



arch. Angelo Chifari

via Simone Martini 79
80128 NAPOLI
Cell. +393492325985

Tel./Fax +3908119257777
E-mail: arch.angelochifari@gmail.com
PEC: angelo.chifari@archiworldpec.it

via Cesina 4
80016 Marano di Napoli (NA)
P.IVA: 06542121212



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
III CANCELLERIA CIVILE

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

R.G.E. 278/2023/EI

Promossa da

██

contro

██

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Lorella Triglione

Esperto Stimatore: arch. Angelo Chifari

Custode Giudiziario: avv. Stefano Sorgente

ANNO 2025

Sommario

Premessa	2
Svolgimento dell'incarico.....	2
Risposta ai quesiti	4
SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE	4
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	7
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	11
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	19
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	24
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	25
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	28
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	35
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	36
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	39
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	40
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	41
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	42
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	47
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.	48
Conclusioni.....	49
Scheda di riepilogo.....	50
Elenco allegati	51

RELAZIONE DI STIMA

Illustrissimo Sig. G.E. dott.ssa Lorella Triglione della III Sezione Cancelleria Civile.

Premessa

Il G.E. dott.ssa Margherita Lojodice con provvedimento del giorno 30 settembre 2024 nominava il sottoscritto arch. Angelo Chifari, con studio in Napoli alla via Simone Martini n. 79 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n.9959, Esperto Stimatore in virtù dell'iscrizione all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Napoli Nord n.76, nella procedura esecutiva R.G.E. **278/2023/EI** promossa da [REDACTED] (creditore procedente) contro [REDACTED] (debitore), invitandolo ad accettare l'incarico al fine di redigere la presente relazione di stima relativa al seguente bene oggetto di pignoramento:

- **Immobile ubicato in Arzano (NA) alla via Alfredo Pecchia n. 64 (già n. 48), piano primo e secondo scala B int. 2 censito al N.C.E.U del Comune di Arzano (NA) foglio 6 particella 38 sub. 25.**

Svolgimento dell'incarico

Ricevuto l'incarico, lo scrivente accedeva alla piattaforma online giustizia.it per estrarre copia degli atti del procedimento esecutivo de quo allegati al fascicolo d'Ufficio.

Successivamente veniva fissato congiuntamente con il Custode Giudiziario, avv. Stefano Sorgente, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 15 ottobre 2024 alle ore 10:00. Il giorno stabilito il sottoscritto, unitamente al Custode Giudiziario, si recava presso i luoghi oggetto di pignoramento siti in Arzano (NA) alla via Alfredo Pecchia n. 64 (già n. 48). Dopo aver constatato l'assenza del debitore esecutato gli ausiliari rinviavano le operazioni peritali per il giorno 28/10/2024 ore 15:30.

A seguito del comportamento ostativo tenuto dal debitore e della richiesta di intervento della forza pubblica da parte del Custode Giudiziario avv. Stefano Sorgente, le operazioni peritali riprendevano soltanto in data 06/02/2025 ore 9:30 presso l'immobile oggetto di procedura.

Oltre alla presenza degli ausiliari, in sede di accesso si rilevava la partecipazione del personale de commissariato di polizia di Frattamaggiore, del debitore esecutato [REDACTED] e del suo rappresentante legale [REDACTED], nonché del sig. [REDACTED] in qualità di fabbro.

Constatato lo spirito collaborativo mostrato dal debitore esecutato che consentiva agli ausiliari di accedere al cespite staggito, il Custode Giudiziario liberava il fabbro sig. [REDACTED], in quanto non era più necessario il suo intervento.

Dopo aver brevemente illustrato ai presenti i compiti dell'esperto stimatore, lo scrivente eseguiva l'ispezione del cespite dandone testimonianza attraverso rilievi metrici e fotografici.

Le operazioni di rilievo si concludevano nello stesso giorno alle ore 11:30.

In separata sede il sottoscritto eseguirà accurate ricerche relative all'immobile oggetto di pignoramento, consistenti in:

- Acquisizione delle informazioni e dei documenti relativi alla regolarità urbanistica del cespite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzano (NA);
- Acquisizione telematica delle visure ipotecarie dell'immobile pignorato;
- Acquisizione telematica delle visure e della planimetria catastale;
- Acquisizione del certificato di stato di famiglia del debitore presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Arzano (NA);
- Acquisizione del certificato di Matrimonio con annotazioni a margine dei debitori presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Mugnano di Napoli (NA);
- Acquisizione del titolo di provenienza del bene (atto di compravendita);
- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari di zona.

Risposta ai quesiti

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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

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

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

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto

indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

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

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

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

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

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

Lo scrivente ha eseguito preliminarmente il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c.¹.

In dettaglio, nel fascicolo d'Ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- **Certificazione notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c. a firma del notaio Filippo Arleoni, iscritto presso il Collegio Notarile di Reggio Emilia, depositata in data 01/09/2023;**

La certificazione riporta i dati catastali attuali e storici del cespite pignorato.

L'esame della documentazione notarile consente di affermare quanto segue:

- Il periodo esaminato riguarda il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e risale ad un titolo di provenienza trascritto in data antecedente il ventennio;
- La certificazione, riguardante il bene pignorato, con riferimento alle trascrizioni ed alle iscrizioni riguardanti i debitori ed i suoi danti causa, complete di data, numeri di registro particolare e generale, nominativo dei soggetti esaminati e annotamenti;
- Non si rilevano nel ventennio atti di provenienza *mortis causa* o *inter vivos* a carattere non traslativo.

Nella documentazione d'Ufficio non erano presenti il certificato di residenza storico, il certificato di stato di famiglia e il certificato di matrimonio con le annotazioni a margine relative al debitore

¹ "Art. 567, comma 2, c.p.c. - Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla e trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari."

esecutato che lo scrivente ha opportunamente richiesto e acquisito presso i rispettivi Uffici Comunali.

L'atto di **pignoramento immobiliare** trascritto a Napoli 2 il 18/07/2023 ai nn. 36663/28398, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e contro il debitore esecutato, grava sul seguente bene:

- **Immobile ubicato in Arzano (NA) alla via Alfredo Pecchia n. 64 (già n. 48), piano primo e secondo scala B int. 2 censito al N.C.E.U del Comune di Arzano (NA) foglio 6 particella 38 sub. 25.**

Il pignoramento è stato azionato in virtù di **ipoteca volontaria** iscritta a Napoli 2 in data 31/12/2008 ai nn. 71543/13358, per il complessivo importo di Euro 340.000,00, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e contro il debitore esecutato.

Dalle visure catastali effettuate risulta che l'attuale proprietario dell'immobile staggito è il debitore esecutato per la piena quota di proprietà.

Tale bene è pervenuto all'esecutato in virtù del seguente titolo:

Atto di Compravendita a rogito della dott.ssa Carla Ruggiero, Notaio in Napoli, del 16/12/2008 rep.1006/806, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 31/12/2008 al n. 47997 di formalità a favore del sig. [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per acquisto fattone, in regime di separazione dei beni, dalla sig.ra [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED].

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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il bene oggetto di pignoramento consiste nella piena ed intera proprietà di un immobile ubicato al piano primo e secondo di un fabbricato sito nel Comune di Arzano (NA) alla via Alfredo Pecchia n. 64.

Dal punto di vista catastale l'immobile è censito al N.C.E.U del Arzano (NA) al foglio 6 part. 38 sub. 25.

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile staggito, si riporta l'estratto di mappa catastale e l'immagine satellitare estrapolata da Google Maps e la sovrapposizione di tali grafici.



Estratto di mappa catastale Foglio 6, particella 38



Ortofoto Google Maps

L'estratto di mappa catastale evidenzia che l'intero fabbricato risulta riportato in maniera corretta in mappa.



Sovrapposizione estratto di mappa catastale (arancione) – Ortofoto Google Maps

Sulla scorta della documentazione catastale estrapolata, l'atto esecutivo ha correttamente pignorato il diritto di piena proprietà dell'esecutato.

Ai fini della definizione dei lotti di vendita, si costituisce un unico lotto così definito:

LOTTO DI VENDITA:

Piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Arzano (NA) alla via Alfredo Pecchia n. 64 (già n. 48), piano primo e secondo scala B int. 2, censito al N.C.E.U. del Comune di Arzano (NA) al foglio 6 part. 38 sub. 25.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

• Cenni storici e caratteristiche dell'area di ubicazione

Arzano è un Comune della provincia di Napoli di circa 34.000 abitanti che si estende su una superficie complessiva di circa 4,7 Km².

Tale Comune è parte integrante della periferia settentrionale di Napoli svolgendo un ruolo di cerniera con la seconda fascia periferica partenopea, la zona frattese-atellana.

L'origine del toponimo è controversa. Alcuni associano il nome Arzano ai tanti archi antichi presenti sul territorio. Per altri il toponimo deriva da Aer sano, aria sana. Altri ancora, invece, lo riconducono al nome di un antico possessore Artius a cui si aggiunge il suffisso -anus che indica appartenenza.



Negli anni sessanta la città ha vissuto intensamente il boom economico nazionale, sviluppandosi dal punto di vista industriale come poche altre in Campania, tanto da meritarsi l'appellativo con Casavatore e Casoria di "Brianza del sud" e triangolo industriale napoletano.

Nel territorio Comunali vi sono stabilimenti di grandi gruppi industriali nel settore cartario, tessile, calzaturiero, metalmeccanico e delle telecomunicazioni.

Arzano è principalmente un polo cartario, infatti vi sono

numerosi scatolifici, cartotecniche di medie dimensioni e aziende specializzate nella lavorazione della carta, dall'uso igienico e sanitario a quello alimentare. Inoltre, in loco si trova l'unica cartiera presente sul territorio della città metropolitana di Napoli.

