso dei beni.

Di seguito, si riportano opportune tabelle riepilogative contenenti i valori delle superfici commerciali lorde ragguagliate relative alle singole unità immobiliari.

NCEU FRATTAMAGGIORE FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 2-3-5-6-7-9

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA) FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 2-3-5-6-7-9			CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
			CALPESTABILE	COMMERCIALE	
SUBALTERNO	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB 2	TERRA	LOCALE COMMERCIALE	13,85	1,000	13,85
			16,82	1,000	16,82
SUB 3	TERRA	LETTO	24,15	1,000	24,15
		ANTIBAGNO	6,33	1,000	6,33
		BAGNO	6,13	1,000	6,13
SUB 5	TERRA	CUCINA	31,60	1,000	31,60
SUB 6	TERRA	LETTO	27,01	1,000	27,01
SUB 7	PRIMO	LETTO	32,35	1,000	32,35
SUB 9	PRIMO	INGRESSO	14,77	1,000	14,77
		SOGGIORNO	18,28	1,000	18,28
			191,29		191,29

Tabella 34

Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Ragguagliata

COMUNE DI FRATTAMAGGIORE (NA) FOGLIO 3 P.LLA 158 SUB 2-3-5-6-7-9			CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
SUBALTERNO	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB 2	TERRA	UNITA' COMMERCIALE	44,00	1,000	44,00
SUB 3	TERRA	UNITA' ABITATIVA	51,60	1,000	51,60
SUB 5	TERRA	UNITA' ABITATIVA	43,10	1,000	43,10
SUB 6	TERRA	UNITA' ABITATIVA	36,90	1,000	36,90
SUB 7	PRIMO	UNITA' ABITATIVA	43,30	1,000	43,30
SUB 9	PRIMO	UNITA' ABITATIVA	47,39	1,000	47,39
			266,29		266,29

Tabella 35

- Superficie calpestabile: **191.29 mq**
- Superficie commerciale: **191.29 mq**
- Superficie lorda: **266.29 mq**
- Superficie commerciale lorda ragguagliata: **266.29 mq**

Per tutto quanto premesso, si determinano in seguito i valori dei canoni di locazione per ciascuna unità immobiliare, precisando che, atteso lo stato degli immobili si procederà a considerare i valori minimi.

FOGLIO 3 – P.LLA 158 – SUB 2

Pertanto, si conclude che, la locazione mensile per quanto attiene il subalterno 2 a destinazione commerciale possa oscillare tra un **Canone $_{min}$ = 176.00 €/mese** ed **Canone $_{max}$ = 506.00 €/mese** per un valore medio pari: **Canone $_{medio}$ = 341.00 €/mese**.

C min	=	OMI min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo min [€/mese]
		4		44	**176,00**
C max	=	OMI max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo max [€/mese]
		11,5		44	**€ 506,00**
C med					Importo max [€/mese]
					341,00

FOGLIO 3 – P.LLA 158 – SUB 3-5-6

Pertanto, si conclude che, la locazione mensile per quanto attiene i subalterni 3-5-6 a destinazione residenziale possa oscillare tra un **Canone** $_{min}$ = **319.79 €/mese** ed **Canone** $_{max}$ **= 684.32 €/mese** per un valore medio pari: **Canone** $_{medio}$ = **502.05 €/mese**.

C min	=	OMI min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo min [€/mese]
		2,43		131,6	**319,79**
C max	=	OMI max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo max [€/mese]
		5,2		131,6	**€ 684,32**
C med					Importo max [€/mese]
					502,05

FOGLIO 3 – P.LLA 158 – SUB 7

Pertanto, si conclude che, la locazione mensile per quanto attiene i subalterni 3-5-6 a destinazione residenziale possa oscillare tra un **Canone** $_{min}$ = **105.22 €/mese** ed **Canone** $_{max}$ **= 225.16 €/mese** per un valore medio pari: **Canone** $_{medio}$ = **165.19 €/mese**.

C min	=	OMI min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo min [€/mese]
		2,43		43,3	**105,22**
C max	=	OMI max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo max [€/mese]
		5,2		43,3	**€ 225,16**
C med					Importo max [€/mese]
					165,19

FOGLIO 3 – P.LLA 158 – SUB 9

Pertanto, si conclude che, la locazione mensile per quanto attiene i subalterni 3-5-6 a destinazione residenziale possa oscillare tra un **Canone** $_{min}$ = **115.16 €/mese** ed **Canone** $_{max}$ **= 246.43 €/mese** per un valore medio pari: **Canone** $_{medio}$ = **180.79 €/mese**.

C min	=	OMI min [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo min [€/mese]
		2,43		47,39	**115,16**
C max	=	OMI max [€/mq x mese]	*	SLCR [mq]	Importo max [€/mese]
		5,2		47,39	**€ 246,43**
C med					Importo max [€/mese]
					180,79

RIEPILOGO DEI CANONI DI LOCAZIONE DETERMINATI

Si riporta di seguito opportuna tabella di riepilogo.

