

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO DI VENDITA

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 258/2024

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY

contro

OMISSIS OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Monica Marrazzo

Custode Giudiziario

dott.ssa Rosa D'Angiolella

Esperto Stimatore

arch. Omissis Omissis

INDICE

1. PREMESSA	- 2 -
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	- 2 -
3. QUESITI.....	- 3 -
4. RISPOSTA AI QUESITI	- 11 -
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	- 11 -
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	- 12 -
CARATTERISTICHE UBICAZIONALI	- 12 -
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE	- 14 -
VEDUTE DELL'IMMOBILE.....	- 17 -
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	- 21 -
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	- 22 -
IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO E STORIA CATASTALE	- 22 -
DIFFORMITA' CATASTALI	- 23 -
STORIA CATASTALE DEL TERRENO	- 23 -
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato....	- 25 -
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	- 27 -
ANALISI REGOLARITA' URBANISTICA.....	- 30 -
REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'	- 32 -
QUESITO n. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	- 33 -
ANALISI DEI VALORI DI MERCATO	- 34 -
CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA.....	- 35 -
CALCOLO DEL PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE	- 36 -
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	- 36 -
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	- 38 -
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	- 38 -
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	- 39 -
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni	- 40 -
CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA	- 40 -
ANALISI DEI VALORI DI MERCATO	- 42 -
STIMA DEL BENE	- 46 -
PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO	- 47 -
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	- 48 -
QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	- 48 -
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	- 49 -



1. PREMESSA

Il sottoscritto **arch. Omissis Omissis**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di *Omissis* al n. *Omissis*, socio dello *Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis*, con studio in *Omissis Omissis Omissis (Omissis)*, via *Omissis Omissis* n.9, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 258/2024 AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY contro OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 04.04.2025.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico, il sottoscritto ha provveduto alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c., depositando telematicamente in data 07.05.2025 il relativo modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

In data 29.04.2025, con il Custode Giudiziario dott.ssa Rosa D'Angiolella, previa comunicazione inviata all'esecutata, è stato raggiunto il bene pignorato, sito nel Comune di Casavatore, al viale Marconi n.245. In tale occasione, però, non essendo stata rinvenuta la presenza dell'esecuto né di altre persone all'interno dell'immobile, non è stato possibile accedervi. Contattato l'esecutata, è stata concordata una nuova data per l'accesso; il giorno 05.05.2025, quindi, è stato possibile accedere all'interno dell'immobile, constatando lo stato di occupazione da parte di soggetti terzi in virtù di contratto di locazione. Le operazioni sono consistite nello svolgimento del rilievo metrico e fotografico dell'unità pignorata, nonché alla verifica dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale. Il tutto è descritto nel relativo verbale di accesso redatto dal Custode a cui si rimanda (*cfr. Allegato 01*).

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casavatore, nel reperimento dei certificati anagrafici presso il Servizio Demografico del Comune di Casavatore e del Comune di Napoli, nelle ispezioni ipotecarie e nelle visure catastali, effettuate sia attraverso il servizio telematico *Sister* dell'Agenzia delle Entrate che presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, nelle verifiche presso la Soprintendenza, l'Ufficio Usi Civici della Regione e in generale in tutti gli altri uffici competenti interpellati per gli accertamenti del caso.

A completamento dell'incarico si è provveduto all'invio dell'elaborato peritale completo degli allegati alle parti e al successivo deposito telematico nel rispetto dei termini assegnati.

3. QUESITI

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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

- 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) o 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) ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.la e sub catastali**. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

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. 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.

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.

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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



riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

QUESITO n. 4: procedere alla 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.

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora



in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

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

2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967: i) fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo; ii) fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;



- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

QUESITO n. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode



giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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) Difficoltà urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difficoltà Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

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

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

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard



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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della 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.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere



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

4. RISPOSTA AI QUESITI

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

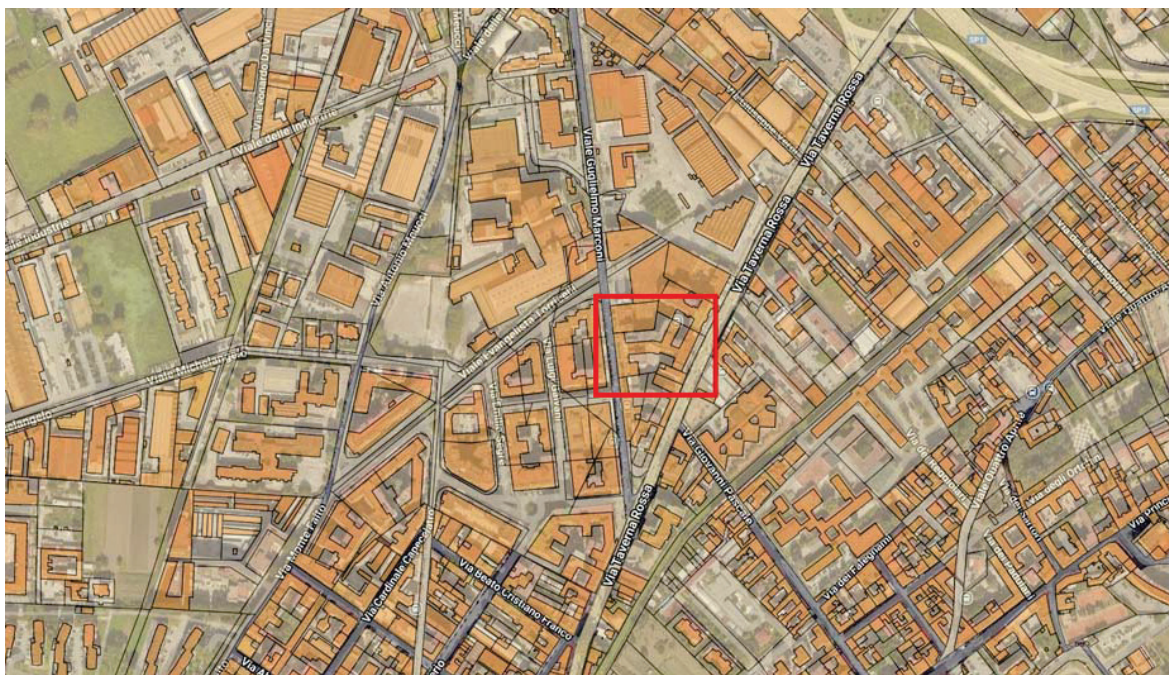
Come riportato nell'atto di pignoramento, oggetto della procedura in danno di **OMISSIS Omissis** (*Omissis, Omissis*) è la **piena ed intera proprietà** degli *immobili (...)* *siti in Casavatore (NA) alla via Marconi 245 in NCEU al foglio 4 p.IIIa 37 sub 54 cat. A/2 (cfr. atto di pignoramento)*

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in virtù del titolo trascritto in proprio favore.

DIFFORMITÀ FORMALI I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione, da allora rimasti invariati.

DIFFORMITÀ SOSTANZIALI Come meglio specificato al quesito 3, lo stato di fatto del bene è conforme alla planimetria catastale.

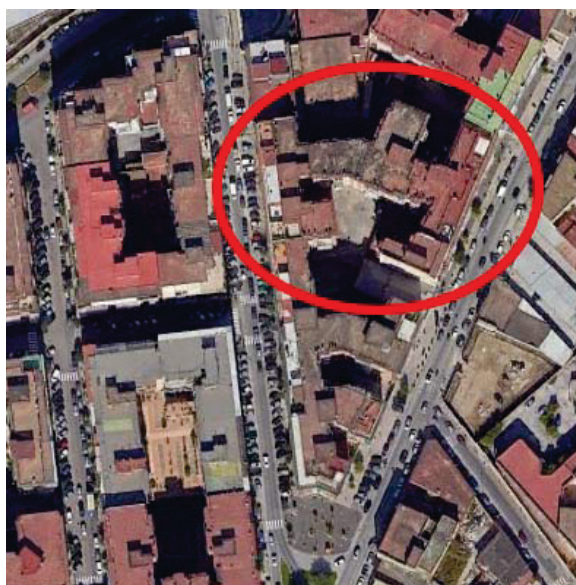
Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile individuare in maniera precisa il bene pignorato:



imm.1.01: sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (da stimatrix®)



imm1.02: estratto mappa catastale



imm1.03: ortofoto (estratto da Google Earth®)

Esaminato lo stato di fatto del bene e consideratene le specifiche caratteristiche, la consistenza e la tipologia, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** come di seguito schematizzato:

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà dell'appartamento per civile abitazione al piano quarto, scala A, interno 13, di un fabbricato sito nel Comune di Casavatore (NA), al viale Marconi n.245, distinto al N.C.E.U. del detto Comune al **foglio 4 p.Ila 37 sub 54**, categoria A/2, consistenza 5,5 vani.