Nei primi anni del Novecento l'agricoltura si basava sulla coltivazione della canapa, che veniva utilizzata per la fabbricazione delle corde, come testimoniato dal simbolo che appare sul gonfalone ufficiale della città, canapa e lino.

Il territorio del comune di Arzano è attraversato dall'Asse Mediano, strada a scorrimento veloce che unisce la strada statale 7 quater Via Domitiana nei pressi di Lago Patria e termina lungo l'Asse di Supporto Nola-Villa Literno.

L'altra arteria principale è la strada statale 87 Sannitica nuova, variante del vecchio tracciato riclassificato della Sannitica che attraversava i comuni dell'hinterland di Napoli.

L'attuale Corso Salvatore D'Amato si chiamava prima Rettifilo "al bravo", e fa parte di un assetto viario di importante collegamento che da piazza Capodichino o dalla strada statale 87 "Sannitica" in Napoli arriva fino a Frattamaggiore. Arzano attualmente è collegata con la contigua area urbana di Napoli e comuni limitrofi mediante autoservizi pubblici gestiti dalla CTP. Fra il 1882 e il 1959 invece la località era servita da una stazione della tranvia Napoli-Aversa/Giugliano.

Lo stabile di cui l'immobile staggito è parte integrante, è ubicato nel centro storico in una zona a destinazione prevalentemente residenziale e pertanto gode della stretta vicinanza dei servizi essenziali, quali attività commerciali, scuole, farmacie, ufficio postale etc.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di tufo; la tipologia costruttiva invece è di tipo a corte interna, con finitura prevalente ad intonaco, in mediocre stato di manutenzione.

L'immobile oggetto del pignoramento è situato al piano primo e secondo, ed è accessibile dal cortile interno ubicato in via Alfredo Pecchia.

Prima di descrivere la consistenza dei beni staggiati, si ritiene opportuno specificare le seguenti definizioni:

- **Superficie utile:** la superficie di pavimento degli alloggi è misurata al netto di muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porta e finestre, di eventuali scale interne, di logge o di balconi;
- **Superficie dei balconi:** la superficie dei balconi è quella misurata per l'effettivo sviluppo, al netto di muratura e pilastri;
- **Superficie catastale e/o commerciale:** essa è calcolata così come indicato nei criteri generali del DPR 138/1998 "Norme Tecniche per la determinazione delle superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". In particolare si è proceduto calcolando per intero la superficie circoscritta dai muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm muri di confine. Per quanto riguarda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle parti di superficie non residenziale, si è fatto riferimento all'allegato C del suddetto DPR.

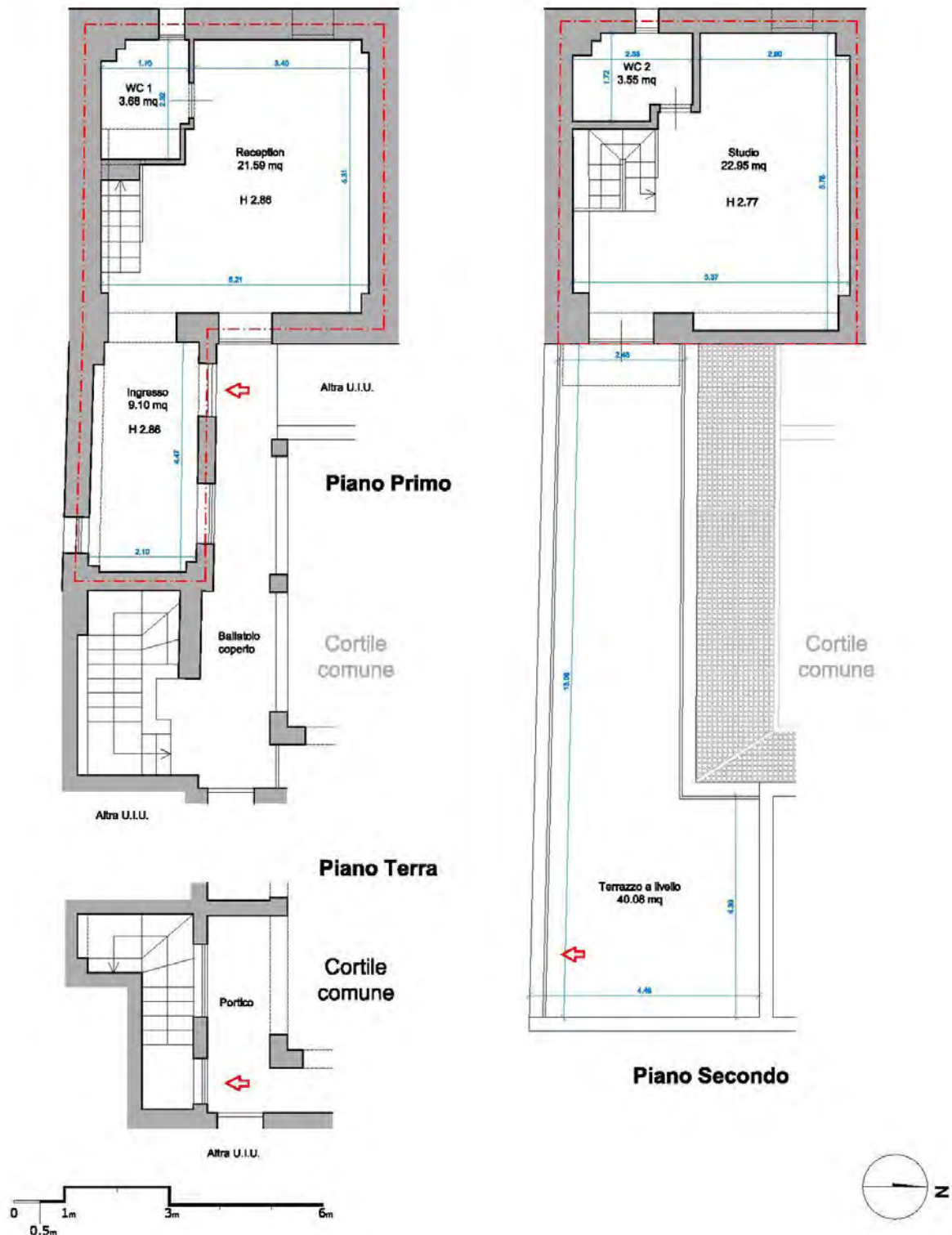
GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIE ATTUALI	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R <i>Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A/1 - Abitazioni di tipo signorile ▪ A/2 - Abitazioni di tipo civile ▪ A/3 - Abitazioni di tipo economico ▪ A/4 - Abitazioni di tipo popolare ▪ A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare ▪ A/6 - Abitazioni di tipo rurale ▪ A/7 - Abitazioni in villini ▪ A/8 - Abitazioni in ville ▪ A/9 - Castelli, palazzi di pregio artistico e storico ▪ A/11 - Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi ▪ C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse 	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);</p> <p>b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);</p> <p>d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;</p> <p>e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.</p>
P <i>Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ B/1 - Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, caserme, conventi, seminari ▪ B/2 - Case di cura e ospedali ▪ B/3 - Prigioni e riformatori ▪ B/4 - Uffici pubblici ▪ B/5 - Scuole e laboratori scientifici ▪ B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie ▪ B/7 - Cappelle ed oratori 	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);</p> <p>b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 10%;</p> <p>d) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.</p>
T <i>Unità immobiliari a destinazione terziaria</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A/10 - Uffici e studi privati ▪ B/8 - Magazzini sotterranei per deposito di derrate ▪ C/1 - Negozi e botteghe ▪ C/2 - Magazzini e locali di deposito ▪ C/3 - Laboratori per arti e mestieri ▪ C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi ▪ C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative ▪ C/7 - Tettoie chiuse o aperte 	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi;</p> <p>b) locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili in misura pari al 10%;</p> <p>d) area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare in misura pari al 10%.</p>

- **Dati reali**

Il bene oggetto di pignoramento consiste in una abitazione di tipo civile, ubicata in Arzano (NA) alla via Alfredo Pecchia n. 64 (già n. 48), piano primo e secondo scala B int. 2, censita al N.C.E.U. del Comune di Arzano (NA) al foglio 6 part. 38 sub. 25.

Per una migliore descrizione della consistenza metrica attuale si riporta la planimetria dello stato dei luoghi.

Planimetria dello stato dei luoghi



• Descrizione tipologia e natura del bene, calcolo superfici

- L'appartamento ha una consistenza catastale di 5 vani (superficie totale 103 mq);
- La categoria catastale attribuita (A/3) non è conforme all'attuale destinazione (il cespite si presenta come studio professionale);
- La superficie utile interna rilevata è di circa 57,19 mq con un'altezza utile interna al primo piano di circa 2,86 m e al secondo piano di circa 2,77;

DESTINAZIONE D'USO	Superficie utile	Superficie non residenziale
	[m ²]	[m ²]
Ingresso	9,10	
Reception	21,59	
WC 1	3,68	
WC 2	3,55	
Studio	22,95	
Terrazzo a livello		40,08
Totale [m²]	57,19	40,08

- **La superficie commerciale complessiva è stata determinata con l'ausilio dei criteri generali del DPR 138/1998 ed è pari a circa 91,81 mq;**

• Descrizione e caratteristiche del bene

- Il cespite è composto da ingresso, ampia reception e bagno (WC 1) al piano terra, locale studio, bagno (WC 2) e terrazzo a livello al piano secondo.
- L'esposizione e la luminosità, si possono considerare sufficienti, in relazione all'orientamento e alla superficie dei singoli ambienti.

• Finiture

Le finiture dell'appartamento possono considerarsi di mediocre livello, in particolare:

- Gli infissi esterni sono in alluminio tipo R40 con vetro camera con oscuri tipo napoletane in ferro;
- Gli infissi interni sono stati realizzati in legno tamburato;
- La porta d'ingresso è del tipo a unico battente, dotata di blindatura e serratura di sicurezza;
- La pavimentazione ed i rivestimenti del cespite sono in gres porcellanato;
- Le pareti interne dell'appartamento sono tinteggiate con colori chiari.