NCEU COMUNE DI FRATTAMAGGIORE								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
3	158	2	C/1	3	46 mq	€ 176,00	€ 506,00	€ 341,00

NCEU COMUNE DI FRATTAMAGGIORE								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
3	158	3	A/4	5	56 mq	€ 319,79	€ 684,32	€ 502,05
		5	A/4	5	93 mq			
		6	A/4	5	37 mq			

NCEU COMUNE DI FRATTAMAGGIORE								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
3	158	7	A/4	5	/	€ 105,22	€ 225,16	€ 165,19

NCEU COMUNE DI FRATTAMAGGIORE								
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED
3	158	9	A/4	3	48 mq	€ 115,16	€ 246,43	€ 180,79

Tabella 36

DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Trattandosi di procedura esecutiva, al canone di locazione complessivo medio annuo/mensile determinato sarà quindi eseguito un opportuno adeguamento e correzione al fine di ottenere il valore congruo dell'indennità da corrispondere, pertanto si tiene debitamente conto:

- Dell'incertezza temporale di occupazione del bene;
- Delle potenzialità produttive ridotte del bene;
- Del livello di rischio assunto dall'occupante per l'assenza di garanzie;

per tutto quanto premesso, anche in considerazione dello stato dei beni, si ritiene congruo proporre, quale più probabile valore di indennità di occupazione per i beni in esame, il valore del canone mensile determinato ridotto del 10%, pertanto:

NCEU COMUNE DI FRATTAMAGGIORE										
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA' MENSILE €/MESE	INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED		
3	158	2	C/1	3	46 mq	€ 176,00	€ 506,00	€ 341,00	€ 158,40	€ 158,00

NCEU COMUNE DI FRATTAMAGGIORE										
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA' MENSILE €/MESE	INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED		
3	158	3	A/4	5	56 mq	€ 319,79	€ 684,32	€ 502,05	€ 287,81	€ 288,00
		5	A/4	5	93 mq					
		6	A/4	5	37 mq					

NCEU COMUNE DI FRATTAMAGGIORE										
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA' MENSILE €/MESE	INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED		
3	158	7	A/4	5	/	€ 105,22	€ 225,16	€ 165,19	€ 94,70	€ 95,00

NCEU COMUNE DI FRATTAMAGGIORE										
DESCRIZIONE						CANONE DI LOCAZIONE			INDENNITA' MENSILE €/MESE	INDENNITA' MENSILE ARROTONDATA €/MESE
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	SUP.CAT.TOT.	MIN	MAX	MED		
3	158	9	A/4	3	48 mq	€ 115,16	€ 246,43	€ 180,79	€ 103,64	€ 104,00

Tabella 37

QUESITO n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.
In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

g) 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;

h) 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;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

5) Iscrizioni ipotecarie;
6) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
7) 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);
8) 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).

Per quanto attiene i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni** oggetto della presente relazione di stima, dagli accertamenti svolti presso i Pubblici Uffici, è emerso quanto segue:

a) **Assenza** di trascrizioni di pignoramenti precedenti, diverse da quello originante la presente procedura espropriativa;

b) **Presenza** di trascrizioni di domande giudiziali e di pendenza di procedimenti giudiziali civili trascritti ai RR.II.: **Nota di Trascrizione del 18/10/2013 nn. 41244/30823 afferente una Domanda Giudiziale del 31/10/2012 rep. 275**;

c) **assenza** di alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) **assenza** di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) **assenza** di regolamento condominiale;

f) **assenza** di atti impositivi di servitù risultanti dai RR.II;

Nessun provvedimento di sequestro penale è risultato in essere a carico dei beni pignorati.

Si riportano nelle sezioni seguenti, gli oneri ed i vincoli che restano a carico degli acquirenti e quelli che saranno invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

SEZIONE A

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1) Domande giudiziali: **Nota di Trascrizione del 18/10/2013 nn. 41244/30823 afferente una Domanda Giudiziale del 31/10/2012 rep. 275*;***

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: ***Nessuno;***

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: ***Nessuna;***

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: ***Assente.***

SEZIONE B

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1) Iscrizioni ipotecarie

ISCRIZIONI IPOTECARIE

DATA	PRES. Nr	TIPO		RP	RG	PUBBLICO UFFICIALE	DESCRIZIONE
29/09/2004	13	Iscrizione	ATTO AMMINISTRATIVO	9118	45225	ATTO AMMINISTRATIVO Data 17/09/2004 Numero di repertorio 109231/71 Pubblico ufficiale o Autorità emittente Sede NAPOLI (NA)	IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 **ANNOTAZIONE presentata il 28/11/2018** **Registro particolare n. 4695 Registro generale n. 52924** **Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI**
14/10/2004	24	Iscrizione	ATTO AMMINISTRATIVO	9756	47643	ATTO AMMINISTRATIVO Data 07/10/2004 Numero di repertorio 111142/71 Pubblico ufficiale o Autorità emittente Sede NAPOLI (NA)	IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 **ANNOTAZIONE presentata il 28/11/2018** **Registro particolare n. 4696 Registro generale n. 52925** **Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI**
19/04/2006	43	Iscrizione	ATTO AMMINISTRATIVO	9453	27474	ATTO AMMINISTRATIVO Data 30/03/2006 Numero di repertorio 128207/71 Pubblico ufficiale o Autorità emittente Sede NAPOLI (NA)	IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 **ANNOTAZIONE presentata il 28/11/2018** **Registro particolare n. 4697 Registro generale n. 52926** **Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI**
02/02/2012	148	Iscrizione	ATTO GIUDIZIARIO	465	5144	ATTO GIUDIZIARIO Data 25/05/2004 Numero di repertorio 5658/2004 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI - VIII SEZIONE CIVILE Codice fiscale 800 164 80636 Sede NAPOLI (NA)	IPOTECA LEGALE A GARANZIA IMPORTI COME DA SENTENZA DI DIVISIONE **ANNOTAZIONE presentata il 28/11/2018** **Registro particolare n. 4698 Registro generale n. 52927** **Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI**
12/05/2021	8	Iscrizione	ATTO GIUDIZIARIO	2937	23291	ATTO GIUDIZIARIO Data 08/04/2021 Numero di repertorio 2789 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 800 164 80636 Sede NAPOLI (NA)	IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Tabella 38

