

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD**

**SEZIONE III – Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDIMENTO R.G.E. N°478/2024**

**PROMOSSO DA: Condominio Palazzo Carafa di Policastro**

**CONTRO:** [REDACTED]

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa** [REDACTED]

**CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott.** [REDACTED]

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

\*\*\*\*\*

Premessa.....	Pag. 2
Verifica della completezza della documentazione ex art. 567 co. 2 c.p.c. ....	Pag. 3
1 – Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento.....	Pag. 5
2 - Individuazione e descrizione materiale dei beni.....	Pag. 8
3 - Identificazione, storia e conformità catastale dei beni .....	Pag. 16
4 – Schema Sintetico-Descrittivo Del Lotto.....	Pag. 19
5 – Ricostruzione dei passaggi di proprietà .....	Pag. 20
6 – Regolarità urbanistico-edilizia dell’immobile.....	Pag. 22
7 – Stato di possesso attuale dell’immobile.....	Pag. 28
8-9-10-11 - Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene, pesi e oneri di altro tipo.....	Pag. 28
12-13 – Valutazione del bene.....	Pag. 32
14 – Certificazioni stato civile e residenza.....	Pag. 37
Elenco Allegati.....	Pag. 38

*Il CTU-Esperto stimatore*

[REDACTED]

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD**  
**SEZIONE III – Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**PROCEDIMENTO R.G.E. N°478/2024**  
**PROMOSSO DA: Condominio Palazzo Carafa di Policastro**  
**CONTRO: [REDACTED]**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa [REDACTED]**  
**CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. [REDACTED]**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

In virtù dell'incarico conferitomi, quale esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n°478/2024 RGE **promossa da** Condominio Palazzo Carafa di Policastro con sede in Frattaminore, Palazzo Carafa di Policastro, Piazza Francesco Crispi, 11 C.F.: [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] presso il cui studio in Napoli, alla via Privata Fiorentina a Chiaia n° [REDACTED], è elettivamente domiciliata, **nei confronti di** [REDACTED] nata a Frattaminore (NA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], esporrò di seguito le risultanze dell'indagine svolta secondo la disposizione stabilita dall'III.mo G.E., fornendo le risposte ai quesiti come da verbale di conferimento di incarico ex art. 568 CPC del 31/1/2025.

Si precisa che il bene sottoposto ad esecuzione, sito in Frattaminore (Na), è così individuato:

*Appartamento distinto nel NCEU del Comune di Frattaminore (Na) al foglio 5, mappa 435, sub [REDACTED], cat. A/5, cl. 4, vani 2,5, 108,46, vani 2,5, Piazza Francesco Crispi 11, Piano 1.*

Il G.E. fissava il termine di trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., per l'invio a mezzo di posta ordinaria od elettronica, di copia dell'elaborato peritale ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode nominato, e per il deposito telematico presso la cancelleria del G.E., assegnando alle parti quindici giorni prima della predetta udienza quale termine ultimo per far pervenire presso l'esperto incaricato, eventuali note di osservazione al suo elaborato.

Fissava infine l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita per il giorno 07/07/2025.

## RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

Dal controllo della documentazione in atti ex art. 567 c.p.c., oggetto del *Modulo di controllo* depositato in fase preliminare, riesaminato in seguito al primo accesso (Cfr. Verbale di primo accesso redatto dal custode Dott. [REDACTED] e sottoscritto dalla scrivente in Allegato 1) ed alle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente (in Allegato 2), si era rilevata la presenza della necessaria documentazione in atti. Se ne riportano sinteticamente i contenuti per completezza:

**CREDITORE PROCEDENTE:** Condominio Palazzo Carafa di Policastro, C.F.: [REDACTED], con sede in Frattaminore (Na), Piazza Crispi n. 11, rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo sito alla Via Privata Fiorentina a Chiaia [REDACTED] 80122 Napoli.

**Titolo esecutivo posseduto:** Decreto ingiuntivo n. 417/2023 emesso all'esito del giudizio iscritto al n. 3345/2023 R.G. del 23/08/2023 dal Giudice di Pace di Frattamaggiore notificato in data 03/10/2023 non opposto e dichiarato esecutivo in data 03/06/2023, con il quale si ingiungeva ad [REDACTED] di pagare la complessiva somma di 8.959,66, oltre agli interessi legali sulla sorte maturati e maturandi sino al saldo effettivo e spese successive.

*Atto di precetto notificato in data 08/10/2024*

*Credito totale vantato:* € 8.959,66 oltre agli interessi legali sulla sorte maturati e maturandi sino al saldo effettivo e spese successive.

**DEBITORE/I:** [REDACTED], nata a Frattaminore (Na) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], residente presso l'immobile oggetto di esecuzione sito in Frattaminore in Piazza F. Crispi 11 (già 12)

**CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:**

- Non risultano

**CREDITORI INTERVENUTI SENZA TITOLO ESECUTIVO**

- Non risultano

**DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO:** 06/11/2024

**DATA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:** 27/11/2024 nn. 57341/45043

**COMPROPRIETARI - Data di notifica avviso ex art. 599 comma 2 c.p.c.:**

- Non risultano

**CONFORMITÀ TRA I DATI DEL PIGNORAMENTO E I DATI CATASTALI:**

- I dati indicati nel pignoramento **sono conformi** a quelli riportati nella relativa nota di trascrizione ed ai dati fondamentali agli atti del catasto alla data del pignoramento ed all'attualità.

DATA DEL DEPOSITO DELLA ISTANZA DI VENDITA: 10/12/2024

DATA DEL DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE O DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA: 10/12/2024

PIGNORAMENTI PRECEDENTI O CONTESTUALI:

- ☐ SI  
☒ NO

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

- Non risultano

CREDITORI CHE HANNO ATTUATO UN SEQUESTRO CONSERVATIVO - Data di notifica avviso ex art. 158 disp. att. c.p.c.:

- Non risultano

CREDITORI CHE HANNO ATTUATO UN SEQUESTRO CONSERVATIVO - Data di notifica avviso ex art. 158 disp. att. c.p.c.:

- Non risultano

DOCUMENTI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI VENDITA:

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

- ☒ SI  
☐ NO  
☐

DOCUMENTI RICHIESTI EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.

- ☐ Estratto attuale catasto  
☒ visura storica del catasto  
☒ certificati iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato (a nome dell'esecutato)  
☐ certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale (SOSTITUISCE TUTTI I PRECEDENTI)

**Titolo di acquisto della proprietà in capo all'esecutato (DA VERIFICARE DAI REGISTRI IMMOBILIARI DELLA CONSERVATORIA) :**

- ☒ **compravendita**  
☐ **donazione**  
☐ **successione (testamentaria o legittima)**  
☐ **usucapione ventennale**  
☐ **permuta**  
☐ **altro:**

Data del titolo di acquisto: 15/07/2002

- Atto di compravendita per Notar [REDACTED] Repertorio n. 18251/5123 (in Allegato 3).

*Se tale data non supera il ventennio antecedente la data del pignoramento indicare anche i precedenti danti causa ed i rispettivi titoli fino a coprire il ventennio antecedente il pignoramento. In ogni caso occorre specificare se la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva in concreto depositate dal creditore procedente siano complete, vale a dire se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento):*

**NOTE:**

**Si fa rilevare** che nel quadro "D" della nota di trascrizione dell'atto di acquisto dell'immobile staggito in capo all'esecutata, si legge che il fabbricato di cui fa parte lo stesso è *soggetto alla legge 1089 del 1939 (oggi decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490); il presente atto deve intendersi sospensivamente condizionato per il periodo di mesi due decorrenti dalla notifica dell'atto alla sovrintendenza competente prevista dalla suddetta legge al mancato esercizio da parte del ministero per i beni culturali ed ambientali del relativo diritto di prelazione. In caso di esercizio della prelazione il contratto si intenderà risolto* (Cfr. nota di trascrizione in allegato 2).

**Coniuge in regime di comunione legale dei beni**

☐ SI

☒ NO

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio richiesto dalla scrivente al comune di Frattaminore (Na), risulta che la Sig.ra [REDACTED], sopra generalizzata, al momento dell'acquisto dell'immobile pignorato era coniugata in regime di separazione dei beni in virtù di atto del 15/7/2002 per Notar [REDACTED] (Cfr. Certificati- Anagrafe e Stato civile in Allegato 4).