• Impianti

- Sono presenti l'impianto del gas, elettrico, telefonico, citofonico, tutti con canaline sottotraccia;
- Nello specifico l'ACS ed il riscaldamento sono assicurati da caldaia autonoma esterna e boiler elettrico;
- L'ambiente reception e i locali studio sono dotati complessivamente di 3 condizionatori.

A seguito dei controlli effettuati non si rileva la presenza di certificazioni di conformità alle norme vigenti degli impianti e pertanto, occorre predisporre una verifica impiantistica ed eventuale adeguamento, da effettuarsi a cura di una ditta specializzata e qualificata.

L'immobile è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

• Stato di manutenzione

Le condizioni generali di manutenzione del cespite possono ritenersi nel complesso mediocri così come le parti comuni del fabbricato.

• Confini dell'immobile

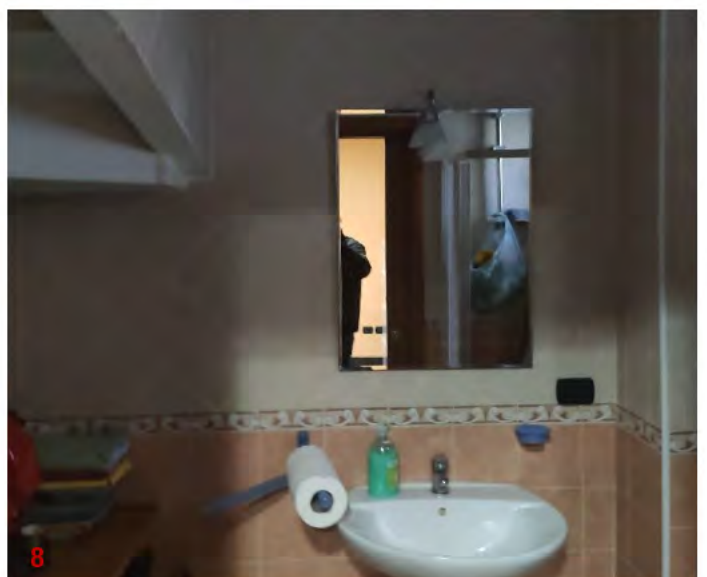
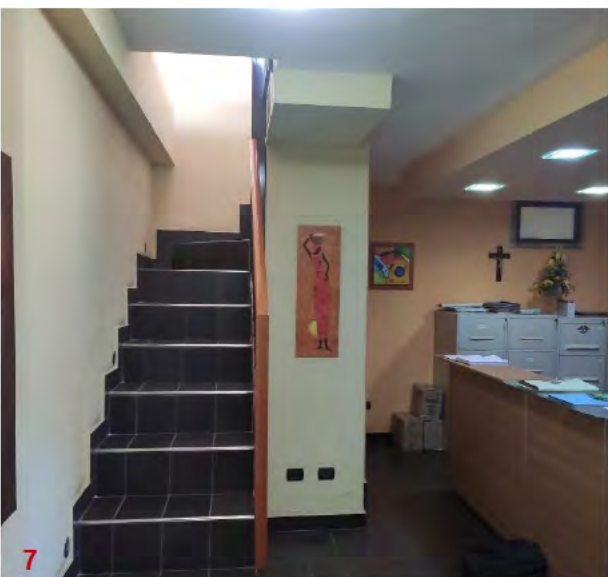
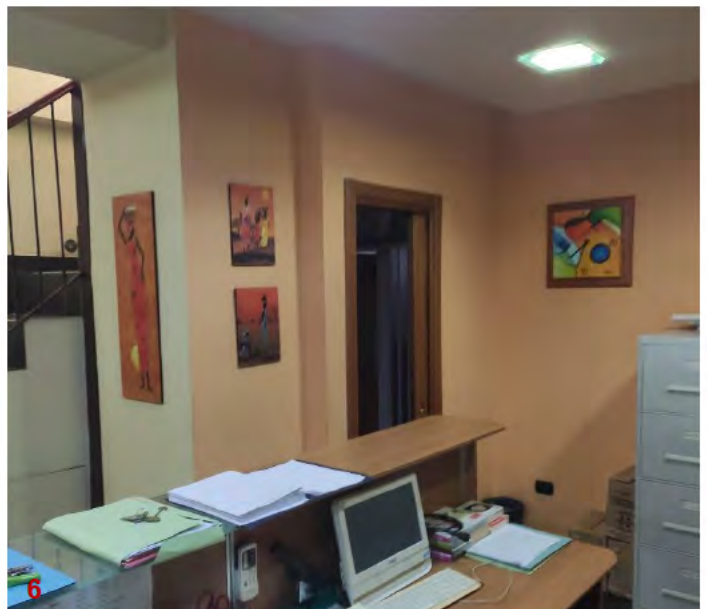
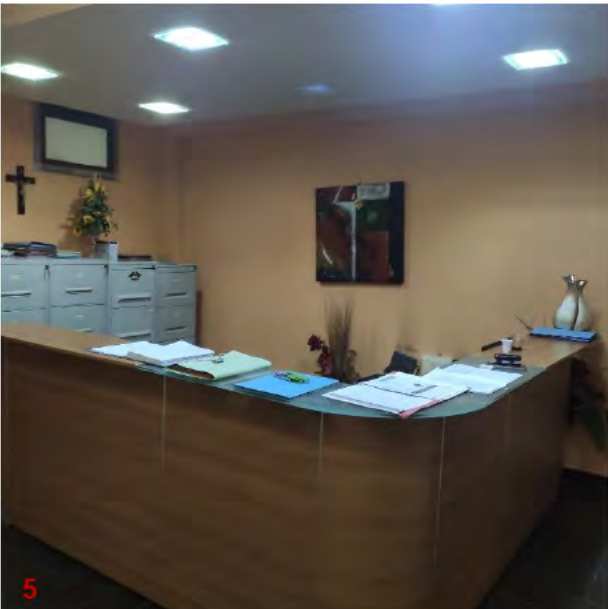
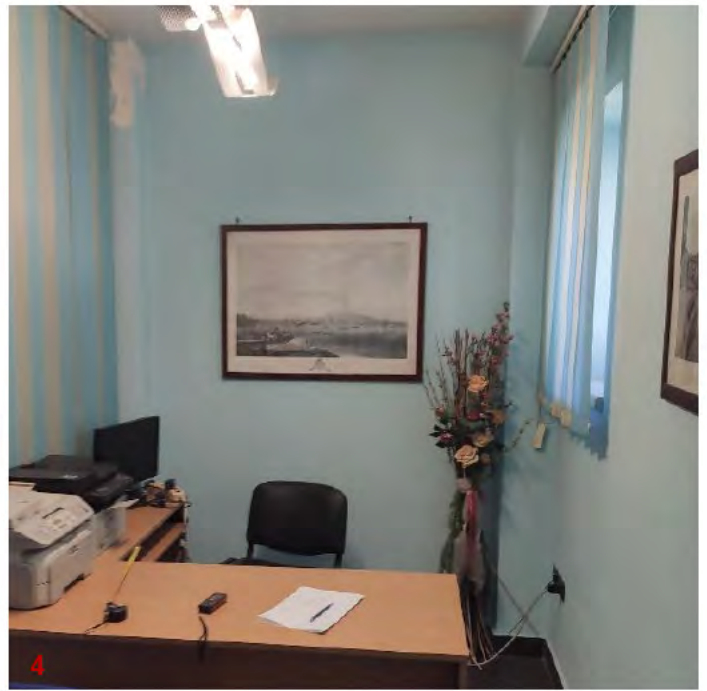
Il cespite confina ad Est con corpo scale, altra U.I.U. e via Piscopo, a Nord con ballatoio su cortile comune e altra U.I.U., ad Ovest con via Michele Capasso (già vico III A. Pecchia) e infine a Sud con particella 255.