ISCRIZIONI IPOTECARIE - DETTAGLI -					
RG/RP	**DESCRIZIONE**	**IMPORTO TOTALE**	**A FAVORE DI**	**CONTRO**	**Immobili**
45225/9118	IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 **ANNOTAZIONE presentata il 28/11/2018 Registro particolare n. 4695 Registro generale n. 52924 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI**	199.953,32 €	**Domicilio ipotecario eletto NAPOLI - VIA BRACCO, 20 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10**		**D789 - FRATTAMAGGIORE (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 158 Subalterno 2-3-5-6-7-9**
47643/9756	IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 **ANNOTAZIONE presentata il 28/11/2018 Registro particolare n. 4696 Registro generale n. 52925 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI**	270.475,88 €	**Domicilio ipotecario eletto NAPOLI - VIA BRACCO, 20 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10**		**D789 - FRATTAMAGGIORE (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 158 Subalterno 2-3-5-6-7-9**
27474/9453	IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 **ANNOTAZIONE presentata il 28/11/2018 Registro particolare n. 4697 Registro generale n. 52926 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI**	6.052,30 €	**Domicilio ipotecario eletto NAPOLI - VIA BRACCO, 20 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10**		**D789 - FRATTAMAGGIORE (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 158 Subalterno 2-3**
5144/465	IPOTECA LEGALE A GARANZIA IMPORTI COME DA SENTENZA DI DIVISIONE **ANNOTAZIONE presentata il 28/11/2018 Registro particolare n. 4698 Registro generale n. 52927 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI**	6.636,66 €	**D789 L Domicilio ipotecario eletto Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1**		**D789 - FRATTAMAGGIORE (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 158 Subalterno Natura X - FABBRICATO Consistenza Indirizzo VIA CUMANA N. civico 4 Piano T-1**
23291/2937	IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO	160.000,00 €	Domicilio ipotecario eletto Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1		**FRATTAMAGGIORE (NA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 158 Subalterno 2-3-5-6-7-9** **D170 - CRISPANO (NA) Catasto TERRENI Foglio 2 Particella 647-935**

Tabella 39

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.)

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI							
DATA	**PRES. Nr**	**TIPO**		**RP**	**RG**	**PUBBLICO UFFICIALE**	**DESCRIZIONE**
02/02/2012	147	TRASCRIZIONE	ATTO GIUDIZIARIO	4184	5143	ATTO GIUDIZIARIO Data 25/05/2004 Numero di repertorio 5658/2004 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI - VIII SEZIONECIVILE Codice fiscale 800 164 80636 Sede NAPOLI (NA)	SENTENZA PER DIVISIONE
18/10/2013	37	TRASCRIZIONE	DOMANDA GIUDIZIALE	30823	41244	DOMANDA GIUDIZIALE Data 31/10/2012 Numero di repertorio 275 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Codice fiscale 800 211 40639 Sede NAPOLI (NA)	DOMANDA GIUDIZIALE Descrizione 511 DIVISIONE GIUDIZIALE
29/12/2022	6	TRASCRIZIONE	ATTO GIUDIZIARIO	49280	64157	ATTO GIUDIZIARIO Data 29/11/2022 Numero di repertorio 122 Autorità emittente TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Codice fiscale 900 356 90610 Sede AVERSA (CE)	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tabella 40

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - DETTAGLI -					
RG/RP	**DESCRIZIONE**	**IMPORTO TOTALE**	**A FAVORE DI**	**CONTRO**	**Immobili**
5143/4184	SENTENZA PER DIVISIONE	-			**D789 - FRATTAMAGGIORE (NA)** **Catasto FABBRICATI** **Sezione urbana - Foglio 3 Particella 158 Subalterno Natura X - FABBRICATO Consistenza Indirizzo VIA CUMANA N. civico 4** **Piano T-1**
41244/30823	DOMANDA GIUDIZIALE Descrizione 511 DIVISIONE GIUDIZIALE	-			**FRATTAMAGGIORE (NA)** **Catasto FABBRICATI** **Sezione urbana - Foglio 3 Particella 158 Subalterno 2-3-5-6-7-9**
64157/49280	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	-	Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1		**FRATTAMAGGIORE (NA)** **Catasto FABBRICATI** **Sezione urbana - Foglio 3 Particella 158 Subalterno 2-3-5-6-7-9** **D170 - CRISPANO (NA)** **Catasto TERRENI** **Foglio 2 Particella 647-935**

Tabella 41

Domanda giudiziale

Si è riscontrata la presenza di trascrizioni di domande giudiziali del 18/10/2013 nn. 41244/30823 afferente una Domanda Giudiziale del 31/10/2012 rep. 275, così come descritta nelle **Tabelle** sopra riportate ai **n. 15-16**.

3) **Difformità urbanistico-edilizie:**

Relativamente al presente aspetto, si richiama tutto quanto esposto al Quesito n. 6.

4) **Difformità Catastali:**

Relativamente al presente aspetto, si richiama tutto quanto esposto al Quesito n. 3.

QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di Frattamaggiore (NA), è emerso che gli immobili che occupano non risultano ricadere su area demaniale.