**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 superficaria; 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:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
  - nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

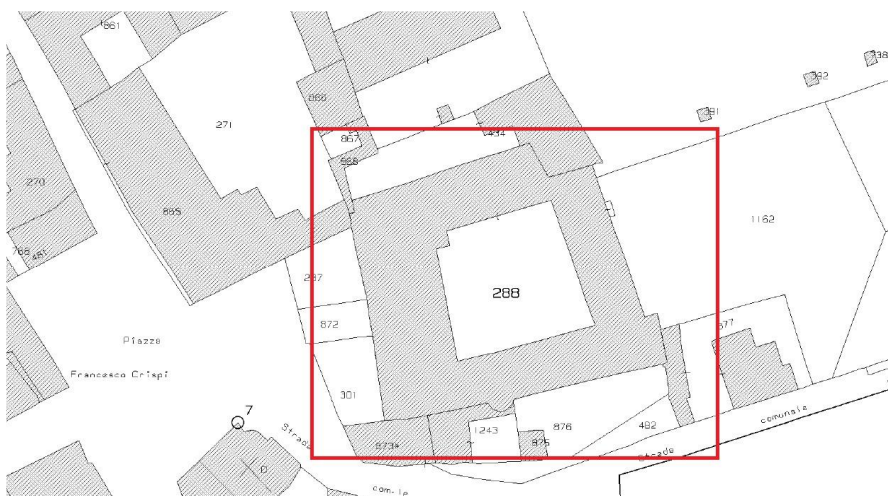
In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel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

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

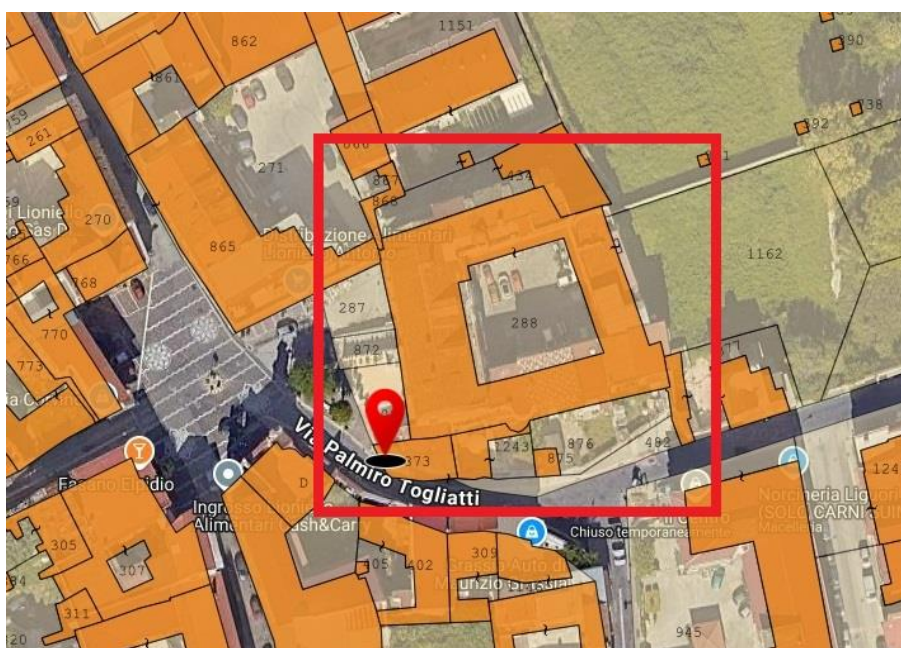
Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento,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

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

- 1) Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e consiste nella piena proprietà del cespite staggito. (All. 3a-Atto di compravendita Rep. 18251 del 15/07/2002 per Notar [REDACTED])
- 2) Vi è corrispondenza tra i dati identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento del 06.11.2024 e quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento del 27.11.2024 nn. 57341/45043 e tra questi e i dati agli atti del Catasto all'epoca del pignoramento e all'attualità. (Cfr. documentazione catastale in Allegato 5a-d).



Confronto tra la mappa catastale elaborata dalla SOGEI (in alto) e l'aerofoto desunta da Google Maps-ultima rilevazione (in basso). Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito, è individuabile nella mappa catastale all'interno della p.lla 288 del Fg. 5 del C.T. e p.lla 435/fg 5 C.F. del Comune di Frattaminore.



Sovrapposizione della mappa catastale elaborata dalla SOGEI (in alto) sull'aerofoto desunta da Google Maps-ultima rilevazione.

3) Non sono state riscontrate difformità strutturali tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento che, pertanto, risulta individuato univocamente. Sono state rilevate difformità distributive nella zona d'ingresso dovute alla presenza del bagno non rappresentata nella planimetria catastale. Le ulteriori difformità rilevabili sono, a parere dell'esperto, imputabili ad errata rappresentazione grafica della planimetria catastale del 1939, unica agli atti del catasto.

4) Il bene non risulta essere oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

5) **Formazione di lotti di vendita:**

Il bene di pignoramento è costituito da un appartamento di piccola quadratura; esso non risulta comodamente divisibile per le caratteristiche dimensionali e distributive e, pertanto, rappresenta un **LOTTO UNICO** di vendita così individuato:

Appartamento ubicato in Frattaminore (Na), Piazza Francesco Crispi n. 11, Piano 1, censito al NCEU di detto Comune al Foglio: 5 Particella: 435 Sub.: ■ cat. A/5, classe 4, vani 2,5, R.C.: Euro 108,46, vani 2,5, Piazza Francesco Crispi 12, P. 1 (Cfr. Documentazione catastale-Allegato 5c, 5d).

**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.



## INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA E DESCRIZIONE MATERIALE DEGLI IMMOBILI

Ubicazione: Appartamento in Frattaminore (NA), Piazza Francesco Crispi n. 11, piano 1.

Indicazioni catastali: Attualmente distinto nel NCEU del Comune di Frattaminore (Na) al Foglio: 5  
Particella: 435 Sub.: ■ cat. A/5, classe 4, vani 2,5, R.C.: Euro 108,46, vani 2,5,  
Piazza Francesco Crispi 12, Piano 1. (Allegato 5c).

La planimetria catastale è stata presentata il 30/12/1939 (Allegato 5d).

Descrizione sintetica: L'appartamento si compone di una camera da letto, stanza cieca, cucina e bagno all'ingresso.

Confini: L'appartamento confina a: nord con sub ■ del fg. 5/p.IIIa 435; sud con sub ■ del fg. 5/p.IIIa 435; est con passetto esterno comune e corte comune, a ovest con distacco da Piazza Crispi.

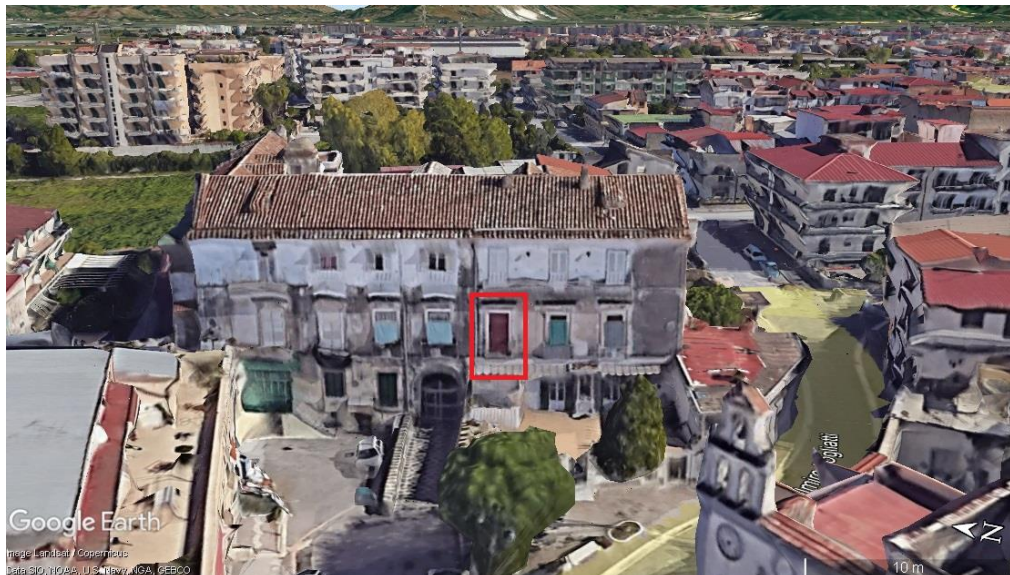
### Caratteristiche estrinseche dell'area, del fabbricato e del contesto urbano

Il bene oggetto di pignoramento si trova nel comune di Frattaminore, cittadina in provincia di Napoli, dalla quale dista circa 15 km, collocandosi a nord del capoluogo partenopeo. I trasporti interurbani di Frattaminore vengono svolti con autoservizi di linea gestiti da EAV. Il comune è situato al confine fra agro Napoletano e agro Aversano confinando a est con Crispano, a nord con Orta di Atella (CE), a ovest con Sant'Arpino (CE) e a sud con Frattamaggiore. La stazione ferroviaria delle Ferrovie dello Stato più vicina è quella di Frattamaggiore-Grumo Nevano dalla quale è possibile giungere in circa 20 minuti a piedi alla Piazza F. Crispi, dove è ubicato il compendio immobiliare *de quo*. A breve distanza inoltre vi sono gli accessi alle vie di collegamento con i comuni limitrofi ovvero la SS87 nc (Sannitica nuova) e la SP2 ex SS 162 NC (Asse Mediano). La cittadina è risalente al Medioevo, intorno alla metà del XIII secolo, e sorse dalla fusione di Pomigliano di Atella con Fratta Piccola ed intorno alla metà del XVII secolo fu feudo dei conti Carafa di Policastro i quali trasformarono l'originario castello medievale nella loro residenza di campagna con base quadrilatera e corte centrale, apportandovi ampliamenti, modifiche e, probabilmente, sopraelevazioni, sebbene ancora oggi si scorgono tracce dello stato originario, in particolare quelle che ricordano il fossato perimetrale e il ponte di accesso in corrispondenza dell'unico ingresso all'edificio storico di cui fa parte l'immobile staggito. Da questo si accede all'interno dell'androne voltato a botte che conduce alla corte e dove sulla sinistra si trova il portone in ferro e vetro da cui principia la scala che conduce al passetto comune aggettante sulla corte interna che dà a sua volta accesso alle abitazioni del primo piano dove si trova l'immobile oggetto di esecuzione. L'edificio consta di tre piani fuori terra ed ha struttura in muratura tradizionale, non è dotato di ascensore ed ha copertura a falde inclinate. I prospetti esterni ed interni sono intonacati e tinteggiati in colore giallo chiaro o bianco essendovi disomogeneità dovute all'evidente scarsa manutenzione ordinaria con la conseguenza che le superfici presentano lacune di intonaco e tinteggiatura.