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

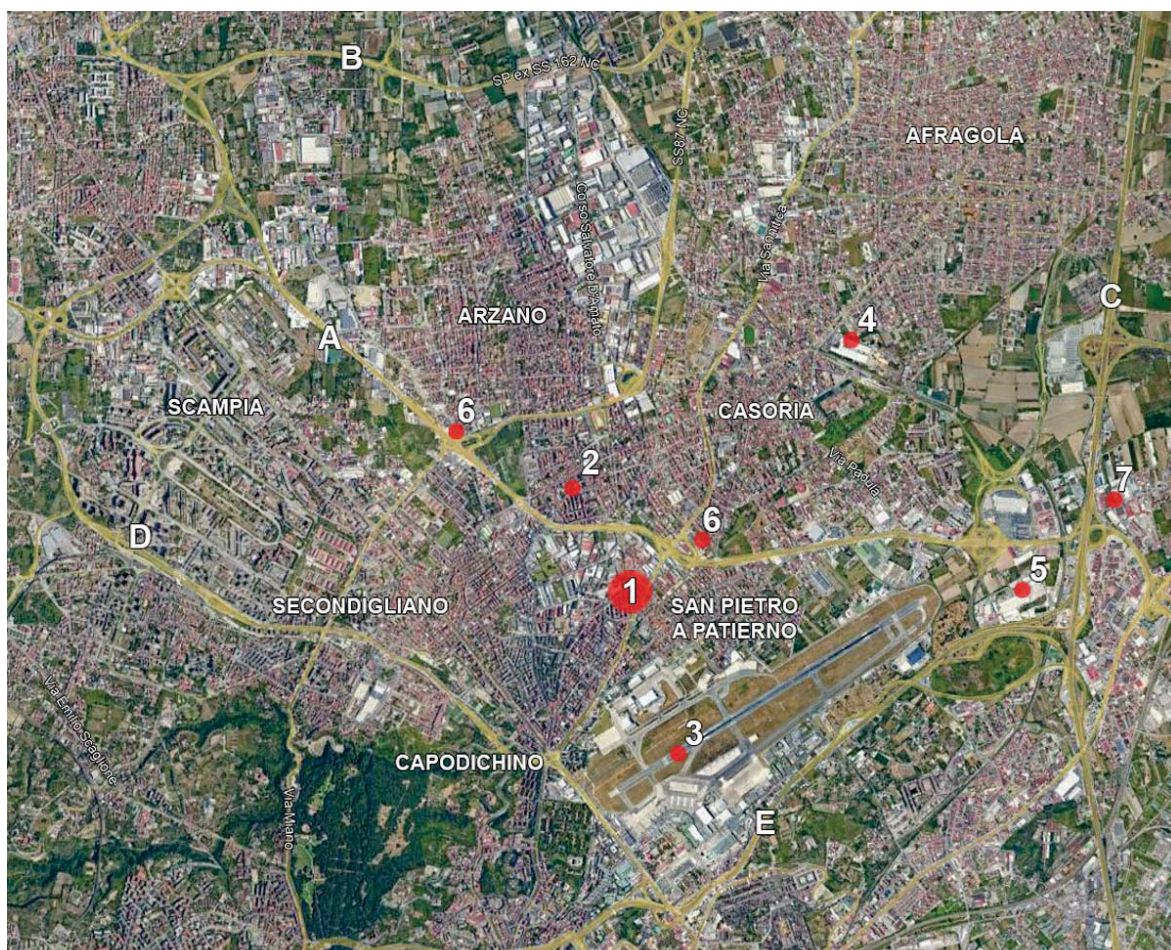
Il **lotto unico di vendita** comprende la **piena ed intera proprietà** di un **appartamento per civile abitazione** al quarto piano di un fabbricato ubicato a Casavatore, al viale Marconi n.245, distinto al N.C.E.U. del detto Comune al **foglio 4 p.Ila 37 sub 54**.

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

Il fabbricato è ubicato nel quartiere *Parco Acacie*, situato nella parte meridionale del Comune di Casavatore, in prossimità di Secondigliano e di S. Pietro a Patierno, in posizione defilata rispetto al centro cittadino. L'intera area è urbanizzata, caratterizzata dalla presenza di fabbricati risalenti agli anni Sessanta-Settanta, simili a quello del bene pignorato, e dai principali servizi pubblici, quali negozi, farmacie,

supermercati raggiungibili anche senza l'ausilio di un veicolo. Le strade presenti sono asfaltate, illuminate e dotate di marciapiedi, offrendo una buona disponibilità di parcheggio, sia gratuito che a pagamento. Il centro cittadino e la sede del Municipio sorgono a circa 2 Km.