QUESITO n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà

se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

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

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC del Comune di Frattamaggiore (NA), è emerso che gli immobili che occupano non risultano gravati da censo livello ed uso civico.

QUESITO n. 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

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

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

I beni costituenti il presente lotto, ubicati nel Comune di Frattamaggiore (NA), ed ivi censiti, non fanno parte di un condominio formalmente costituito.

QUESITO n. 12

Procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

- **indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);**

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

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

Criteri di stima

In riferimento al criterio di stima del valore di mercato relativo ai beni in oggetto, occorre premettere che, il mercato immobiliare è articolato in sotto-mercati, denominati segmenti, nell'ambito dei quali occorre ricercare dati ed informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa da parte dei valutatori.

Il mercato immobiliare è un mercato eterogeneo, in altri termini ha una sua segmentazione che deve essere individuata per poter ricercare i beni sostituibili, ai fini estimativi. Tale operazione è resa difficile per l'opacità del mercato, cioè, questo non è trasparente soprattutto nella formazione delle quotazioni. Un segmento è l'insieme di unità immobiliari con caratteristiche omogenee, spesso queste vengono definite dalla tipologia edilizia e dalla sua posizione, e tali due caratteristiche sono legate tra di loro profondamente, difatti, la posizione identifica una data epoca di costruzione e quindi una tipologia. L'individuazione dei segmenti passa attraverso il concetto di sostituibilità, e questo parametro cambia in ragione delle diverse componenti della domanda (abitativo, produttivi, commerciale…). La sostituibilità è un concetto di difficile interpretazione, infatti, questo concetto è legato all'utilità della persona e quest'ultima dipende dalle tendenze generazionali, a prescindere dalle caratteristiche dell'immobile stesso. La sostituibilità richiama il concetto di elasticità della domanda legata al prezzo e al reddito.

La sostituibilità deve essere stimata in modo empirico tramite la cattura dei componenti di massima probabilità, in questo frangente è di fondamentale importanza l'individuazione del segmento di appartenenza del bene per poterlo stimare in ragione dei prezzi di altri beni similari. Per l'individuazione del segmento risulta necessario seguire le seguenti linee guida:

1) La posizione;

2) Tipologia;

3) Il titolo di godimento, cioè l'uso del bene (libero o occupato);

4) La destinazione economica.

Si potrebbero, comunque, considerare altri aspetti per poter segmentare ulteriormente il mercato. Nella stima intervengono altri fattori, per esempio la natura della domanda e dell'offerta che dipende dal numero di contraenti e offerenti (concorrenziale, monopolistica…), altra caratteristica è la mobilità che è espressa nella percentuale di immobili compravenduti sul totale di un certo segmento del mercato, questo esprime l'attività o meno del mercato. Per stimare risulta necessario avere la possibilità di consultare delle fonti estimative certe (dati), questo per acquisire la fondamentale conoscenza del mercato, in questo senso vi sono dei parametri che influenzano in modo netto il prezzo.

È noto dallo studio del mercato immobiliare che, il prezzo è influenzato da un certo numero di variabili, ed in ragione della loro importanza hanno la capacità di influenzare la strategia di stima.

Pertanto, la definizione e l'individuazione del segmento di mercato dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto da rilevare sono fondamentali nel processo di valutazione.

Secondo l'International Valuation Standards: "*Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*".

La definizione coincide, sostanzialmente, sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali

per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

IMPORTO STIMATO

Si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato.

ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

Richiede che il valore di mercato si riferisca ad una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.

IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE ED UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO

Entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE

Per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE

Presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

In particolare, la definizione di valore di mercato assume che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Note sulla metodologia estimativa prevista dagli Standard

Il percorso metodologico per stimare il valore di mercato di un immobile prende il nome di procedimento di stima e rappresenta il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla soluzione del quesito di stima o ad un risultato.

Secondo la letteratura estimativa e gli Standard di Valutazione Internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati: nel metodo del confronto di mercato, nei procedimenti per capitalizzazione

del reddito e nel metodo del costo. In particolare:

- ***Il metodo del confronto di mercato*** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.
- ***Il procedimento per capitalizzazione*** comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.
- ***Il metodo del costo*** mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. È detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

Tali procedimenti vengono utilizzati, così come già accennato, in maniera differenziata in relazione al quesito di stima ed alla disponibilità o meno di dati immobiliari e possono essere utilizzati singolarmente o insieme, in relazione alla possibilità di stimare il valore di mercato di tutto l'immobile o di una sua parte.

Più precisamente, nel caso di studio, si procederà alla determinazione del valore degli immobili secondo il metodo del confronto "Market Comparison Approach". In particolare, per quanto riguarda il caso che occupa, si procederà alla stima dell'immobile sulla base degli elementi reperiti dalla documentazione catastale disponibile sia per il bene oggetto di stima che per i relativi comparabili.

Pertanto, considerato il metodo estimativo individuato ai fini della corretta comparazione con i beni considerati comparabili, si farà riferimento alla superficie catastale atteso che questa

risulta l'unica acquisibile ai fini estimativi, fatta eccezione per l'unità immobiliare quale subalterno 7, per il quale la superficie catastale non risulta rilevabile dalla visura estrapolata dal portale telematico dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di Napoli, e per la quale, quindi, si farà riferimento alla superficie commerciale lorda ragguagliata determinata dallo scrivente.