STATO DI MANUTENZIONE GENERALE DEL FABBRICATO: sufficiente.

Il tutto è meglio descritto in alcuni scatti desunti dall'allegata documentazione fotografica (in Allegato 6) di seguito introdotti per una miglior comprensione dei luoghi:

#### Documentazione fotografica – contesto urbano ed esterni



Individuazione del palazzo storico di origini trecentesche di cui fa parte il cespite oggetto di pignoramento denominato Palazzo Carafa di Policastro sito in Frattaminore alla in Piazza Francesco Crispi n. 11.





Palazzo Carafa di Policastro visto da Piazza Francesco Crispi



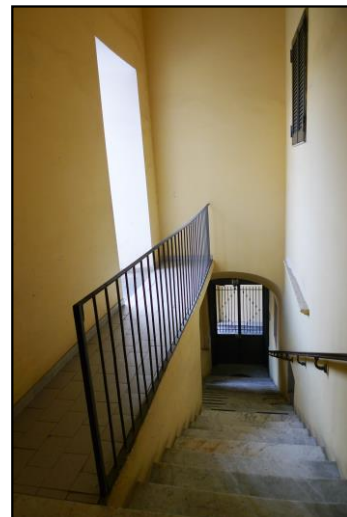
Portone del fabbricato e individuazione del balcone della camera da letto dell'immobile



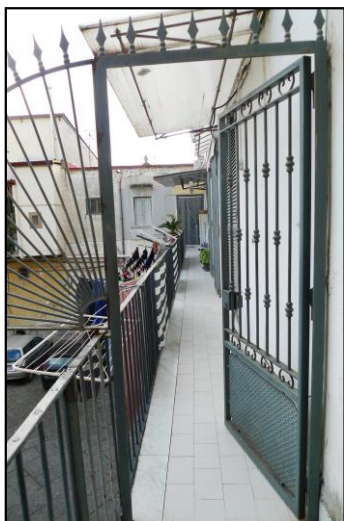
Corte interna del fabbricato; individuazione della porta d'ingresso dell'immobile a cui si accede dal passetto comune.



Androne



Portone interno all'androne e scala



Cancello d'ingresso al passetto comune posto al primo piano.



Ingresso dell'immobile.

### **Caratteristiche intrinseche dell'immobile 1 – Appartamento (diritti reali: piena proprietà)**

#### **- Descrizione e stato di conservazione:**

L'appartamento è il secondo sulla destra del passetto comune aggettante dal primo piano sulla corte comune del fabbricato dopo aver superato un cancello. Varcata la porta di ingresso, si entra direttamente in una piccola cucina (S.i.c.= c.a 4,60 mq) a destra della quale si trova un piccolo bagno con doccia (S.i.c.= c.a 2,25 mq) dotato di un piccolo finestrino in alto sul muro perimetrale, in una sorta di nicchia realizzata tra il muro di tombagno e il tramezzo che separa bagno e cucina. Con la realizzazione di un piccolo mezzanino soprastante il bagno è stato ricavato un piccolo ripostiglio accessibile dall'ingresso. Da quest'ultimo si accede ad un ampio ambiente cieco adibito a soggiorno (S.i.c.= c.a 22,65 mq) superato il quale si accede alla camera da letto (S.i.c.= c.a 12,80 mq), con accesso ad un balcone alla romana con affaccio su Piazza Crispi. (Allegato 6- FOTO; Allegato 7a- DOCUMENTAZIONE GRAFICA).

FINITURE: qualità *economica*<sup>1</sup>. Le pareti interne del lato cucina e del bagno sono rivestite per circa 2, 20 mt con mattonelle bianche con venature in grigio chiaro; quelle del soggiorno e della camera da letto sono intonacate e tinteggiate in bianco o rivestite da parati per c.ca 90 cm da terra nel soggiorno. Il pavimento è costituito da mattonelle rettangolari monocottura di colore chiaro di c.a 40x40 cm. di tipo economico.

<sup>1</sup> Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

SERRAMENTI E INFISSI: qualità *economica*. La porta di ingresso è in pvc e vetro con finestra superiore. L'infisso esterno della camera da letto è in pvc e vetro con sopra luce. La porta della camera da letto e del bagno sono a soffietto come anche quella del piccolo ripostiglio nel soggiorno.

IMPIANTI: L'immobile è dotato dei normali impianti elettrico e di impianto idrico. Non è stato rilevato impianto del gas che viene prodotto in cucina da bombola mentre l'acqua calda sanitaria da boiler elettrico. Per quanto riguarda gli impianti, in virtù del D.M. n. 37/2008, modificato dal D.M. del 19/5/2010, è previsto che al termine dei lavori la ditta installatrice sia tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità di tutti gli impianti e già la legge 46/90 introdusse il progetto e la dichiarazione di conformità. Ne segue che per gli impianti realizzati prima di tale legge nulla è obbligatorio ma è utile ed opportuno avere a disposizione schemi e planimetrie aggiornate per gli interventi di manutenzione. Non essendo a conoscenza di eventuali revisioni o installazioni più recenti eventualmente effettuate nell'immobile, ma ritenendo presumibile la necessità di una verifica ed un intervento di miglioramento dell'impianto elettrico, si prevede il costo della "Dichiarazione di Rispondenza impianto elettrico" vale a dire il documento che attesta la conformità dei vecchi impianti alle norme in vigore quando furono realizzati (secondo il nuovo Decreto Ministeriale 37/08 modificato dal D.M. del 19/5/2010) e dell'eventuale intervento migliorativo che si valuta poter ascendere complessivamente ad € 1.500,00, somma che sarà detratta dal valore base del bene. Non vi è impianto di riscaldamento, si rileva un unico split per aria condizionata nel soggiorno.

STATO MANUTENTIVO GENERALE: all'osservazione diretta non sembrerebbero esservi problematiche di natura strutturale ma si precisa che sarebbero necessarie indagini tecniche mirate (saggi e prove non distruttive) per escluderle. L'appartamento si trova in stato manutentivo sufficiente, per evidente scarsa manutenzione ordinaria.

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE FINITURE: Le finiture ed i rivestimenti si presentano in generale in stato sufficiente; si osservano localmente alcune fessure in particolare sulla superficie delle pareti della camera da letto e uno scadente stato delle superfici dell'ingresso dovute a scarsa manutenzione.

Superfici attuali appartamento:

(in base al rilievo dello stato attuale – Allegato n. 6a)