Il bene è posto in posizione strategica da un punto di vista degli spostamenti, potendo facilmente raggiungere le principali strade di comunicazione, come la A56 *Tangenziale di Napoli*, la SP ex SS 162 NC (*Asse Mediano*), la S.P.1 *Circumvallazione esterna di Napoli*, la SP500 *Asse perimetrale Melito-Scampia*, l'Autostrada A1, per cui risulta ben collegato alla città di Napoli e ai Comuni limitrofi dell'hinterland come Casoria, Arzano, Afragola, e più in generale all'intero territorio circostante. A breve distanza sorge l'Aeroporto di Capodichino e risulta facilmente raggiungibile anche la Stazione FS di Casoria.



- 1. Bene pignorato - 2. Centro di Casavatore (sede del Municipio) - 3. Aeroporto di Capodichino**
4. Stazione F.S. Casoria - 5. Area commerciale San Salvatore - 6. Svincolo SP1 - 7. Svincolo autostrada

A - SP1 Circumvallazione esterna di Napoli

B - ex SS 162 NC Asse Mediano

C - Autostrada A1

D - Asse perimetrale di Melito - Scampia

E - A56 Tangenziale di Napoli

imm2.01: inquadramento territoriale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il bene pignorato fa parte di un complesso residenziale risalente alla fine degli anni Sessanta, costituito da due lotti di fabbrica con cortile interno, inseriti nella cortina edilizia compresa tra viale Marconi e via Taverna Rossa. L'edificio si sviluppa su sette piani fuori terra, di cui quello terraneo a destinazione commerciale e quelli superiori residenziali. È realizzato con struttura portante in cemento armato, solai presumibilmente in latero cemento, copertura piana in parte a terrazzo e in parte a lastrico solare. L'accesso avviene dal portone prospiciente la strada e quindi dall'androne comune, da cui si accede ai due corpi scala e al cortile interno. Le facciate, apparse in sufficienti condizioni di manutenzione, sono rivestite con mattoncino rosso.

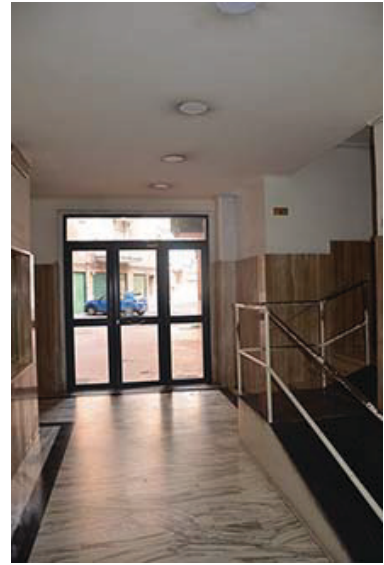
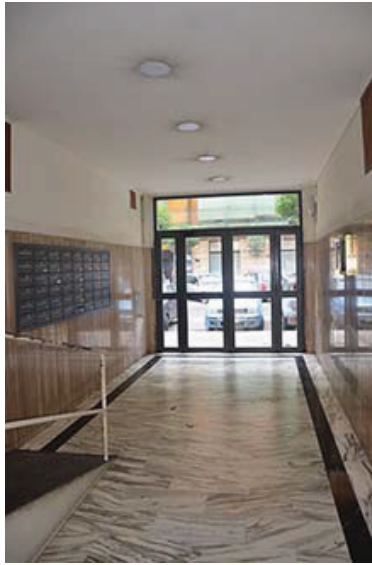


imm.2.02: vista aerea del fabbricato (estratto da Street View®)



imm.2.03: viste del fabbricato dalla strada





imm.2.04: portone e androne di ingresso al fabbricato



imm.2.05: viste del fabbricato dal cortile interno

L'**appartamento** pignorato è posto al quarto piano del fabbricato, con porta di ingresso alla sinistra di chi giunge al piano salendo le scale. Si compone di **ingresso, soggiorno, cucina, due disimpegni, due camere e due bagni**, oltre a **due balconi** prospettanti sul cortile interno. La superficie utile interna complessiva è di **78 mq** circa, con un'altezza interna netta di circa **3,03 m**, variabile a 2,60 m nelle zone di disimpegno controsoffittate (cfr. Allegato 15 – grafico 1).

L'unità confina per tre alti, a nord, sud e est con cortile interno e a ovest con corpo scala e unità interno 14.