MODELLO DELLA STIMA

ASSUNZIONI DI IPOTESI - CONDIZIONI DI BASE LIMITANTI

Sempre in riferimento al modello di stima che si andrà ad esporre, nonché il modello di calcolo, si rappresenta che questa sarà effettuata partendo da ben precise assunzioni afferenti le condizioni macroeconomiche nell'intorno zonale in cui ricadono i beni e che ne determinano, evidentemente, il valore.

In concreto, il modello di stima che si andrà ad elaborare, andrà contestualizzato e sarà vincolato al verificarsi delle seguenti condizioni:

- Invarianza delle attuali condizioni di costi e ricavi;
- Assenza di incertezze non note al momento della stima.

Tali assunzioni, risultano vincolanti ed imprescindibili dal modello di stima proposto.

Nel caso in cui le condizioni poste alla base del modello estimativo non dovessero verificarsi, il valore dell'immobile potrebbe subire una variazione anche notevole.

RILEVAZIONE CONTRATTI RECENTI APPARTENENTI ALLO STESSO SEGMENTO DI MERCATO DI QUELLO DA STIMARE

Si evidenzia che, a seguito delle ricerche effettuate tese alla individuazione di compravendite relative al segmento di mercato a cui appartengono i beni oggetto di stima e ricadenti nella medesima area, si

è verificato che, dette indagini hanno fornito dati relativi a beni con caratteristiche similari a quello oggetto della presente relazione.

Di tale circostanza, si terrà conto ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni che occupano.

In particolare, dallo studio dello stock immobiliare negli intervalli temporali interrogati, a seguito di indagini di mercato tese all'acquisizione di atti reali di compravendita, con appositi sistemi telematici, si sono rilevate compravendite recenti, sia per quanto attiene il settore residenziale che per quanto attiene il settore a destinazione commerciale.

In particolare, per quanto attiene gli immobili con destinazione residenziale, si è rilevata la presenza dei seguenti titoli di proprietà:

1) **COMPARABILE A:** Atto di Compravendita del 23/11/2022 rep. 9496/racc. 7292, rogato dal notaio Francesco Bandieramonte, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 3 P.lla 418 sub 1;
2) **COMPARABILE B:** Atto di Compravendita del 04/10/2023 rep. 26/racc. 22, rogato dal notaio Rocco Cimmino, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 3 P.lla 221 sub 1-3-7-8-10-11-12.

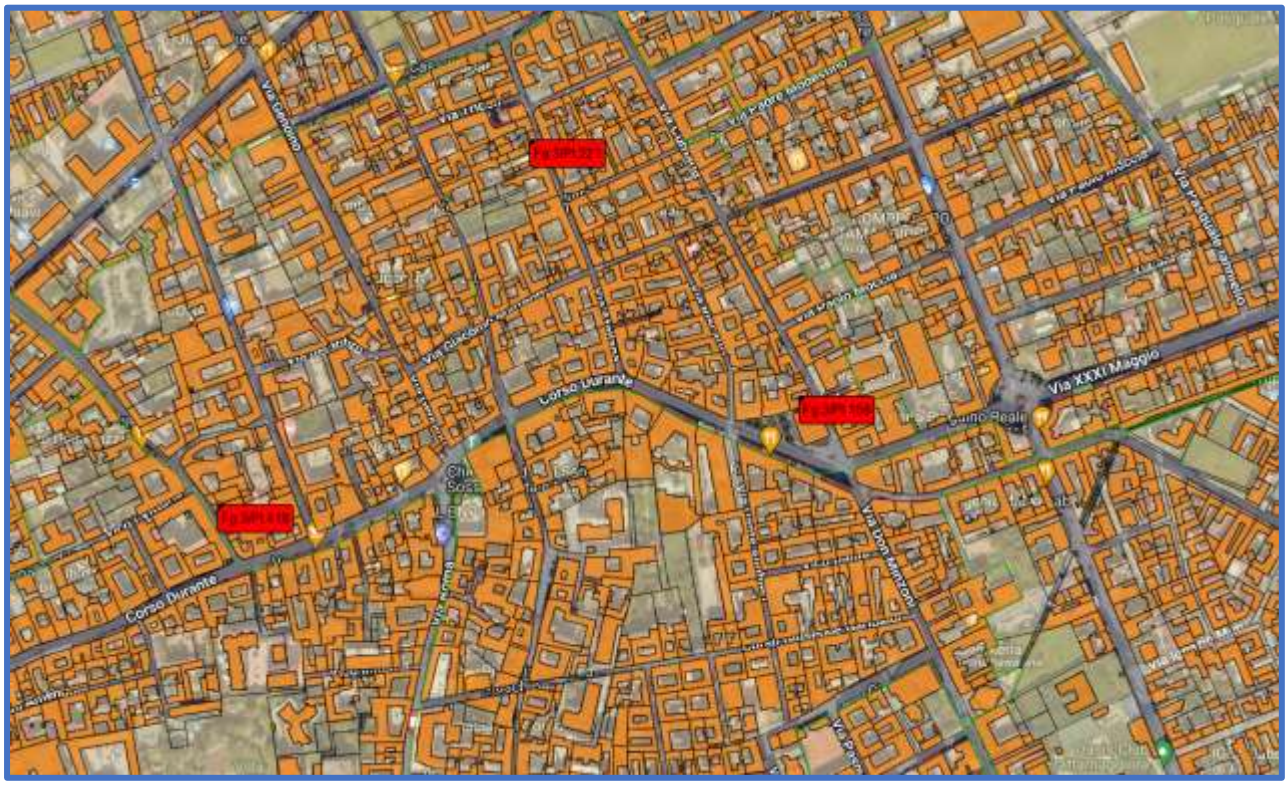


Figura 20 – Vista satellitare con indicazione del bene oggetto di stima e dei relativi comparabili