Superficie interna calpestabile o interna netta (S.I.N.)= 46 mq

Superficie commerciale o convenzionale vendibile (S.C.V.)= 57 mq

Altezza interna netta massima rilevabile: 4,15 mt

Altezza netta bagno: 2,50 mt

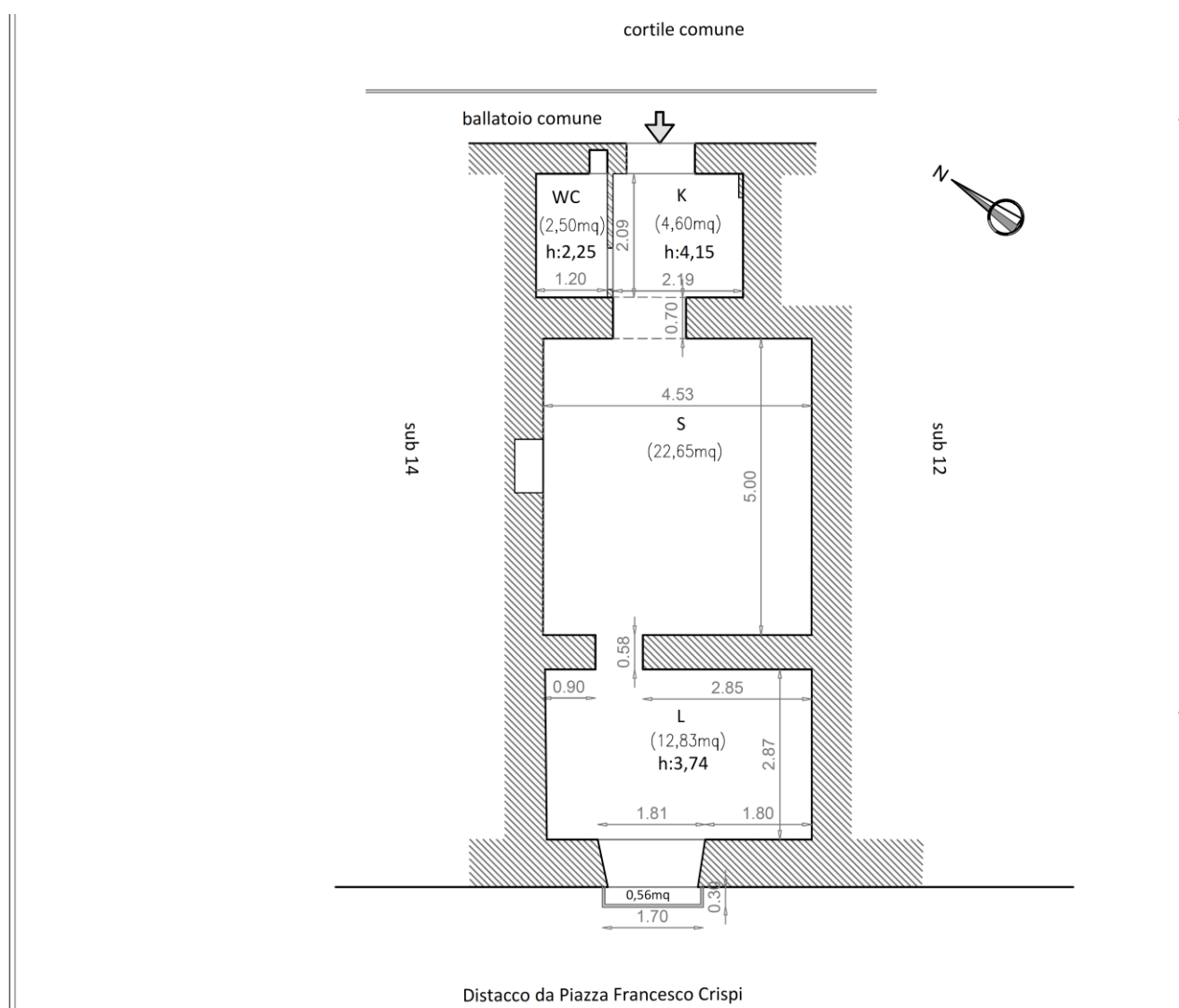
Portierato: assente

Citofono: presente

Attestato di prestazione energetica: L'immobile non è dotato di APE il cui costo si valuta in € 300,00 e sarà detratto dal valore stimato del bene.

Amministrazione condominiale: Il fabbricato è dotato di amministrazione condominiale.

Tutto quanto descritto è reso maggiormente comprensibile attraverso i riferimenti grafici (Cfr. Allegato 7a) e fotografici (Cfr. Allegato 6) che seguono:

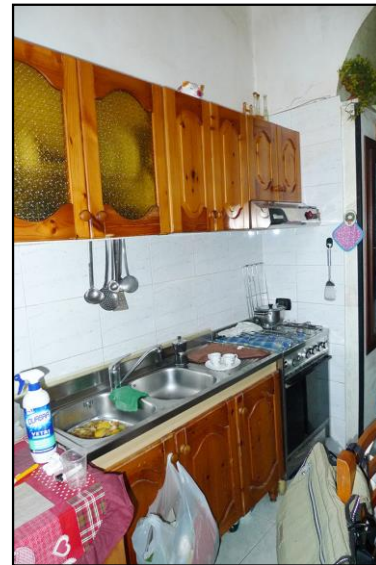


\*Si precisa che la superficie commerciale dell'unità in oggetto (ovvero la superficie convenzionale da moltiplicare per il valore unitario (€/mq) delle costruzioni in zona), è stata determinata secondo i criteri di cui alla *norma UNI 10750* di seguito riepilogati:

- 100% delle superfici calpestabili
- 100% delle superfici pareti divisorie interne non portanti
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali
- 25% dei balconi e terrazze scoperti
- 10% dei giardini di ville e villini.



**Documentazione fotografica – Interni dell’immobile**



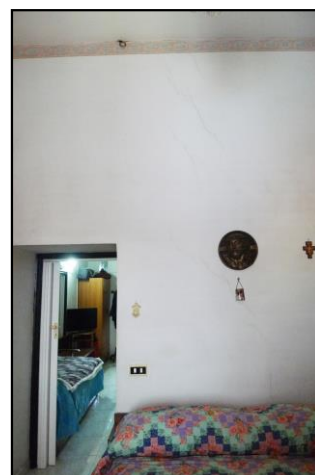
La cucina posta all'ingresso dell'immobile



Soggiorno



Camera da letto.





Camera da letto



Bagno

### **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.



STORIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI – Verifica dell'allineamento catastale

CATASTO TERRENI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito insiste sulla particella 288 del foglio 5 del Catasto Terreni (Allegato 5a) come risulta dall'impianto meccanografico del 1972 e sulla p.lla 435 del foglio 5 nel Catasto Fabbricati (Cfr. Documentazione catastale in **Allegato 5a-5b**)

CATASTO FABBRICATI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è identificata nel NCEU di Frattaminore al **Fg. 5/p.lla 435/sub [REDACTED]**, categoria A/5, vani 2,5, R.C. Euro 108,46; Piazza Francesco Crispi n. 12, P. 1. Non risultano variazioni dei dati fondamentali dal primo censimento all'attualità giacché la planimetria catastale associata ai suddetti dati risale al 31.12.1939. (Cfr. Documentazione catastale in **Allegato 5c-5d**)

Le uniche variazioni riguardano gli intestatari sebbene si rilevino omissioni di volture: non risultano infatti registrati i danti causa dell'esecutata per mancata voltura in corrispondenza della compravendita relativa all'atto del 29/03/1993 per Notar [REDACTED] Rep. n. 796 con il quale i Sigg. [REDACTED], nato a Napoli il 30/10/1968 C.F.: [REDACTED] e [REDACTED], nata a Caserta il 05/02/1972 C.F.: [REDACTED] acquistarono l'immobile staggito in regime di comunione legale dei beni (Cfr. Estratto di matrimonio in Allegato 4) come emerge dalla situazione degli intestati catastali che si riportano di seguito:

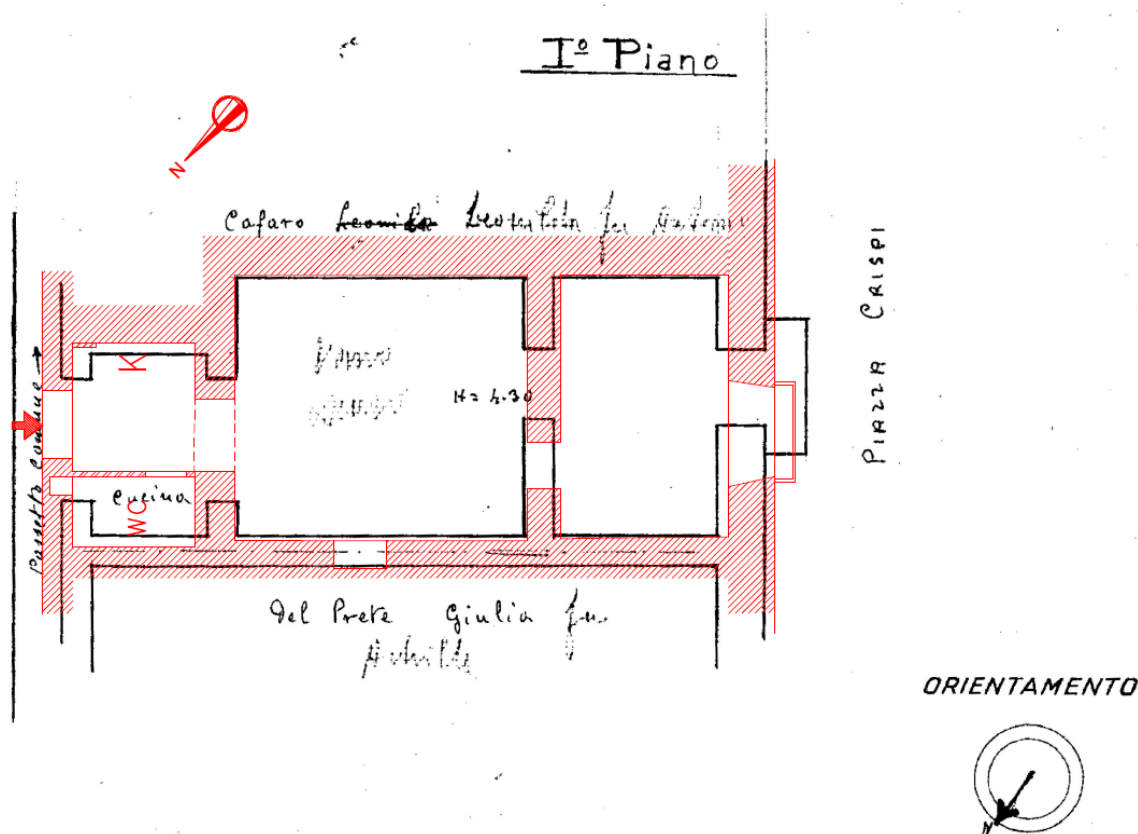
*Situazione degli intestati dal 15/07/2002:* [REDACTED] nata a FRATTAMINORE (NA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Prop. 1/1)

*Dati derivanti da:* Atto del 15/07/2002 Pubblico ufficiale NOT. [REDACTED] Sede FRATTAMINORE (NA) Repertorio n. 18251 - COMPRAVENDITA Voltura n. 473476.1/2002 - Pratica n. 542957 in atti dal 30/09/2002.

*Situazione degli intestati relativa a DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 05/10/1982 Sede FRATTAMINORE (NA) Registrazione Volume 2742 n. 1912 registrato in data 18/03/1983 - SUCCESSIONE Voltura n. 8391.900/1983 in atti dal 03/12/1993:*

1. [REDACTED] nato a FRATTAMINORE (NA) il 05/11/1939 (Prop. 125/1000 fino al 15/07/2002)
2. [REDACTED] nato a FRATTAMINORE (NA) il 25/07/1937 (Prop. 125/1000 fino al 15/07/2002)
3. [REDACTED] nato a FRATTAMINORE (NA) il 03/09/1932 (Prop. 83/1000 fino al 15/07/2002)
4. [REDACTED] nato a FRATTAMINORE (NA) il 13/09/1918 (Prop. 84/1000 fino al 15/07/2002)
5. [REDACTED] nata a FRATTAMINORE (NA) il 06/09/1923 (Prop. 83/1000 fino al 15/07/2002)
6. [REDACTED] nata a FRATTAMINORE (NA) (Prop. 125/1000 fino al 15/07/2002)
7. [REDACTED] nata a FRATTAMINORE (NA) (Prop. 125/1000 fino al 15/07/2002)

*Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:* [REDACTED]  
(Prop. fino al 05/02/1985).