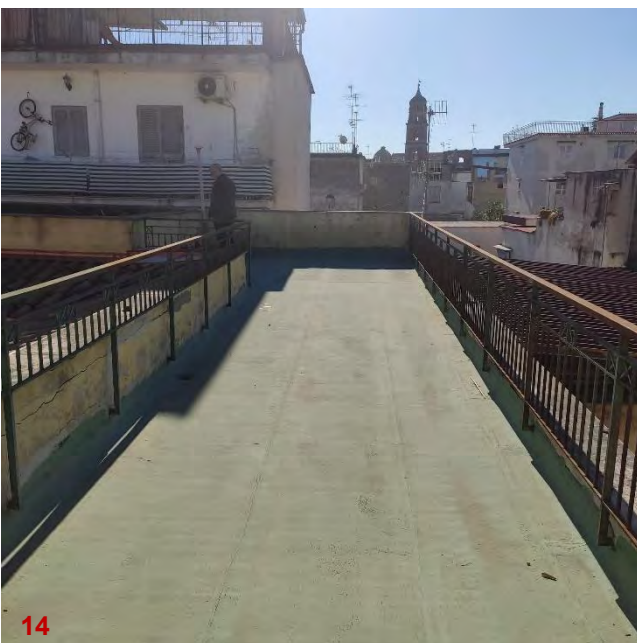
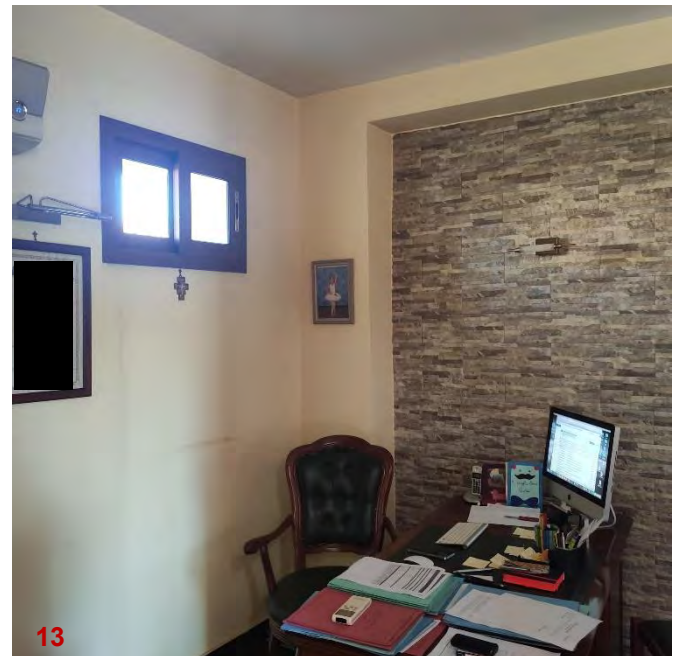
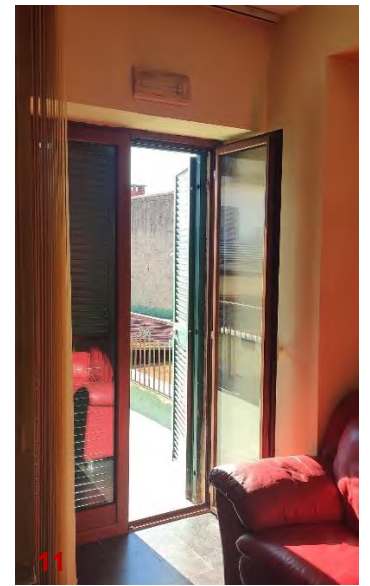
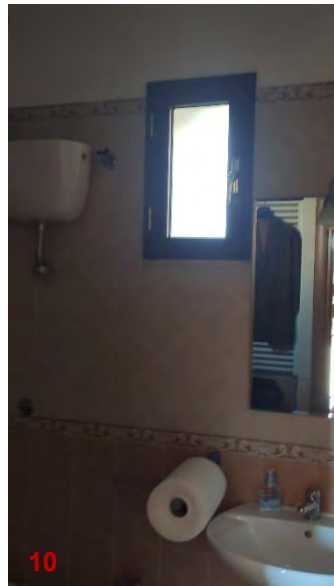
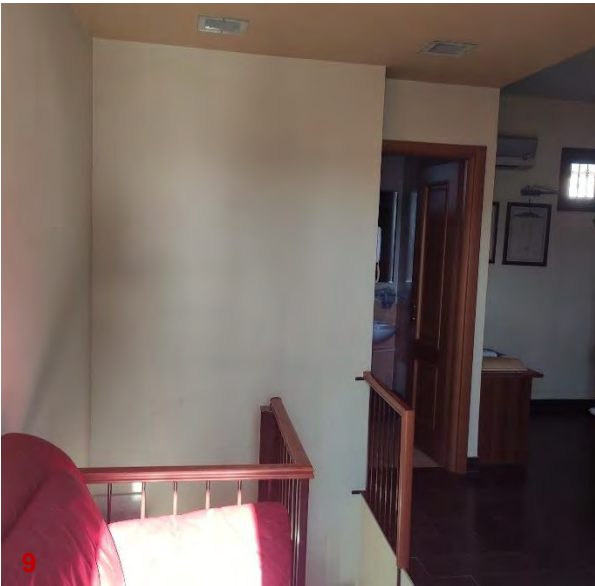
• Stato di occupazione dell'immobile

In sede d'ispezione lo scrivente ha accertato che il cespite attualmente è adibito a studio professionale del debitore esecutato.

• Documentazione fotografica dello stato dei luoghi







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.

• RIFERIMENTI CATASTALI**Ricostruzione della storia catastale del cespite:**

Dati della richiesta	Comune di ARZANO (Codice:A455)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Foglio: 6 Particella: 38 Sub.: 25

INTES TATO

1			(1) Proprietà' / I/I in regime di separazione dei beni
---	--	--	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		6	38	25			A/3	2	5 vani	Totale: 103 m ² Totale: oltre aree scoperte: 93 m ²	Euro 284,05	Variazione del 09/11/2015 - inserimento a misura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ALFREDO PECCHIA n. 64 Piano L2										
Notifica		Notifica affittata con protocollo n. NA041787 del 13/05/2018										
Annotazioni		classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/01)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A455 - Foglio 6 - Particella 38

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		6	38	25			A/3	2	5 vani		Euro 284,05	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/01/2008 Protocollo NA009861 in atti del 16/01/2008 (VARIAZIONE D) CLASSAMENTO (n. 40/56/1/2003)
Indirizzo		VIA ALFREDO PECCHIA n. 64 Piano L2										
Notifica		Notifica affittata con protocollo n. NA041787 del 13/05/2018										
Annotazioni		classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/01)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A455 - Foglio 6 - Particella 38

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		6	38	25			A/3	1	3,5 vani		Euro 169,91	VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 16/03/2007 Protocollo NA009861 in atti del 16/03/2007 (VARIAZIONE D) TOPOGNOMASTICA (n. 131841/2007)
Indirizzo		VIA ALFREDO PECCHIA n. 64 Piano L2										
Notifica												
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/01)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/02/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		6	38	25			A/3	1	3,5 vani		Euro 169,91	VARIAZIONE del 09/02/2007 Protocollo n. NA0107180 in atti del 09/02/2007 FUSION - FRAZION - CAMB. DEST - AMPL. (n. 70941/2007)
Indirizzo		VIA ALFREDO PECCHIA n. 48 Piano L2										
Notifica												
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/01)										

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/12/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà (1) in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 16/12/2008 Pubb. Uffic. EUGHERO CARLA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 1006 - COMPRAVENDITA Nota pre-avviso con Modello Unico n. 47997/1/2008 Reparto FI di NAPOLI 3 in atti del 21/12/2008	

Situazione degli intestati dal 09/02/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà (1) in regime di separazione dei beni (1) n. 16/12/2008
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 09/02/2007 Protocollo n. NA0107180 in atti del 09/02/2007 FUSION - FRAZION - CAMB. DEST - AMPL. (n. 70941/2007)	

Per ulteriori variazioni richiedete le copie cartacee dei seguenti atti ai sopraluoghi, originali del precedente

Foglio 6 Particella 38 Subalitemo 6; Foglio 6 Particella 38 Subalitemo 7; Foglio 6 Particella 38 Subalitemo 8; Foglio 6 Particella 38 Subalitemo 10; Foglio 6 Particella 38 Subalitemo 11; Foglio 6 Particella 38 Subalitemo 12;

Foglio 6 Particella 38 Subalitemo 4; Foglio 6 Particella 38 Subalitemo 16;

Ricostruzione della storia catastale dell'aria di sedime:

Dati della richiesta	Comune di ARZANO (Codice: A455)
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI Foglio: 6 Particella: 38

Area di enti urbani e promiscui dal 06/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Ferr.	Qualità Classe	Superficie (m ²) letare ca	Deduz.	Rendita Donazione Agone				
1	6	38			ENTE URBANO	05 06			VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 06/09/2004 Protocollo n. NA0304027 in atti del 06/09/2004 (n. 65383/1/2004)			
Notifica												
Annotazioni		di ricondurre GEOMETRIA DA VERIFICARE										

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune A455 - Foglio 6 - Particella 38

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	6	38		-	ENTE URBANO	05 06				Impianto meccanografico del 31/12/1977
Notifica						Partita	1			

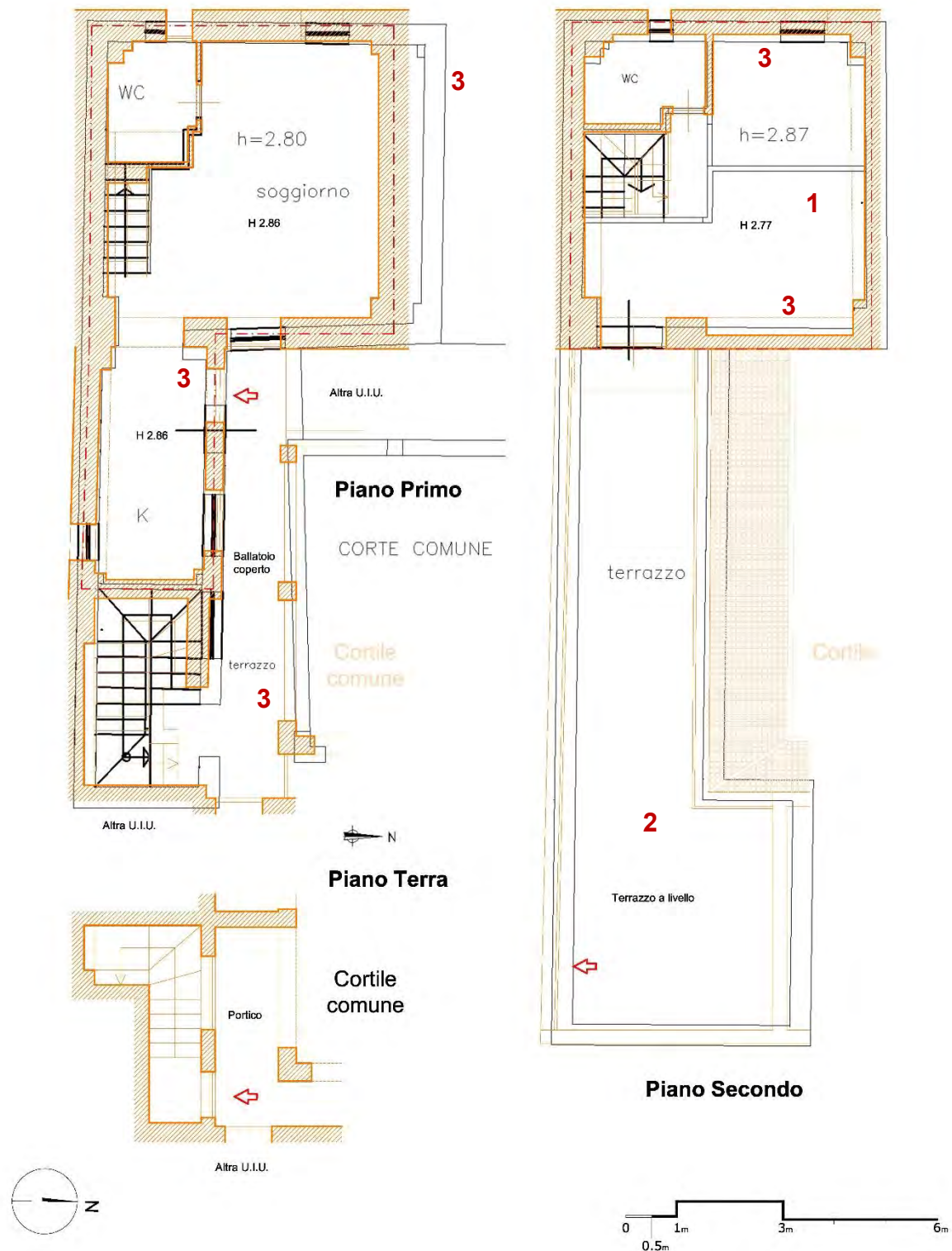
Visionata la documentazione catastale si rileva l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento nella nota di trascrizione ed al negozio di acquisto.