Stima a Market Comparison Approach

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

• Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

• Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Abitazione tipica del luogo, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	70.000,00	230.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	23/11/2022	04/10/2023		14/06/2024
Superficie commerciale (SUP) m²	106,0	314,1		277,3
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	1	2		1

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,061

Superficie commerciale	1,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 1 a 2 20.000,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 1 a 3 30.000,000

Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

p_i = PRZ*Sigma/SUP

p_A(S1) = 70.000,00*1,00/106,00 = 660,38 €/m²

p_B(S1) = 230.000,00*1,00/314,10 = 732,25 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 732,25 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 660,38 €/m²

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

[i(DAT)] = -0,061 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(DAT) = 70.000,00*(-0,061)/12 = -355,83 €/mese
p_B(DAT) = 230.000,00*(-0,061)/12 = -1.169,17 €/mese

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

[i(SUP)] = 1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SUP) = 660,38*1,00 = 660,38
p_B(SUP) = 660,38*1,00 = 660,38

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(SMF) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.
I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
1 (Minimo o Scarso)	2 (Mediocre)	20.000,00	
1 (Minimo o Scarso)	3 (Medio o Sufficiente)	30.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SMF) = 0,00 €
p_B(SMF) = 20.000,00 €

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Data (DAT) €/mese	-355,83	-1.169,17	
Superficie commerciale (SUP)	660,38	660,38	
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	20.000,00	

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	
Prezzo totale (PRZ)		70.000,00		230.000,00	
Data (DAT)	(0-19)	6.760,83	(0-8)	9.353,33	
Superficie commerciale (SUP)	(277,3-106,0)	113.123,10	(277,3-314,1)	-24.301,98	
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(1-1)	0,00	(1-2)	-20.000,00	
Prezzo corretto		**189.883,93**		**195.051,35**	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(195.051,35-189.883,93)*100]/189.883,93 = 2,72% < 5%.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a (189.883,93+195.051,35)/2=192.467,64 €.

Il più probabile valore di mercato dei beni rientranti nel presente Lotto unico, aventi destinazione residenziale, di cui alla presente relazione risulta pari ad **€ 192'467,64** in condizioni di libero mercato.

****

Per quanto attiene gli immobili con destinazione commerciale, si è rilevata la presenza dei seguenti titoli di proprietà:

1) **COMPARABILE A:** Atto di Compravendita del 15/06/2022 rep. 9078/racc. /, rogato dal notaio Francesco Bandieramonte, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 3 P.lla 218 sub 8;
2) **COMPARABILE B:** Atto di Compravendita del 28/07/2023 rep. 39467/racc. 21746, rogato dal notaio Pasqualino Franco, relativo all'immobile censito al NCEU fog. 3 P.lla 192 sub 2-3-4.

Figura 21 – Vista satellitare con indicazione del bene oggetto di stima e dei relativi comparabili

Stima a Market Comparison Approach

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

• Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

• Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Negozio / locale commerciale / fondo, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	65.000,00	70.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	15/06/2022	28/07/2023		14/06/2024
Superficie commerciale (SUP) m²	87,0	69,0		44,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	1	2		1

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,045

Superficie commerciale	1,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 1 a 2 15.000,000

Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

p_i = PRZ*Sigma/SUP

$p_M(S1)$ = 65.000,00*1,00/87,00 = 747,13 €/m²

$p_M(S1)$ = 70.000,00*1,00/69,00 = 1.014,49 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.014,49 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 747,13 €/m²

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

[i(DAT)] = -0,045 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_M(DAT)$ = 65.000,00*(-0,045)/12 = -243,75 €/mese
$p_M(DAT)$ = 70.000,00*(-0,045)/12 = -262,50 €/mese

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

[i(SUP)] = 1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_M(SUP)$ = 747,13*1,00 = 747,13
$p_M(SUP)$ = 747,13*1,00 = 747,13

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(SMF) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
1 (Minimo o Scarso)	2 (Mediocre)	15.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_M(SMF)$ = 0,00 €
$p_M(SMF)$ = 15.000,00 €

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Data (DAT) €/mese	-243,75	-262,50	
Superficie commerciale (SUP)	747,13	747,13	
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	15.000,00	

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	
Prezzo totale (PRZ)		65.000,00		70.000,00	
Data (DAT)	(0-24)	5.850,00	(0-11)	2.887,50	
Superficie commerciale (SUP)	(44,0-87,0)	-32.126,59	(44,0-69,0)	-18.678,25	
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(1-1)	0,00	(1-2)	-15.000,00	
Prezzo corretto		**38.723,41**		**39.209,25**	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(39.209,25-38.723,41)*100]/38.723,41 = 1,25% < 5%.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a (38.723,41+39.209,25)/2=38.966,33 €.

Il più probabile valore di mercato dei beni rientranti nel presente Lotto unico, aventi destinazione commerciale, di cui alla presente relazione risulta pari ad **€ 38'966,33** in condizioni di libero mercato.