AGGIORNAMENTO CATASTALE: La sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi (in rosso) sulla planimetria catastale (Cfr. Documentazione grafica in Allegato 7) sopra riportata rivela un lieve spostamento delle murature portanti ed in particolare nel muro tra ingresso e soggiorno, un diverso spessore dello stesso. Poiché le murature restano parallele tra loro, la distribuzione degli ambienti principali è sostanzialmente confrontabile ed il fatto che lo spessore rilevato sia maggiore di quello della planimetria catastale induce a ritenere che ciò possa essere ricondotto ad una imprecisione nella restituzione grafica di quest'ultima e che più che di vera e propria difformità, si possa trattare di un errore di misurazione o di restituzione grafica. Al medesimo motivo potrebbe, di conseguenza, attribuirsi la posizione e l'ampiezza non del tutto coincidente dei vani di passaggio e delle bucatre esterne. Potrebbe invece fare eccezione la presenza di un tramezzo divisorio tra il bagno e la cucina del tutto assente nell'unica planimetria agli atti del catasto risalente al 1939, in quanto il bagno potrebbe essere stato realizzato dopo tale data. Si prevede, pertanto, l'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA ed altresì l'inserimento delle mancate volture in riferimento ai passaggi di proprietà. Il costo dell'aggiornamento catastale si valuta approssimativamente in € 500,00, sarà detratto dal valore di mercato del bene.

**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 UNICO:** – piena ed intera proprietà dell'appartamento sito in Frattaminore (Na), Piazza Francesco Crispi n. 11, zona centro storico, piano 1°.

- Ubicazione: Appartamento in Frattaminore (NA), Piazza Francesco Crispi n. 11, piano 1.
- Indicazioni catastali: Attualmente distinto nel NCEU del Comune di Frattaminore (Na) al Foglio: 5 Particella: 435 Sub.: ■■■, cat. A/5, classe 4, vani 2,5, R.C.: Euro 108,46, vani 2,5, Piazza Francesco Crispi 12, Piano 1. La planimetria catastale è stata presentata il 30/12/1939
- Descrizione sintetica: L'appartamento si compone di una camera da letto, stanza cieca, cucina e bagno all'ingresso. L'altezza massima rilevabile è di 4,15 mt; la minima, nel bagno, di 2,50 mt, la Superficie interna calpestabile è di 46 mq, quella commerciale di 57 mq.
- Confini: L'appartamento confina a nord con sub 14 del fg. 5/p.IIIa 435; sud con sub 12 del fg. 5/p.IIIa 435; est con passetto esterno comune e corte comune, a ovest con distacco da Piazza Francesco Crispi.
- Regolarità urbanistico-edilizia: L'immobile fa parte dell'antico Palazzo Carafa di Policastro dichiarato bene culturale e soggetto a vincolo architettonico. Vi sono difformità tra la planimetria catastale del 1939, unico riferimento grafico disponibile, e il rilievo attuale dello stato dei luoghi, alcune delle quali riconducibili all'errata rappresentazione grafica della planimetria catastale o ad un approssimativo rilievo eseguito nel 1939 mentre altre potrebbero essere attribuibili a interventi modificativi della configurazione dell'epoca. Non è possibile datare tali opere che potrebbero, quindi, risultare legittime qualora fossero state realizzate tra il 1939 ed il 1942 oppure irregolari se realizzate successivamente alla prima legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 che stabilì l'obbligo di licenza edilizia per la costruzione o la modifica delle costruzioni. In via prudenziale, si è apportata un'adeguata decurtazione al valore iniziale del bene per mancanza di garanzia per vizi ed eventualità di vizi occulti.
- Vincoli Presenti sul fabbricato: L'edificio denominato Palazzo Carafa di Policastro di cui fa parte l'immobile è stato riconosciuto bene di interesse culturale con Decreto Ministeriale del 25/08/1992 ai sensi degli artt. 2 e 3 della legge 1089 del 1939 (poi decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 a sua volta abrogato dall'art. 184 Codice dei beni culturali e del paesaggio D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. In virtù del vincolo esistente sull'intero edificio qualunque intervento edilizio deve essere autorizzato dalla Soprintendenza competente previa specifica istanza dell'interessato.
- **PREZZO BASE EURO 50.000,00.**

**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:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione

[REDACTED]

[REDACTED]

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.

### VERIFICA DELLA PROVENIENZA DELL'IMMOBILE COSÌ INDIVIDUATO:

Appartamento sito in Frattaminore (NA) Piazza Francesco Crispi n. 11, piano 1

nel NCEU di detto Comune al **FG. 5, PLL.A 435, SUB** [REDACTED]

La certificazione ipocatastale in atti si estende oltre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 27/11/2024 ai nn. 57341/45043 presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2, riferendosi al titolo di proprietà in capo all'esecutata del 15/07/2002, atto *inter vivos* a carattere traslativo (compravendita). È stato inoltre reperito anche il titolo di proprietà in capo ai danti causa dell'esecutata ai quali l'immobile era altresì pervenuto con atto *inter vivos* a carattere traslativo (compravendita):

#### 1) **Trascrizione del 22/07/2002 ai nn. 33016/25585**

dell'Atto di compravendita per Notar [REDACTED] di Napoli del [REDACTED] Rep. N. 18251/5123, col quale la Signora [REDACTED], nata a Frattaminore (NA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], coniugata in regime di separazione dei beni, acquistò da potere di [REDACTED], nato a Napoli il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED], nata a Caserta il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], coniugati in regime di comunione dei beni, la piena proprietà dell'immobile in Piazza F. Crispi n. 11 (già 12) così descritto nel suddetto atto:

– *quartinetto ubicato al primo piano composto di una cucinetta di entrata, di una stanzetta cieca e di una stanza, confinante con Piazza Crispi, con proprietà [REDACTED] e aventi causa, con cortile, con proprietà [REDACTED] e aventi causa; riportato nel NCEU con i seguenti dati partita 474, foglio 5, particella 435, subalterno [REDACTED], Piazza Crispi n. 12, piano 1, categoria A5, classe 4, vani 2,5, con rendita di Euro 108,45. (Cfr. Atto notarile in Allegato 3a).*

Riguardo all'esistenza del vincolo imposto sul dal Ministero dei Beni culturali ed Ambientali in data 25 agosto 1992 trascritto il 24.3.1993 ai nn. 9744/7580 contro [REDACTED]. In realtà nella nota di

**2) Trascrizione del 31/03/1993 ai nn. 10621/8251**

acquistarono il bene sopra descritto da potere dei Signori:

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED] (Cfr. Atto notarile in Allegato 3b).

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

- **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.**

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
  - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
  - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
  - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

DESTINAZIONE DELL'AREA PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:

- L'area nella quale ricade il bene pignorato rientra in "Zona A- *Residenziale vecchio centro* del vigente P.R.G. adottato con deliberazione del C.C. n. 2 del 11.1.1979, disciplinata dell'art. 7 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) in virtù del quale è sottoposta a "intervento urbanistico preventivo e risanamento igienico ambientale e secondo programmi pluriennali di attuazione...". È inoltre stabilito che "La ristrutturazione urbanistica sarà regolamentata in sede di P.P.E. mediante comparti nei quali saranno precisati per ogni singolo edificio le operazioni di:
- Risanamento edilizio, consolidamento statico, manutenzione straordinaria nel caso di edifici non completamente fatiscenti, e malsani;
  - Demolizione e ricostruzione di edifici completamente fatiscenti e malsani.
  - Realizzazione di edifici nuovi.
  - Conservazione nel caso di edifici nuovi ed in buone condizioni di abitabilità.
  - *Restauro conservativo nel caso di edifici di interesse storicoartistico e ambientale."*

Il Piano Particolareggiato per il vecchio centro dovrà inoltre rispettare il numero totale di abitanti, il numero totale dei vani, l'indice di fabbricabilità fondiaria generale pari a 2,412 mc/mq..

- Inoltre il Comune di Frattaminore è dotato di PUC (Piano urbanistico comunale) che ha le finalità e i contenuti di cui alla Legge Regionale n. 16/2004 "Norme sul governo del territorio" e ss.mm.ii., come specificati dal Regolamento attuativo 4/7/2011. Nella città storica, ove ricade il Palazzo Carafa di Policastro, caratterizzata dalla continuità della destinazione residenziale nel tempo, si prevedono operazioni di conservazione, recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio e degli spazi aperti pubblici e privati. Tali operazioni sono regolate da una normativa di dettaglio che, distinguendo le tipologie edilizie differenti, ne specifica le modalità di conservazione e di trasformazione anche attraverso meccanismi premiali relativi a piccoli incrementi di volume e superficie utile.