DIFFORMITÀ TRA LE PLANIMETRIE CATASTALI E LO STATO DEI LUOGHI

In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale del cespite staggito.

Di seguito vengono evidenziate tali difformità attraverso la sovrapposizione dei grafici.

Sovrapposizione planimetria catastale - stato dei luoghi (arancione)



Elenco difformità rilevate:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;**
- 2) Diversa consistenza metrica delle superfici non residenziali (terrazzo al livello);**
- 3) Disallineamento della muratura perimetrale.**

Per regolarizzare le difformità riscontrate occorre eseguire l'aggiornamento catastale del cespite ad opera di tecnico abilitato, previo ottenimento del titolo autorizzativo urbanistico-edilizio per regolarizzare le difformità riscontrate.

Il costo complessivo, per gli oneri per la scheda DOCFA e per il compenso da corrispondere al tecnico abilitato, è pari ad € 600,00.

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

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

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

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

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

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare al piano primo e secondo scala B int. 2 ubicato nel Comune di Arzano (NA), alla via Alfredo Pecchia n. 64 (già n. 48) e censito al NCEU dello stesso Comune al foglio 6, particella 38 sub 25.

Il cespite confina ad Est con corpo scale, altra U.I.U. e via Piscopo, a Nord con ballatoio su cortile comune e altra U.I.U., ad Ovest con via Michele Capasso (già vico III A. Pecchia) e infine a Sud con particella 255.

Secondo la zonizzazione del Programma di Fabbricazione, il fabbricato che contiene il cespite staggito ricade in Zona del Centro Esistente.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato realizzato originariamente in data antecedente al 1° settembre 1967;

Successive per il bene staggito sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- **D.I.A. del 15/10/2004 prot. 26327 pratica 1162/2004;**
- **D.I.A. del 10/06/2005 prot. 14216 pratica 198/2005 (variante);**

Il fabbricato risulta provvisto di Deposito al Genio Civile e Certificato di Agibilità;

Non si riscontrano ulteriori documenti o atti autorizzativi;

Non risultano ordini di demolizione gravanti sul fabbricato.

Lo stato dei luoghi risulta parzialmente difforme rispetto al titolo assentito.

Non sono presenti le certificazioni degli impianti, ai sensi del D.M. 37/2008.

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.leg. 192/2005.

Il cespite non è conforme alle disposizioni dell'art. 19 comma 14 della D.L. n. 78/2010.

Il cespite risulta in possesso del debitore esecutato.

PREZZO BASE :

€ 108.000,00

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 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.

Dalla documentazione ipocatastale, presente in atti e dalle ulteriori verifiche effettuate dallo scrivente, si rileva che l'immobile staggito risulta in piena ed intera proprietà del debitore esecutato.

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto al debitore esecutato in virtù del seguente titolo:

- **Atto di Compravendita** a rogito della dott.ssa Carla Ruggiero, Notaio in Napoli, del 16/12/2008 rep.1006/806, trascritto a Napoli 2 il 31/12/2008 al n. 47997 a favore del sig. [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per

acquisto fattone, in regime di separazione dei beni, dalla sig.ra [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED].

Alla sig.ra [REDACTED], la porzione immobiliare in oggetto, già censita al Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 38 sub. 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14 e 16, è pervenuta nel modo seguente:

- Quanto alla particella 38 sub. 6, 7, 8, 10, 12 e 14 la quota di 1/2 di piena proprietà con **atto di compravendita** autenticato nelle firme dal Notaio Bernardo Schiano di Maddaloni in data 20/05/1986 Rep. n. 3343, trascritto a Napoli 2 il 18/06/1986 al n. 11599 di R.P., dai signori [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED] (l'altra quota di 1/2 veniva acquistata dalla signora [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]);
- La quota di 1/2 di piena proprietà da [REDACTED], con **atto di compravendita** a ministero Notaio Raffaele Orsi di Bellona in data 22/07/1988 Rep. n. 5044/2177, trascritto a Napoli 2 il 2/08/1988 al n. 17535 di R.P.;
- Quanto alla particella 38 subalterno 11 la quota di 2/5 di piena proprietà con **atto di compravendita** a ministero Notaio Raffaele Orsi di Bellona in data 5/11/1986 Rep. n. 271/168, trascritto a Napoli 2 il 27/11/1986 al n. 21613 di R.P. dai signori [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED] (con detto atto [REDACTED] acquistava l'altra quota di 2/5 di piena proprietà);
- La quota di 2/5 di piena proprietà dalla sig.ra [REDACTED], con atto di compravendita a ministero Notaio Raffaele Orsi di Bellona in data 22/07/1988 Rep. n. 5044/2177, trascritto a Napoli 2 il 2/08/1988 al n. 17535 di R.P.;
- La quota di 1/5 di piena proprietà con atto di compravendita a ministero Notaio Raffaele Orsi di Bellona in data 21/04/1989 Rep. n. 8008/3602, trascritto a Napoli 2 in data 11/05/1989 al n. 10089 di R.P. dalla sig.ra [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED].
- Quanto alla particella 38 subalterno 16 con atto di compravendita a ministero Notaio Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere in data 19/02/2001 Rep. n. 57492, trascritto a Napoli 2 il 22/03/2001 al n. 7301 di R.P., da [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED]

Con variazione del 09/02/2007 n. 7094.1 dalla soppressione del foglio 6 particella 38 sub. 6, 7, 8, 10, 11, 12,14 e 16 ha avuto origine il foglio 6 particella 38 subalterno 25.

Lo scrivente non ha riscontrato difformità tra la ricostruzione dei passaggi di proprietà riportata dalle visure storiche dell'immobile e la documentazione ipocatastale dello stesso.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

Gli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti nel Comune di Arzano (NA) sono:

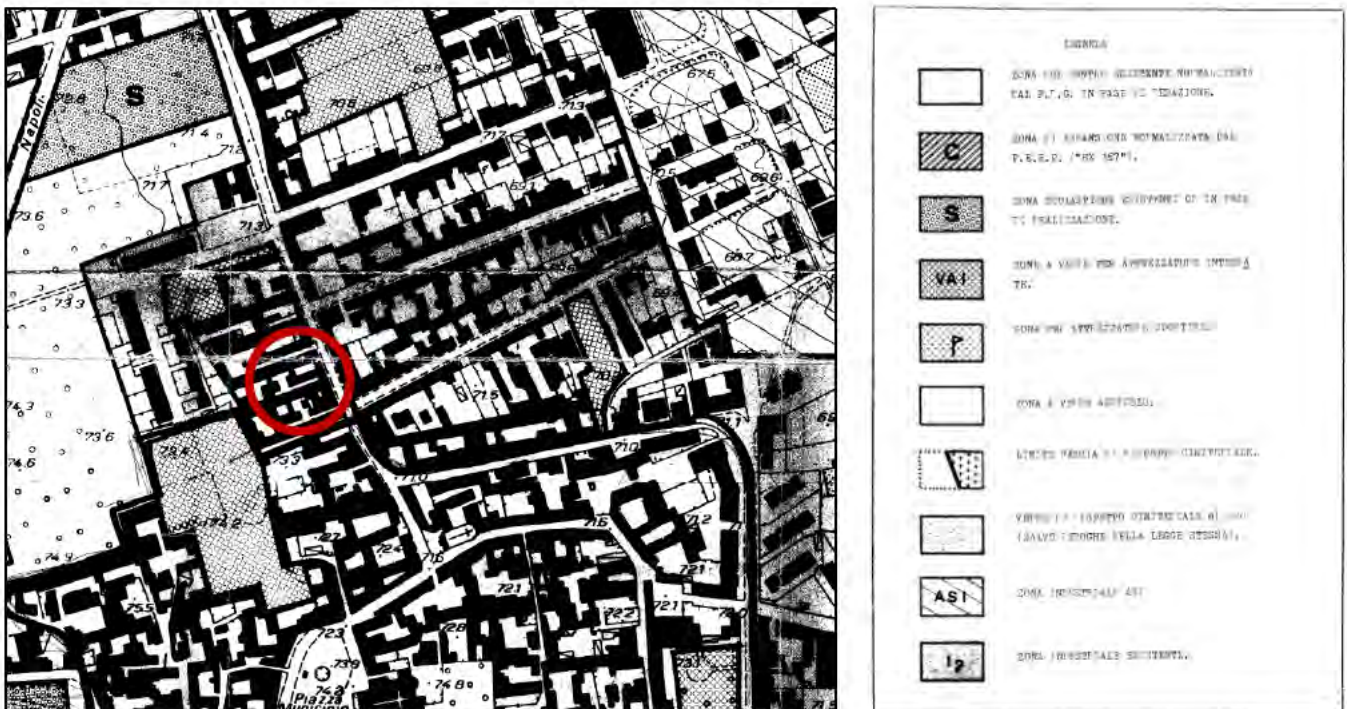
- **NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

Approvato con D.C.C. N. 5 del 10/03/2018;

- **PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE**

Attualmente il territorio comunale di Arzano è disciplinato dal Programma di Fabbricazione approvato con DPGRC n°361 del 04.02.1977. Nel 2009 è stato approvato il primo Piano Regolatore Generale, dichiarato decaduto nel 2011 con sentenza del Tar Campania n.1304/2011 del 04.03.2011.