RIEPILOGO VALORI DI STIMA IN CONDIZIONI DI LIBERO MERCATO		
ID	**VALORE [€]**	
SUB. 2	€	38.966,33
SUB. 3-5-6-7-9	€	192.467,64
TOTALE	**€**	**231.433,97**

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale "Libero Mercato", ed in condizioni di perfetta commerciabilità del bene, quindi in assenza di elementi ostativi alla vendita quali ad esempio la presenza di abusi non sanati o non sanabili (condizione meglio specificata al paragrafo precisazioni - conformità urbanistica). Risulta opportuno evidenziare che, il valore di stima di un bene dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti ed il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dallo scopo della stima discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Per valore di un immobile in condizioni di vendita forzata si intende il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà, verosimilmente, essere esitato alla pubblica asta, ossia come valore da porre a base d'asta. Tale ipotesi, in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente al valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito. Tale definizione trova riscontro al punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione: "II termine "Vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore

di mercato. In tale scenario il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Il valore commerciale o valore di mercato invece è da intendersi, così come definito al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

Secondo l'International Valuation Standards: "II valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- 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 e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- Il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione;

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia: "Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni".

Le definizioni sono state richiamate anche dall'ABI: "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato nel maggio 2011.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

- **IMPORTO STIMATO**: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione.
- **ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE:** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.
- **IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE E UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO:** entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il

venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

- **DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE:** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.
- **NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE:** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla compimento.

Fatta tale precisazione, prima di determinare, il più probabile valore di mercato dei beni in condizione di vendita forzata, risulta opportuno analizzare il mercato di riferimento, e nella fattispecie quello afferente le vendite all'asta.

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

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi

rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nell'immobile dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto;

- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che lo deteneva;
- Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- Una diminuzione del prezzo pari ad alcuni rilanci minimi in aumento del prezzo base d'asta, perché, in caso contrario, se il valore a base d'asta è pari a quello di mercato, anche un solo rilancio porta l'aggiudicatario a pagare l'immobile ad un prezzo superiore al valore di mercato;
- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta, il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari, preposti alla vendita;
- Difficoltà a visionare l'immobile. Questo punto è uno dei più importanti e probabilmente il più evidente. Spesso, infatti (anche se la situazione è migliorata) risulta difficile visionare l'immobile oggetto d'asta;

- Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare la platea di possibili acquirenti, conseguente ad una innata diffidenza, seppur ingiustificata, del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di una attività di esproprio forzoso di persone cadute in rovina, a volte per cause non loro.

Oltre ciò bisogna, ad oggi, tener conto anche di quanto stabilito **dell'art. 568 D.L. n.83 del 27/06/2015.** Sulla scorta di quanto esposto e trattato, lo scrivente, aderendo anche alla prassi consolidata presso diversi tribunali del territorio nazionale, ritiene che, al prezzo base d'asta del cespite, oltre le detrazioni per legge, si debba applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, per riduzione per vendita in assenza delle garanzie art.2922 c.c. pari al 15%, quale valor medio tra il 10% ed il 20% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si riporta, di seguito, una tabella da cui è possibile evincere il più probabile valore di mercato dei beni in regime di vendita forzata.

RIEPILOGO STIMA LOTTO UNICO (Lotti 2-3-4-5)

Per quanto esposto, lo scrivente propone all'On. G.E. un prezzo base d'asta, corretto ai sensi dell'art. 568 così come disposto dal D.L. n.83 del 27/06/2015, così come riportato nella seguente tabella e pari ad € 154'000,00.

LOTTO UNICO		
Descrizione		***Valore Immobile €***
VALORE LOTTO UNICO	€	231.433,97
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART. 2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€	34.715,10
RIDUZIONE INCERTEZZA ESISTENZA EVENTUALI ABUSI EDILZI 5%	-€	11.571,70
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	-€	800,00
COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	-€	500,00
ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	-€	2.662,90
BONIFICA AMIANTO PRESENTE IN COPERTURA E SUCCESSIVA RICOSTRUZIONE	-€	27.324,00
TOTALE LOTTO	€	153.860,28
TOTALE LOTTO ARROTONDATO	€	**154.000,00**

Tabella 42

QUESITO n. 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

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

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

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

Il pignoramento oggetto della presente procedura non ha ad oggetto una quota indivisa. Oltre ciò, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, si rappresenta che gli stessi non risultano essere comodamente divisibili.

QUESITO n. 14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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

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

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

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

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

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

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

Oltre ciò, si rappresenta che, dopo le indagini svolte presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Napoli, è stato possibile produrre la seguente documentazione.

CERTIFICATO CAMERA DI COMMERCIO

La società esecutata

15, risulta formalmente costituita alla data del 06/02/2008, con iscrizione effettuata il 11/02/2008, come risulta dal Certificato della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Napoli.

La suddetta società ha per oggetto, quale attività prevalente, lavori generali di costruzione edifici e lavori edili in genere, nonché dal 19/03/2008 installazione, ampliamento, trasformazione, manutenzione degli impianti di cui alla Legge 46/90.

Per ogni altro riferimento, si rimanda alla lettura del certificato di cui sopra, allegato alla presene relazione di stima.