Sono definiti *Palazzo trasformato e funzionalmente riconfigurato* quegli edifici storici, organizzati intorno ad una corte interna e strutturati sulla ricorrenza della sequenza: "androne – corte – giardino" che hanno subito nel tempo numerose trasformazioni nell'organizzazione distributiva e nell'andamento delle bucature. Tali modifiche hanno alterato l'impianto tipologico originale che non risulta più del tutto leggibile. Tuttavia nella struttura della scatola muraria o nella presenza di alcuni elementi caratteristici (logge, scale esterne etc...) è possibile ancora riscontrare la loro storicità. Si tratta, più precisamente dei due palazzi baronali, quello di Frattapiccola e di Pomigliano di Atella. Per questa tipologia, nella quale ricade l'edificio di cui fa parte l'immobile *de quo*, sono previste le *Modalità di intervento edilizio CS.D – Ripristino tipologico come intervento di reinserimento architettonico* disciplinate dall'Art. 23 del PUC.



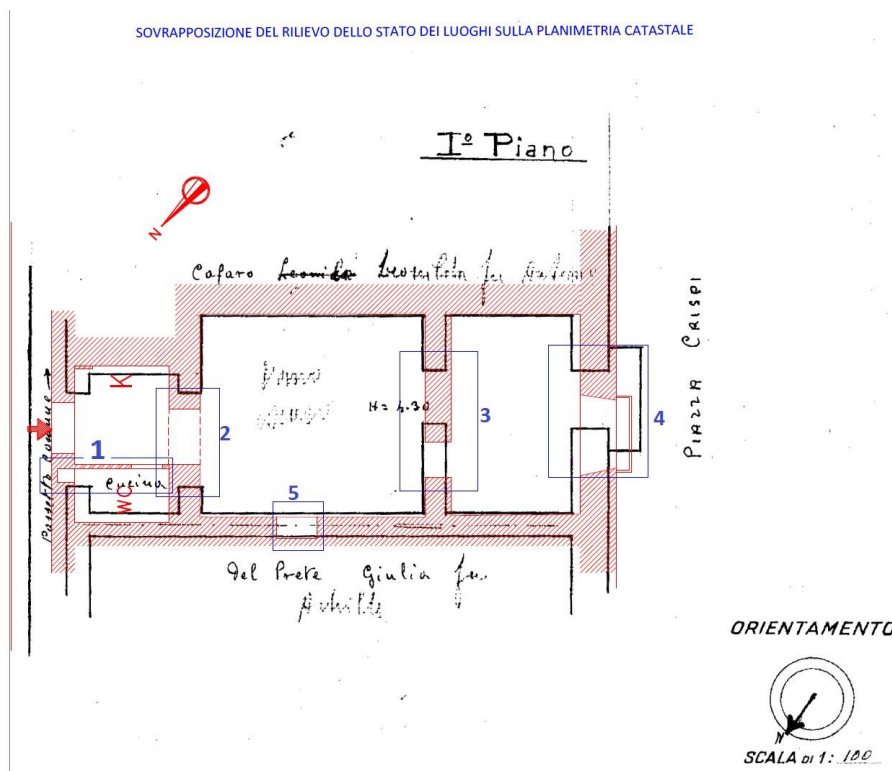
VINCOLI PRESENTI SUL PALAZZO E SULL'AREA (Cfr. Allegato n. 8):

- L'edificio denominato Palazzo Carafa di Policastro ubicato in Frattaminore in Piazza F. Crispi 11 (già 12) è stato riconosciuto bene di interesse culturale con Decreto Ministeriale del 25/08/1992 ai sensi degli artt. 2 e 3 della legge 1089 del 1939 (poi decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 a sua volta abrogato dall'art. 184 Codice dei beni culturali e del paesaggio D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 in virtù del quale è sottoposto all'art. 10 co. 3 della Parte II) notificato a mezzo del messo comunale di Aversa il 13/1/1993 e trascritto alla Conservatoria RR. II. di Napoli 2 in data 24/03/1993 al n° 7582.
  - Ente competente per la tutela: *Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Napoli*.
  - Esercizio della prelazione artt. 60 – 62 D.lgs 42/2004: dalla data di ricezione della denuncia di trasferimento di proprietà ai sensi dell'art. 59 D.lgs 42/2004, il Ministero (e/o gli enti pubblici territoriali) hanno 60 giorni consecutivi per eventualmente esercitare la prelazione, notificando - entro questo termine - il provvedimento di acquisizione del bene al patrimonio pubblico, in via di prelazione, allo stesso prezzo indicato nell'atto. Trascorsi i 60 giorni, in assenza di notifica da parte della DGABAP, il bene può essere consegnato al nuovo proprietario.
  - In virtù del vincolo esistente sull'intero edificio qualunque intervento edilizio deve essere autorizzato dalla Soprintendenza competente previa specifica istanza dell'interessato.
- non insiste su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile (ex art. 826 c.c.);
- non ricade nei vincoli idrogeologici, delle falde idriche, nonché dei parchi nazionali e regionali.
- non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ex D.lgs 42/2004 Parte III.
- Non ricade in area sottoposta a vincolo archeologico.

**Vicende costruttive e Regolarità urbanistico-edilizia**

Datazione fabbricato: Il cespite staggito è inserito in un palazzo storico la cui origine risale XIII secolo, identificato come il Castello di Fratta Piccola. Nel 1759 passò in possesso della famiglia Carafa di Spina, Conti di Policastro divenuti feudatari di Fratta Piccola perdendo ogni funzione difensiva e acquisendo quella di residenza di campagna. Fu pertanto oggetto di modifiche e ampliamenti perché si potesse adattare alla nuova destinazione anche se furono conservati i caratteri della struttura originaria, e tracce come quelle del fossato dell'antico castello; alla prima metà dell'ottocento sono invece attribuibili altri elementi come le forme del prospetto (Cfr. descrizione contenuta nel decreto ministeriale allegato alla relativa nota di trascrizione-Allegato 8). Trattandosi, dunque, di un Palazzo storico risalente non vi è Titolo edilizio abilitativo per la costruzione, giacché la prima Legge urbanistica che impose l'obbligo di ottenere un titolo edilizio per costruzioni o modifiche successive è la 1150 del 17 agosto 1942.

Regolarità urbanistico-edilizia: Relativamente ad eventuali modifiche successive a tale data, si fa rilevare che la planimetria catastale, unica agli atti del catasto è del 1939 e, pertanto, rappresenta un riferimento della conformazione e stato di fatto dell'epoca. Sebbene si riscontrino alcune difformità che possono ricondursi ad inesattezza della rappresentazione grafica del suddetto elaborato, si può ritenere che i possibili interventi modificativi all'interno dell'immobile staggitto siano individuabili nella presenza del bagno realizzato nella zona d'ingresso, entrando a destra (la cucina si trova sul lato sinistro) dove si osserva un finestrino in alto all'interno di una piccola nicchia non riportata in planimetria. Non è possibile, a tal riguardo, stabilire la datazione delle modifiche rilevabili nella zona dell'ingresso che infatti, in via teorica, potrebbero essere state realizzate tra il 1939 ed il 1942 (e quindi prima dell'apposizione del vincolo da parte del ministero dei Beni Culturali nel 1992). In tal caso risulterebbero dunque legittime sotto il profilo urbanistico-edilizio mentre se ascrivibile ad epoca successiva a tale periodo risulterebbero irregolari. Per quanto attiene invece alla non perfetta sovrapposizione di murature, a parere del ctu possono ascriversi ad un'imprecisione della rappresentazione grafica della planimetria catastale (comunque tutte le murature sono parallele e solo lievemente traslate). All'errata rappresentazione grafica potrebbe attribuirsi altresì la non perfetta sovrapposibilità tra i vani di passaggio e le bucatore rilevate sulla planimetria catastale. Quanto appena descritto è rilevabile nella sovrapposizione tra il rilievo dello stato attuale (in rosso) sulla planimetria catastale del 1939 che si riporta di seguito (Cfr. Documentazione grafica in Allegato 7b):



- 1) 1a) Minore ampiezza della porta d'ingresso. 1b) tramezzo divisorio; realizzazione di bagno con apertura di piccolo finestrino in alto all'interno di una piccola nicchia nel muro di tombagno e realizzazione di piccolo ripostiglio soprastante il bagno e spostamento cucina sul lato opposto;
- 2) Diversa ampiezza del vano di passaggio: la presenza di un arco in sommità di muratura tradizionale e il parallelismo delle strutture in elevazione induce a ritenere che si possa trattare di un'errata rappresentazione grafica della planimetria catastale;
- 3) Diversa posizione e ampiezza del vano di passaggio e dello spessore della muratura: anche in questo caso si ritiene che tali incongruenze possano ascriversi ad un'errata rappresentazione grafica della planimetria catastale;
- 4) Diversa posizione e ampiezza della bucatra esterna e della mensola a sbalzo del balconcino alla romana: la tipologia della bucatra e del balcone alla romana è tipica di epoche risalenti e, pertanto, ciò induce a ritenere che l'incongruenza sia da ascriversi ad un'errata rappresentazione grafica.
- 5) Presenza di nicchia in muratura portante assente in planimetria catastale: Tale presenza potrebbe essere traccia di un antico vano di passaggio esistente in epoca remota oppure potrebbe essere stata ricavata in epoca recente.