Secondo la zonizzazione del Programma di Fabbricazione, il fabbricato che contiene il cespite staggito ricade in Zona del Centro Esistente.



Stralcio P.d.F. – Comune di Arzano (NA)

Le Norme Tecniche di Attuazione indicano per tale zona i seguenti strumenti attuativi regolati dall'art. 5 e l'art. 13:

Art.5 - La zona del centro urbano esistente.

La zona del centro urbano esistente viene divisa in zona A) e B).

La zona A) è quella delimitata in rosso nella tavola di zonizzazione annessa al programma di fabbricazione e contrassegnata col n.5/b.Zona B) è la restante fascia esterna alla delimitazione della zona A).

Il P.R.G. ed i piani particolareggiati disciplineranno, con apposita normativa gli interventi nella zona A), ove, fatte salve le iniziative a carattere sociale e di attrezzature, è vietato ogni mutamento edilizio. E' ammesso intervento solo per motivi di sicurezza nei fabbricati fatiscenti e per tutto ciò che concerne l'incolumità pubblica.

Eccezione fatta per la zona A), il centro urbano esistente è da considerarsi assimilato alla zona B) ai fini del decreto ministeriale 2/4/968 n.1444.

Art.13 -

- a) potranno rilasciarsi licenze edilizie nelle zone agricole o VAI a coloro che sono stati espropriati dal Comune in Contrada Settere e Via Napoli per la costruzione di due edifici scolastici elementari, sempre che il titolo di proprietà del fondo su cui deve sorgere la costruzione abbia data anteriore al 31/12/1975 e che ciascun intervento edilizio non superi il limite massimo di mc.600 per ogni ditta espropriata e che il proprietario, con vincolo debitamente registrato, accetti l'inedicabilità sull'area residua del lotto fino all'entrata in vigore del P.R.G.
- b) saranno ~~autorizzate~~ autorizzate realizzazioni di insediamenti di edilizia convenzionata nelle zone che saranno opportunamente e tempestivamente indicate dai tecnici incaricati di redigere il Piano Regolatore Generale.

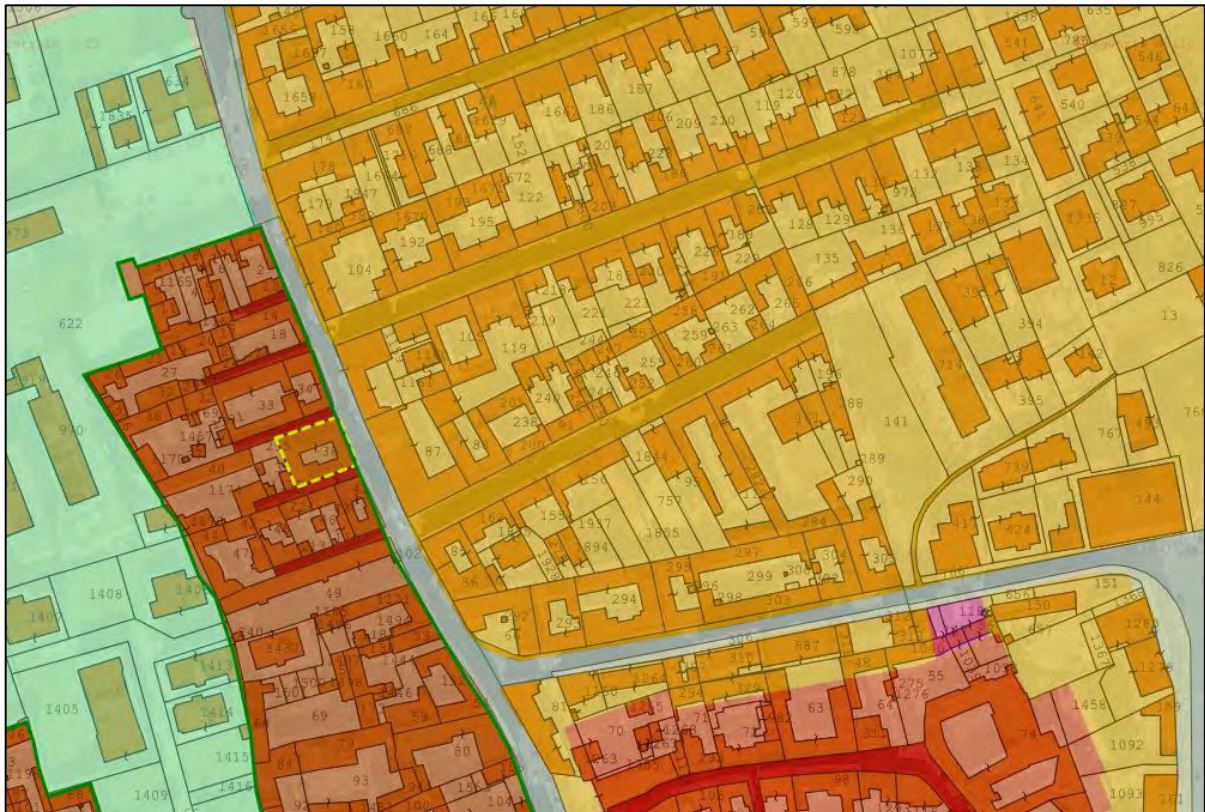
La eventuale procedura di espropriazione dovrà osservare le disposizioni contenute nella legge 865 e successive modificazioni.

Per la scelta delle zone e per la normativa il Consiglio Comunale si riserverà di adottare apposito provvedimento.

- c) potranno rilasciarsi licenze edilizie per costruzioni nel centro esistente solo limitatamente alla zona B) e quindi con tassativo divieto alla zona A), circoscritta in rosso nella tavola 5/b (zonizzazione) annessa al programma di fabbricazione, a condizione che la sopraelevazione riguardi edifici formati soltanto del pian terreno (o rialzato) e del primo piano e che a sopraelevazione compiuta l'altezza complessiva dell'edificio non superi m.10,50 ed il volume complessivo (fabbricato + sopraelevazione) non superi il limite di densità fondiaria di mc. 3/mq.

Il rilascio delle predette licenze dovrà essere subordinato al parere favorevole dei tre tecnici incaricati di redigere il P.R.G. e ciò al fine di evitare contrasti con eventuali previsioni urbanistiche.

Stralcio Sit Città Metropolitana di Napoli - Comune di Arzano



ZONA A2**CENTRO STORICO: INTERVENTI DI RECUPERO TRAMITE P.D.R. AI SENSI DELLA L. 457/78 ART.27****ART. 13 CENTRO STORICO INTERVENTI DI RECUPERO DA ATTUARSI TRAMITE P.D.R. EX LEGE 457/78**

Il P.R.G., vista la L.R. n°19/2001, definisce "il Centro storico" che comprende l'insediamento antico ed accentrato di interesse storico, artistico ed ambientale, come la parte di città individuata nelle predette tavole di Piano.

Norme Generali:

Nelle zone omogenee A sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui al precedente punto 9.1 con le seguenti limitazioni:

- attività commerciali al dettaglio: unicamente ai piani terra e rialzato con la precisazione che le unità commerciali al dettaglio non devono superare i 200 mq. di Superficie di Vendita per esercizio;
- funzioni di cui al punto b.2 del precedente articolo 9.1 (funzioni direzionali, finanziarie, bancarie, assicurative, studi professionali e simili) fino ad un massimo del 30% dell'intero immobile.