CONCLUSIONI

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO (Lotti 2-3-4-5)

LOTTO UNICO (Lotti 2-3-4-5): – quota di 1/1 proprietà di **Negozio e n. 4 unità Residenziali di tipo popolare** ubicata in Frattamaggiore (NA) alla Via Cumana, piano T-1; è composta da: piano terra – un locale commerciale, oltre una cucina, due camere da letto, un bagno ed antibagno; piano primo – un ingresso, un soggiorno, una camera da letto; il locale commerciale distinto con il sub 2, al piano terra, confina con corte comune a nord, con Via Cumana ad est, con Via Riscatto a sud, con Foglio 3 P.lla 158 sub 11 ad ovest, l'unità a destinazione residenziale di cui al sub 3, al piano terra, confina con altra ditta a nord, con Via Cumana ad est, con corte comune a sud, con Foglio 3 P.lla 158 sub 6 ad ovest, l'unità a destinazione residenziale di cui al sub 5, al piano terra, confina con altra ditta a nord, con Foglio 3 P.lla 158 sub 6 ad est, con corte comune a sud, con altra ditta ad ovest, l'unità a destinazione residenziale di cui al sub 6, al piano terra, confina con altra ditta a nord, con Foglio 3 P.lla 158 sub 3 ad est, con corte comune a sud, con Foglio 3 P.lla 158 sub 5 ad ovest, l'unità a destinazione residenziale di cui al sub 7, al piano primo, confina con altra ditta a nord, con Foglio 3 P.lla 158 sub 12 ad est, con pensile di passaggio a sud,

con altra ditta ad ovest, l'unità a destinazione residenziale di cui al sub 9, al piano primo, confina con terrazzo comune a nord, con Via Cumana ad est, con Via Riscatto a sud, con Terrazzo ad ovest; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Frattamaggiore (NA)** al **foglio 3**, **p.lla 158 sub 2-3-5-6-7-9**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine a:
sub 2: Difformità derivanti da una lieve modifica della posizione del vano di ingresso presente all'interno della corte comune. Oltre ciò, si rileva una distorsione grafica tra quanto rappresentato nella planimetria catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi, verosimilmente connessa alle vetuste metodologie di rilievo di cui alla planimetria catastale;
sub 3: Difformità derivanti da una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di una tramezzatura di divisione tra gli attuali vani bagno ed antibagno con conseguente creazione dei detti due vani, in ragione di uno, quindi difforme alla planimetria catastale, oltre una diversa posizione dei vani porta e finestra, nonché la presenza di un ulteriore vano finestra nella camera da letto e bagno, non rappresentati in planimetria catastale. Oltre ciò, si rileva una distorsione grafica tra quanto rappresentato nella planimetria catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi, verosimilmente connessa alle vetuste metodologie di rilievo di cui alla planimetria catastale. Infine, la presente unità immobiliare risulta comunicante con l'unità immobiliare adiacente ed identificata con il sub. 6, mediante un vano porta, già rappresentato in planimetria catastale;
sub 5: Difformità derivanti da una lieve modifica della posizione del vano porta di comunicazione tra il sub 5 e l'adiacente sub 6. Oltre ciò, si rileva una distorsione grafica tra quanto rappresentato nella planimetria catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi, verosimilmente connessa alle vetuste metodologie di rilievo di cui alla planimetria catastale;
sub 6: Difformità derivanti dalla presenza di ulteriori vani porta e finestra nonché lieve modifica di quelli già rappresentati in planimetria catastale. Oltre ciò, si rileva una distorsione grafica tra quanto rappresentato nella planimetria catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi, verosimilmente connessa alle vetuste metodologie di rilievo di cui alla planimetria catastale. Infine, la presente unità immobiliare risulta comunicante con le unità immobiliari adiacenti ed identificate con il sub. 3 ed il sub. 5, mediante un vano porta;
sub 7: Per quanto attiene l'unità immobiliare di cui al subalterno 7, si rappresenta che, dalla consultazione del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di Napoli, non è stato possibile estrapolare la planimetria catastale di riferimento in quanto non presente in banca dati.
sub 9: Difformità derivanti dalla presenza di vani finestra nonché lieve modifica di quelli già rappresentati in planimetria catastale. Oltre ciò, si rileva una distorsione grafica tra quanto rappresentato nella planimetria catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi, verosimilmente connessa alle vetuste metodologie di rilievo di cui alla planimetria catastale. Si rappresenta, infine, che alla detta unità immobiliare, si accede attraversando un pensile di passaggio ed un terrazzo comune, posti lungo il confine nord, evidenziando che, dall'atto di provenienza ultraventennale *inter vivos*, non si rileva anche il trasferimento della terrazza adiacente all'attuale sub 9, salvo se diverso. Pertanto, potrebbero necessitarsi opere di inibizione di accesso alla terrazza da parte del sub. 9, salvo se diverso.
A seguito della richiesta inoltrata dallo scrivente all'UTC del Comune di Frattamaggiore, il detto Ufficio Tecnico certificava che, a seguito di verifica dei relativi fascicoli edilizi nell'archivio Comunale, agli atti non risulta, CILA, SCIA, Condoni L. 47/85, L. 724/94, e L. 326/04.
Nulla è stato possibile rilevare circa eventuale esistenza o meno di ordinanza di demolizione del bene,
PREZZO BASE euro 154'000,00
Teano lì 15/06/2024 L'Esperto Stimatore

* * * * * * *

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.
Si allega alla presente:

1) Verbale delle operazioni peritali;
2) Rilievo fotografico;
3) Ispezioni catastali;
4) Ispezioni ufficio RR.II:
5) Certificato Camerale;
6) Atto di compravendita del 18/01/1953 notaio Filomeno Fimmanò, trascritto il 28/01/1953 ai nn. 2229/1666;
7) Certificato Destinazione Urbanistica – Attestazione Urbanistica;
8) Comparabili;
9) Copia Decreto di Fissazione Udienza ex Art.569 c.p.c.