Nei casi descritti ai punti 2, 3, 4 si ritiene che le differenze riscontrate siano riconducibili all'errata rappresentazione grafica della planimetria catastale o ad un approssimativo rilievo eseguito nel 1939. Nei casi 1 e 5 è presumibile che le differenze siano attribuibili a interventi modificativi della configurazione del 1939. Purtroppo non è possibile datare le opere descritte che potrebbero infatti risultare legittime qualora fossero state realizzate tra il 1939 ed il 1942 oppure irregolari se realizzate successivamente alla prima legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 che stabilì l'obbligo di ottenere la licenza edilizia per l'edificazione o la modifica delle costruzioni, ciò che non è stato possibile accertare in mancanza di documentazione tecnico amministrativa a supporto verificata presso l'ufficio tecnico dove, in seguito alla presentazione di specifica istanza prot. n. 8655 dell'11.3.2025, è stata esclusa la presenza di pratiche edilizie, pratiche di condono o sanatoria ordinaria a nome dei proprietari succedutisi all'uopo indicati all'Ufficio competente (in Allegato 8a). Pertanto, in via prudenziale, considerando che l'immobile fa parte di un fabbricato dichiarato bene culturale ricadente in *zona A- Residenziale vecchio centro del vigente P.R.G.*, tenuto conto che tali modifiche se non regolari dovrebbero prevedere il ripristino dello stato dei luoghi *quo ante* in riferimento alle difformità descritte ai nn. 1a e 5 mentre per le modifiche ai punti 1b dovrebbero essere sanate con CILa in sanatoria, il tutto previo nulla osta della Soprintendenza preposta alla tutela del vincolo architettonico ex art. 21 Codice dei Beni Culturali – Parte II (da ottenersi mediante

specifica istanza il cui oggetto è “Opere realizzate in assenza della autorizzazione della Soprintendenza” comprensiva dei dati identificativi del bene, del proprietario, riferimenti del D.M. di vincolo e delega al professionista), si opererà una decurtazione adeguata al valore iniziale del bene che si andrà a stimare per mancanza di garanzia per vizi ed eventualità di vizi occulti.

\*L'esperto stimatore, riguardo a quanto sopra riportato, precisa che:

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti ed ogni provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene *de quo*.
- per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle parti comuni, pesi, limitazioni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (Cfr. titoli di provenienza in Allegato 3) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

#### **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.).

- L'immobile oggetto di pignoramento è occupato dall'esecutata, Sig.ra [REDACTED] (Cfr. Verbale di primo accesso in Allegato 1).

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

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

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

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

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

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;

➤ **Non risultano**

- 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;

➤ **Non risultano**

- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

- L'intero edificio denominato Palazzo Carafa di Policastro ubicato in Frattaminore in Piazza F. Crispi 11 (già 12) è stato riconosciuto bene di interesse culturale con Decreto Ministeriale del 25/08/1992 ai sensi degli artt. 2 e 3 della legge 1089 del 1939 (poi decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 a sua volta abrogato dall'art. 184 Codice dei beni culturali e del paesaggio D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) notificato a mezzo del messo comunale di Aversa il 13/1/1993 e trascritto alla Conservatoria RR. II. di Napoli 2 in data 24/03/1993 al n° 7580 (Cfr. Documentazione vincolo in Allegato 8). In virtù del vincolo esistente sull'intero edificio qualunque intervento edilizio deve essere autorizzato dalla Soprintendenza competente.

- Ente competente per la tutela: *Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Napoli.*

- Esercizio della prelazione artt. 60 – 62 D.lgs 42/2004: dalla data di ricezione della denuncia di trasferimento di proprietà ai sensi dell'art. 59 D.lgs 42/2004, il Ministero (e/o gli enti pubblici territoriali) hanno 60 giorni consecutivi per eventualmente esercitare la prelazione, notificando - entro questo termine - il provvedimento di acquisizione del bene al patrimonio pubblico, in via di prelazione, allo stesso prezzo indicato nell'atto<sup>2</sup>.

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie:
  - Non risultano
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):
  - TRASCRIZIONE del 27/11/2024 - Registro Particolare 45043 Registro Generale 57341 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 9750/2024 del 06/11/2024 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili **oggetto della presente procedura esecutiva.**
- 3) Difficoltà urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura):
- 4) Il cespite pignorato è sostanzialmente sovrapponibile alla planimetria catastale del 1939. Non è stato possibile verificare se le modifiche interne presenti siano legittime ovvero se siano state realizzate tra il 1939 e la prima della urbanistica dell'agosto 1942 e, pertanto, ciò sarà considerato nella decurtazione al prezzo iniziale di mercato nell'ambito delle riduzioni del prezzo per mancanza di garanzie per vizi.
- 5) Difficoltà Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).
  - L'aggiornamento catastale è necessario sia a causa delle mancate volture riscontrate nella visura storica sia per le difficoltà riscontrate tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi che riguardano sostanzialmente l'errata rappresentazione grafica, la mancata presenza del bagno nella zona d'ingresso ed altre incongruenze interne. Il costo dell'aggiornamento catastale si valuta in via approssimativa in €500,00 e sarà detratto dal valore iniziale del bene.

---

<sup>2</sup> L'esercizio della prelazione è previsto solo per trasferimenti di proprietà a titolo oneroso (esempio: vendite, conferimenti in società, ecc.). La decisione in merito all'eventuale esercizio della prelazione spetta alla Direzione generale archeologia, belle arti e paesaggio (DGABAP) del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, che provvederà - in caso affermativo - a stanziare i fondi e a emettere il rispettivo provvedimento di acquisizione del bene in via di prelazione. Trascorsi i 60 giorni, in assenza di notifica da parte della DGABAP, il bene può essere consegnato al nuovo proprietario.

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

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

- L'Agenzia del Demanio, all'uopo contattata, ha comunicato di aver pubblicato la propria banca dati nel portale dedicato che, pertanto, è stata consultata dalla scrivente potendo rilevare che il bene *de quo* non ricade su suolo 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 presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

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

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

- Il compendio immobiliare pignorato, da quanto si è potuto evincere dagli atti catastali e dai titoli di provenienza, non risulta gravato da livelli, censi o non rientra nell'elenco dei beni interessati da usi civici.

**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);
  - L'importo della quota annuale riferita all'immobile de quo ascende ad € 312,00 quella mensile ordinaria ascende ad € 26,00.
- 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;
  - Vi sono spese straordinarie scadute e non pagate nel 2023 e 2024 elencate nell'estratto conto fornito dall'Amm.re p.t. (Cfr. Allegato 9)
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Pende nei confronti del condominio il decreto ingiuntivo da parte di azienda relativamente ai lavori idrici eseguiti negli anni precedenti per i quali si è provveduto al pagamento parziale dello stesso (Cfr. Informazioni trasmesse dall'Amm.re p.t. in Allegato 9)
  - L'amministratore di condominio ha fornito alla scrivente informazioni e la documentazione richiesta: tabelle millesimali, regolamento di condominio, certificato di esistenza vincoli rilasciato dalla Soprintendenza competente, estratto conto spese condominiali (Cfr. Allegato 9).

**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.

## CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

### DEFINIZIONE E MOTIVAZIONI DELLA SCELTA DEL METODO

Per la stima del cespite oggetto di pignoramento si è fatto riferimento esclusivamente a standards internazionali di valutazione immobiliare. Essi rappresentano un complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in modo sistematico: gli International Valuation Standards predisposti dall'International Valuation Standards Council (IVSC) e gli European Valuation Standards predisposti a cura di The European Group of Valuer's Association. Si fa presente che in Italia gli IVS sono recepiti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard, III edizione, edito da Tecnoborsa, (quarta ed ultima edizione aggiornata ad ottobre 2011). Gli standard valutativi internazionali derivano da standard di fatto legati alla prassi professionale e consistono in norme comuni universalmente accettate. L'analisi dei dati immobiliari si basa sulle caratteristiche degli immobili (superfici, impianti, stato di manutenzione ecc.) applicando modelli valutativi pluriparametrici quali per esempio: il Market Comparison Approach, MCA, il Metodo finanziario Income Approach, IA, il Metodo del Costo (Cost Approach, CA, ecc. L'applicazione dei metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è legata all'immobile da valutare e al suo contesto tecnico, economico e giuridico. Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e sono altresì reperibili le offerte di immobili in vendita con i relativi prezzi proposti e le descrizioni più o meno dettagliate, spesso corredate di immagini e planimetrie con indicazione dei dati dimensionali. Nella fattispecie il criterio più appropriato da adottare è quello del Market Comparison Approach, il metodo di stima immobiliare più noto e diffuso nel mondo che, alla luce di tutto quanto sopra espresso, consente di definire il più probabile valore degli immobili, ricercando preliminarmente i prezzi definiti per compravendite di immobili che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle opportune correzioni, comparandone le caratteristiche quantitative. Il metodo MCA si articola nelle fasi seguenti:

- 1) analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

- 2) rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari;
- 4) compilazione della tabella dei dati;
- 5) analisi dei prezzi marginali;
- 6) redazione della tabella di valutazione;
- 7) sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare si svolge in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, rilevando i parametri necessari ai fini della valutazione. Nella stima del valore di mercato di un immobile, i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella **tabella dei dati** dove sono riportati gli immobili comparabili e l'immobile da valutare nelle colonne mentre le caratteristiche immobiliari sono inserite nelle righe secondo un ordine convenzionale. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica. L'analisi dei prezzi marginali stima queste variazioni del prezzo. Il prezzo marginale di una caratteristica, infine, rappresenta l'aggiustamento nel MCA. Gli aggiustamenti possono essere applicati agli immobili di confronto in termini di valore e in termini percentuali (adjustment percentage). La **tabella di valutazione** riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche degli immobili di confronto e applica gli aggiustamenti alle caratteristiche immobiliari. Per applicare il metodo MCA si devono compiere dunque aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Per calcolare il prezzo marginale delle singole caratteristiche si utilizza la formula  $P = Sp \times Pi / 12$  dove P è il prezzo marginale della caratteristica data, Sp è il saggio di variazione annuale dei prezzi e Pi è il prezzo del comparabile i. Riveste importanza sostanziale la scelta dei comparabili da selezionare e la correttezza di tale scelta, e quindi della stima, può essere valutata mediante la verifica del valore della divergenza percentuale assoluta.