Tali limitazioni non valgono per edifici particolari, la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici precludano un uso residenziale.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzano (NA), relative al fabbricato e soprattutto all'immobile staggito risulta quanto segue:

- **Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato realizzato originariamente in data antecedente al 1° settembre 1967;**

Successive sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

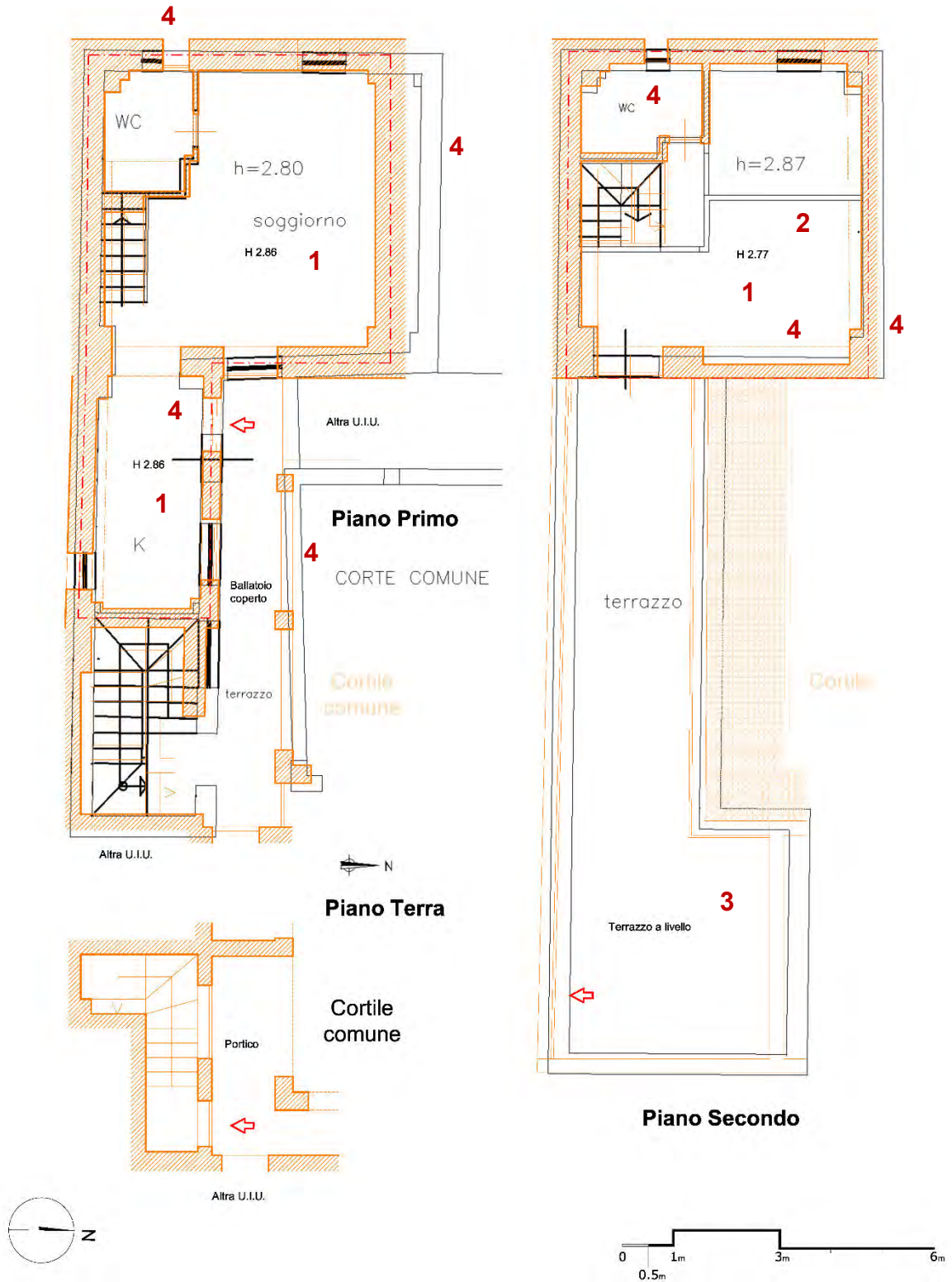
- **Concessione Edilizia n. 10/1999 del 03/06/1999;**
- **D.I.A. del 15/10/2004 prot. 26327 pratica 1162/2004;**
- **D.I.A. del 10/06/2005 prot. 14216 pratica 198/2005 (variante);**
- **D.I.A. del 14/10/2005 prot. 24725 pratica 357/2005 (relativa alle parti comuni);**
- **D.I.A. del 12/08/2005 prot. 19806 pratica 317bis/2005 respinta;**
- **D.I.A. pratica 420/2005**
- **Comunicazione di avvenuto deposito Genio Civile prot. 255941 del 23/03/2005 pratica 1042/2005;**
- **Il fabbricato risulta provvisto di Certificato di Agibilità n. 4/2010 del 24 maggio 2010;**
- **Non si riscontrano ulteriori documenti o atti autorizzativi;**
- **Non risultano ordini di demolizione gravanti sul bene.**

A seguito delle risultanze emerse dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione tecnica resa disponibile dall'Ufficio Tecnico Comunale, si rileva che lo stato dei luoghi risulta parzialmente difforme ai grafici allegati all'ultimo titolo assentito.

In particolare, dalla sovrapposizione tra la planimetria dello stato dei luoghi e la planimetria della D.I.A. del 10/06/2005 prot. 14216 pratica 198/2005, emergono le seguenti difformità:

DIFFORMITÀ TRA LO STATO LICEO E LO STATO DEI LUOGHI

Sovrapposizione stato liceo – rilievo dello stato dei luoghi (arancione)



Elenco difformità rilevate:

- 1) Cambio di destinazione d'uso non liceo (da abitazione a studio legale);**
- 2) Diversa distribuzione degli spazi interni;**
- 3) Diversa consistenza metrica delle superfici non residenziali (terrazzo a livello);**
- 4) Disallineamento della muratura perimetrale e di alcune aperture.**

Si ritiene che tutte le difformità riscontrate possano essere serenamente sanate ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/81 (accertamento di conformità con opere a farsi per il ripristino della configurazione licea originaria con destinazione d'uso abitazione), previo pagamento degli oneri concessori e delle relative sanzioni.

I costi necessari per la regolarizzazione del cespite, comprensivi delle spese tecniche e diritti di segreteria, sono stimabili in complessivi € 6.500,00.

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.).

Dalle indagini condotte è emerso che l'immobile staggito risulta occupato dal debitore esecutato.

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

• Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 non sono emerse trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura;
- Domande giudiziali;
- Provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- Atti impositivi di servitù;
- Provvedimenti di sequestro penale;
- Vincolo archeologico.

• Formalità pregiudizievoli

Dalla documentazione dei registri immobiliari, riguardante il cespite staggito, risultano indicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta a Napoli 2 il 31/12/2008 ai nn. 71543/13358, per il complessivo importo di Euro 340.000,00, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e contro il debitore esecutato.

TRASCRIZIONI

Pignoramento immobiliare trascritto a Napoli 2 il 18/07/2023 ai nn. 36663/28398, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e contro il debitore esecutato.

• Difformità Urbanistico-Edilizie

Lo stato dei luoghi è parzialmente difforme alla planimetria riportata nei grafici del titolo edilizio assentito.

Le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del cespite, sono pari a complessivi € 6.500,00.

• Difformità catastali

Dal raffronto tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato dei luoghi sono emerse alcune difformità che possono essere regolarizzate mediante l'aggiornamento catastale.

Le spese da sostenere per la regolarizzazione catastale del cespite sono pari ad € 600,00.

- **Certificazione energetica**

Il cespite necessita di nuovo A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) che potrà essere rilasciato con un costo stimabile in € 400,00.

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.

Il cespite pignorato non ricade su suolo demaniale né vi è stato provvedimento di declassamento.

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

Dalle indagini condotte è emerso che sull'immobile staggito non gravano oneri da censo, livello o uso civico sia a favore di soggetto privato che pubblico.

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

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

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

L'immobile staggito non è soggetto ad amministrazione condominiale, inoltre non sono state rilevate cause in corso.

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 (rialutazione/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.

Nella determinazione del valore di mercato del lotto di vendita, agli effetti dell'espropriazione forzata, così come recita l'art.568 c.p.c., si procede al calcolo della superficie commerciale, alla determinazione del valore a metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione nonché i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo de quo.

Lo **standard** di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare **IVS (International Valuation Standards)** e **EVS (European Valuation Standards)**, oltre alle Linee guida pubblicate dall'**ABI** per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del **metodo di stima** è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il **metodo del confronto di mercato** è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il **Market Comparison Approach**;
- Il **metodo finanziario** si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è l'**Income Approach**;
- Il **metodo dei costi (o Cost Approach)** consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso

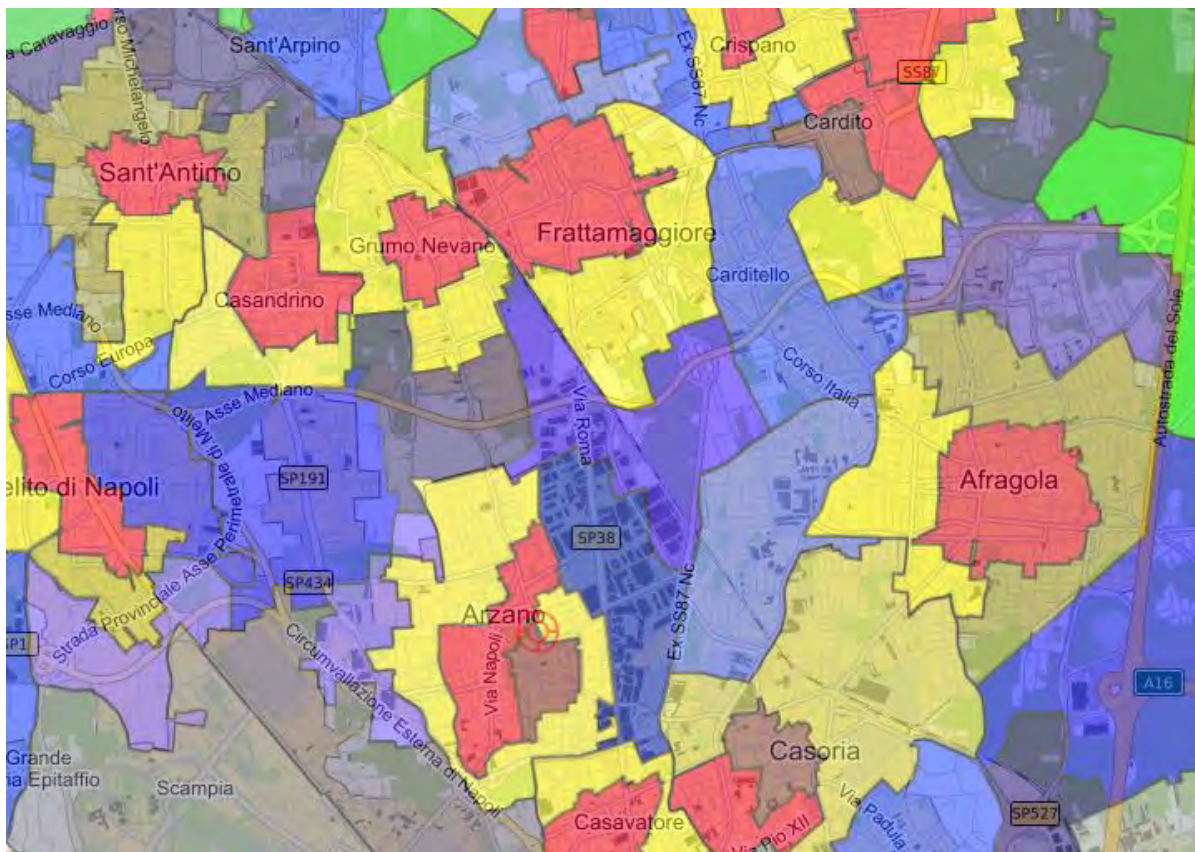
viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

LA STIMA DEI VALORI IMMOBILIARI SARÀ CONDOTTA ATTRAVERSO IL METODO INCOME APPROACH.