#### APPLICAZIONE DEL METODO MCA ALL'IMMOBILE DA STIMARE

La ricerca di mercato sui maggiori siti web, volta ad individuare quegli immobili che per localizzazione, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, destinazione d'uso, vetustà del fabbricato e vetustà dell'immobile, impiantistica, livello di piano, ecc., più corrispondono ai beni da valutare, ha permesso di individuare due comparabili (Allegato 10):

##### *Comparabile n. 1*

Appartamento in Via Giovanni Liguori, 35 Frattaminore (NA)

Sup. commerciale 50 mq

Prezzo di vendita annuncio 70.000,00 €

desunto da un annuncio pubblicato sul sito: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

##### *Comparabile n. 2*

Appartamento in Via Giovanni Liguori, Frattaminore (NA)

Sup. commerciale 78 mq

Prezzo di vendita annuncio 109.900,00 €

desunto da un annuncio pubblicato sul sito: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

entrambi sono stati verificati comparando le informazioni con le foto ed i grafici in essi contenuti.

Si precisa inoltre che il prezzo indicato dalle agenzie immobiliari sarà decurtato del 6%, per tenere conto del margine di trattativa.

**Si precisa che:** Le superfici considerate sono le superfici commerciali ovvero le superfici convenzionali vendibili (SCV) tenendo conto dei relativi rapporti mercantili in riferimento ad eventuali pertinenze ed accessori.

**Si precisa, inoltre, che:** i comparabili selezionati non hanno vincolo locativo; la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa per il valore unitario di riferimento, ha valore puramente indicativo. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

#### APPLICAZIONE DEL METODO MCA AL BENE DA STIMARE

<b>CONSISTENZA IMMOBILE CRITERIO DI MISURAZIONE: SIL COMMERCIALE</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>rapporto mercantile</b>	<b>Superficie commerciale</b>	57 MQ
	Principale	57	1,00		
	Balconi	0,56	0,25		
	terrazzo	0	0,25		
	soffitta/sottotetto	0	0,80		
	cantina	0	0,40	<b>Livello di piano</b>	1°
	box	0	0,30		

#### CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

<b>Stato di manutenzione</b>	<b>Edificio</b>	Sufficiente/Discreto
	<b>Immobile</b>	Suddiciente/Discreto

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Immobile A	Immobile B	Subject
Prezzo di Mercato (euro)	65.800	103.300	0
Data (mesi)	3	3	0
Superficie Principale	50	78	57
Superfici non resid.(Balconi)25%	0	0	0,25
Snr (Terrazzi)	0	0	0
Stato di Manutenzione Imm.	4	4	3
Stato di Manutenzione Ed.	4	4	3
Livello di piano	1	1	1
Ascensore	0	0	0
Tabella (a)			

La prima tabella (a) esprime i valori numerici delle caratteristiche, in mq o in mesi ed un peso numerico variabile da 1 a 5 allo stato di manutenzione dell'immobile e dell'edificio in cui questo è ubicato, precisamente si considererà un valore compreso tra 1 e 2 per uno stato di manutenzione mediocre, che richieda interventi di manutenzione straordinaria, un valore compreso tra 3 e 4 per

uno stato di manutenzione sufficiente/discreto (normale) che non richieda particolari interventi di ristrutturazione se non di manutenzione ordinaria, un valore pari a 5 per uno stato di manutenzione buono. Quest'ultimo punteggio viene usato per immobili nuovi o totalmente ristrutturati.

**Tabella dei prezzi marginali**

Prezzo e Caratteristica	Immobile A	Immobile B
Prezzo di Mercato (euro)	65.800	103.300
Data (mesi)	54,83	86,08
Superficie Principale (mq)	1316	1316
Superficie non resid. (Balconi)	329	329
S.n.r. (Terrazzi)	263	266
Stato di Manutenzione Imm.	14000	14000
Stato di Manutenzione Ed.	2000	1020
Livello di piano	658	1033
Ascensore	4875	4875
<i>Tabella (b) - I dati sono espressi in valore assoluto</i>		

La tabella (b) dei prezzi marginali attribuisce un valore espresso in euro (in valore assoluto) alle varie caratteristiche, determinati secondo la metodologia del MCA, tenendo conto del saggio di variazione del fattore tempo (pari al 1%) e del saggio di variazione di piano (pari all'1%).

**Tabella dei valori**

Prezzo e Caratteristica	Immobile A	Immobile B
Prezzo di Mercato (euro)	65.800	103.300
Data (mesi)	-164,5	-258,25
Superficie Principale (mq)	9212	-27636
Superficie non resid. (Balconi)	0	0
S.n.r. (Terrazzi)	0	0
Stato di Manutenzione Imm.	-14000	-14000
Stato di Manutenzione Ed.	-2000	-2000
Livello di piano	0	0
Ascensore	0	0
<b>Prezzo corretto (€)</b>	<b>58.848</b>	<b>59.406</b>

*Tabella (c)*

Moltiplicando i prezzi marginali per la differenza dei valori alla tabella (a) dei comparabili e dell'immobile da stimare, si ottengono i valori espressi in euro delle singole caratteristiche (tabella (c)). Applicando un peso del 50% ai comparabili A e B si ha un valore dell'immobile stimato, pari in c.t. a 59.126,63 €, con una divergenza percentuale assoluta del 1%, per cui si può affermare che il più probabile valore di mercato ascende ad € 59.000,00 in c.t. e con un prezzo medio unitario di 1.035,08 €/mq. Tale prezzo unitario finale è confrontabile delle ultime quotazioni OMI (min. €960,00/mq- max.

€1.450/mq per abitazioni civili nella zona B3-centrale-centro Storico nella quale ricade l'immobile e min. €660,00/mq- max. €1000,00/mq per abitazioni di tipo economico).

**Decurtazioni e adeguamenti del prezzo di mercato (ex Art. 568 c.p.c):**

a. Per Stato d'uso e manutenzione (già considerato nella stima):.....	€ 0,00
b. Per Attestazione Di Prestazione energetica:.....	€ 300,00
c. Per Certificazione/verifica/eventuali interventi migliorativi impianti.....	€ 1.500,00
d. Per aggiornamento catastale.....	€ 500,00
Totale oneri e costi a carico dell'aggiudicatario: in c.t. ....	€ 2.300,00

SUB TOTALE (Valore di mercato stimato con MCA - decurtazioni a-e) in c.t.....€ 56.700,00

**PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO:**

Al fine di considerare eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, le criticità descritte al capitolo 6, nonché tutto quanto rilevato e non, ed altresì al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si ritiene opportuno applicare una riduzione del 12% sul valore sopra calcolato. Applicando tale riduzione si ha:  $V_r = € 56.700,00 - 12\% = € 49.896,00$ .

**PREZZO BASE EURO in c.t. ....€ 50.000,00**

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

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

- Non si è nel caso di quota indivisa.

**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**.

[REDACTED]

[REDACTED]

Dal certificato di residenza storico rileva che alla data del pignoramento ed all'attualità la Signora [REDACTED] aveva ed ha la residenza anagrafica presso l'immobile pignorato, sito in Piazza F. Crispi 11 in Frattaminore (Allegato 4). Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio acquisito dalla scrivente è risultato che La Sig.ra [REDACTED], era coniugata in regime di separazione dei beni al momento dell'acquisto dell'immobile *de quo* in virtù di Atto per Notar [REDACTED] del 15/09/2002 (Allegato 4).

**ALLEGATI:**

Allegato n. 1: Verbale di primo accesso

Allegato n. 2: Ispezioni ipotecarie

Allegato n. 3: Titoli di provenienza: 3a. Atto per Notar [REDACTED] del 15.7.2002 Rep. 18251

3b. Atto per Notar [REDACTED] del 29.3.1993 Rep. 796

Allegato n. 4: Certificati anagrafe e stato civile eseguita e danti causa

Allegato n. 5: DOCUMENTAZIONE CATASTALE: 5a. Vax Catasto terreni;

5b. Visura storica particella 288/Fg. 5 C.T.

5c. Visura storica sub [REDACTED] della p.lla 435/Fg. 5

5d. Planimetria sub [REDACTED] della p.lla 435/Fg. 5

Allegato n. 6: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato n. 7: DOCUMENTAZIONE GRAFICA: 7a. Rilievo stato dei luoghi sub 13

7b. Sovrapposizione rilievo su planimetria catastale

Allegato n. 8: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA: 8a. Richiesta presentata all'UTC

8b. Dettaglio Vincolo bene culturale

8c. Certificato esistenza vincoli rilasciato al

Condominio di Palazzo Carafa di Policastro

8d. Nota di trascrizione vincolo

Allegato n. 9: Documentazione condominiale

Allegato n. 10: Documentazione per Stima: Comparabili selezionati per stima con metodo MCA

Allegato n. 11: Prove di spedizione alle parti dell'elaborato peritale.

Tanto in assolvimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice e che in fede si sottoscrive.

In Fede

(Arch. [REDACTED])