L'indagine di mercato è stata effettuata presso le seguenti agenzie immobiliari operanti nel territorio considerando il cespite come **civile abitazione**:

- **Agenzia immobiliare Tempocasa Arzano (Affiliato Cielledue Immobiliare Srl)**
Via Alfredo Pecchia, 142 80022 Arzano (NA)
- **Agenzia immobiliare Gabetti 80022 Arzano**
Via Napoli, 68 Arzano (NA)
- **Agenzia immobiliare Tecnoimmobiliare2 S.r.l. (Affiliato Tecnocasa)**
Via Alfredo Pecchia, 107, 80022 Arzano (NA)

Inoltre, i valori ottenuti sono stati confrontati con quanto ricavabile dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**.



GEOPOI – Osservatorio del Mercato Immobiliare

I dati raccolti hanno permesso di sintetizzare i seguenti valori di zone omogenee (B1, B2, B3 e B4) relativi al valore delle locazioni mensili per unità di superficie, rispetto al lotto da stimare.

ZONE OMOGENEE OMI B1-B2-B3-B4	VALORE		VALORE
	MIN	MAX	MEDIO
Arzano (NA) - B3	3,10	4,80	3,95
Casavatore (NA) - B4	4,20	6,30	5,25
Casoria (NA) - B1	4,00	6,20	5,10
Afragola (NA) - B3	4,80	7,30	6,05
Cardito (NA) - B2	3,10	4,70	3,90
Frattaminore (NA) - B3	3,20	4,80	4,00

Sulla scorta delle ricerche di mercato condotte si ricava la seguente:

Capacità locativa del lotto unico: 4,25 €/mq

Determinata la capacità locativa del cespite, la determinazione del valore capitale sarà calcolata dalla nota espressione estimativa:

$$V_c = S_c \times R_n / r$$

dove:

- S_c** rappresenta la superficie commerciale da stimare;
R_n rappresenta il reddito di locazione annuo netto;
r rappresenta il saggio di capitalizzazione.

Al reddito di locazione annuo lordo si sottraggono le spese per la manutenzione, per le assicurazioni, per i tributi, per l'eventuale sfritto ed inesigibilità, etc. a cui il proprietario dell'immobile è tenuto a sopportare, in media ammontanti a circa il 30% del reddito lordo della locazione.

La scelta del saggio di capitalizzazione è suffragata dalla letteratura di settore ricavabile dal manuale di estimo immobiliare di G. Turola, edito da "IL SOLE 24 ORE", nonché desunta dai seguenti operatori del settore: Nomisma, uno dei principali istituti privati di ricerca economica a livello nazionale ed europeo, il cui Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, lo pone a suo fondamento per le proprie rilevazioni; SOLOAFFITTI.COM, leader nel settore del mercato locativo italiano; IMMOBILIARE.IT, portale leader in Italia degli annunci immobiliari online; Casa24, ilsole24ore.com, secondo i quali:

- i fondi agricoli hanno rendimenti compresi tra il 1,5% ed il 2,0%;
- i fabbricati hanno rendimenti compresi tra il 2,0% ed il 4,0%;
- i settori terziari (servizi alberghieri, ristorazione e di intrattenimento in genere) hanno rendimenti compresi tra il 6,0% ed il 9,0%.

Una volta individuato il range dei valori del saggio, che nel caso di fabbricati civili è variabile tra il 2,0% e il 4,0%, si è tenuto conto delle reali caratteristiche della zona, dell'immobile e del suo stato di manutenzione.

Nel nostro caso il saggio di capitalizzazione è stato posto pari a 3,1%, ottenuto partendo dal valore medio ed applicando i coefficienti (incrementi-decrementi) che intervengono sulla determinazione dello specifico saggio (Prof. L. Orefice).

Sulla scorta di quanto indicato è possibile determinare per il cespite staggito in condizioni regolari i seguenti valori in libero mercato:

SUPERFICIE COMMERCIALE	mq		91,82
REDDITO LORDO	€		4.682,82
REDDITO NETTO	€		3.980,40
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE			3,1%
VALORE CAPITALE	€		128.399,90
VALORE AL MQ	€/mq		1.398,39

da cui si ricava:

Il valore di mercato del lotto unico: 128.400,00 €

Agli effetti dell'art. 568 c.p.c. al valore capitale determinato vanno detratti i seguenti adeguamenti:

VALORE CAPITALE		€	128.400,00
RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI (-10% DEL VALORE CAPITALE)		€ -	12.840,00
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE, URBANISTICO-EDILIZIO E CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI		€ -	7.500,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE		€	-
STATO DI POSSESSO		€	-
VINCOLI ED ONERI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA		€	-
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE		€	-
VALORE CAPITALE ADEGUATO		€	108.060,00

che arrotondato stabilisce il

VALORE DI VENDITA DEL LOTTO UNICO: € 108.000,00

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.

Il pignoramento ha per oggetto la piena e intera proprietà del bene staggito e pertanto non risultano quote indivise.

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.

Dalle risultanze del certificato di residenza storico presente in atti emerge che il debitore esecutato risiede nel Comune Arzano (NA) alla via Alfredo Pecchia n. 64 e che alla data della notifica del pignoramento, era già residente nel suddetto domicilio.

Dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Mugnano di Napoli (NA) in data [REDACTED] (Atto n. 13 del 1998 parte I) risulta che il debitore esecutato ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di separazione dei beni. (nessuna annotazione).

Il debitore esecutato è una persona fisica.

Conclusioni


Nel riassumere i risultati a cui è giunto attraverso la scheda riepilogativa che segue, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatagli.

Napoli, lì 20 maggio 2025

L'ESPERTO STIMATORE



SCHEDA DI RIEPILOGO

LOTTO UNICO		
Tipologia	Abitazione di tipo civile.	
Ubicazione	Via Alfredo Pecchia n. 64 - Comune di Arzano (NA) - piano primo e secondo scala B int. 2.	
Confini	Il cespite confina ad Est con corpo scale, altra U.I.U. e via Piscopo, a Nord con ballatoio su cortile comune e altra U.I.U., ad Ovest con via Michele Capasso (già vico III A. Pecchia) e infine a Sud con particella 255.	
Stato di possesso	Il cespite risulta in possesso del debitore esecutato	
Regolarità urbanistica	<p>Secondo la zonizzazione del P.d.F., il fabbricato ricade in zona del Centro Esistente Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967; Successive per il bene staggito sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi: D.I.A. del 15/10/2004 prot. 26327 pratica 1162/2004; D.I.A. del 10/06/2005 prot. 14216 pratica 198/2005 (variante); Il fabbricato risulta provvisto di Deposito al Genio Civile e Certificato di Agibilità; Non si riscontrano ulteriori documenti o atti autorizzativi e non risultano ordini di demolizione gravanti sul fabbricato. <u>Lo stato dei luoghi risulta parzialmente difforme rispetto al titolo assentito.</u> Non sono presenti le certificazioni degli impianti, ai sensi del D.M. 37/2008. L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.leg. 192/2005.</p>	
Dati Catastali	NCEU del Comune di Arzano (NA) al foglio 6, part. 38 sub. 25.	
Regolarità catastale	Non è conforme alle disposizioni dell'art. 19 comma 14 della D.L. n. 78/2010.	
Formalità pregiudizievoli	<p><u>Iscrizioni:</u> Ipoteca volontaria iscritta a Napoli 2 il 31/12/2008 ai nn. 71543/13358, per il complessivo importo di Euro 340.000,00, a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A., con sede in Reggio Emilia (C.F. 01806740153) e contro il debitore esecutato. <u>Trascrizioni:</u> Pignoramento immobiliare trascritto il 18/07/2023 ai nn. 36663/28398, a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A., con sede in Reggio Emilia (C.F. 01806740153) e contro il debitore esecutato.</p>	
Titolo di proprietà	Atto di Compravendita a rogito della dott.ssa Carla Ruggiero, Notaio in Napoli, del 16/12/2008 rep.1006/806, trascritto il 31/12/2008 al n. 47997 di formalità a favore del debitore esecutato.	
Quota indivisa	nessuna	
Superficie commerciale		mq 91,82
Valore a mq commerciale		€ 1.398,39
Valore commerciale		€ 128.400,00
VALORE BASE D'ASTA		€ 108.000,00

Elenco allegati

- 1. Titolo di proprietà**
- 2. Estratto per riassunto di matrimonio**
- 3. Certificati di residenza storico**
- 4. Certificato di stato di famiglia**
- 5. Planimetria dello stato dei luoghi**
- 6. Documentazione catastale**
- 7. Documentazione urbanistica ed edilizia**
- 8. Documentazione ipotecaria**
- 9. Indagini di mercato**
- 10. Comunicazioni, istanze e richieste**