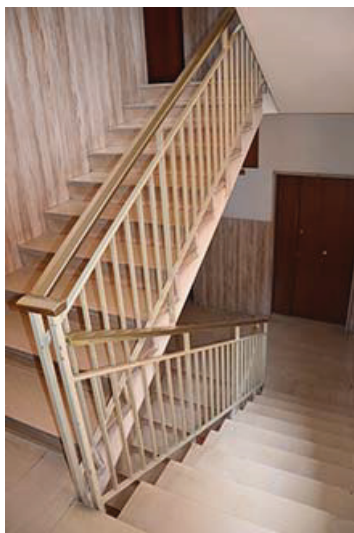


gr2.01: pianta stato di fatto APPARTAMENTO

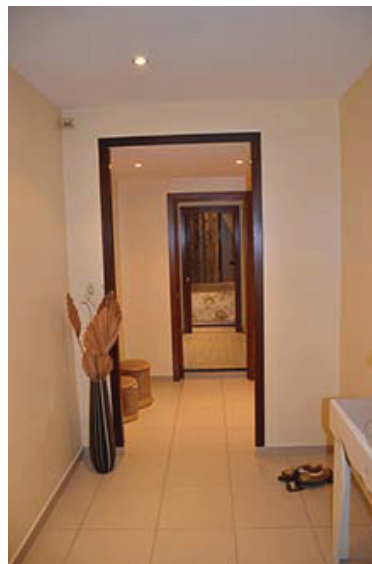
Internamente l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, con finiture ordinarie. La pavimentazione, uguale in tutti gli ambienti principali, è realizzata con mattonella in ceramica di formato quadrato 45x45 cm, in tonalità chiara. Nel disimpegno della zona notte, rialzato di circa 10 cm per il passaggio degli impianti, la stessa mattonella è presente nel formato a listello rettangolare 10x40 cm posato a spina di pesce. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore beige chiaro, ad eccezione della cameretta di colore verde acqua. Il bagno principale, dotato di predisposizione di lavandino, sanitari e doccia, presenta pavimento e rivestimenti realizzati con mattonella in ceramica rettangolare 25x30 di colore rosato

a sfumature chiare. Il bagno di servizio, privo di apertura, dotato di lavandino, sanitari, piatto doccia e attacco della lavatrice, presenta il pavimento realizzato con mattonelle in ceramica 30x30 cm di colore verde; le pareti sono rivestite pressoché per tutta l'altezza con mattonelle 10x10 cm di colore verde e giallo. Le porte interne, del tipo scorrevole per le camere e a battente per i bagni, sono in legno tamburato con impiallacciatura in essenza, ad anta con riquadro vetrato. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, dotate come sistema di oscuramento di persiane automatizzate. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e del gas del tipo sottotraccia, apparsi funzionanti. L'unità è dotata di riscaldamento autonomo con caldaia esterna a gas e radiatori in alluminio alle pareti.

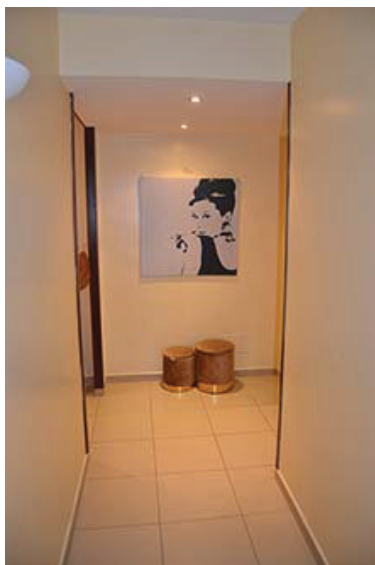
VEDUTE DELL'IMMOBILE



imm.2.06: corpo scala e pianerottolo



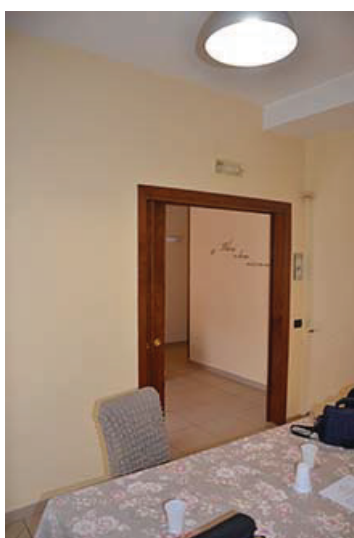
imm.2.07: ingresso



imm.2.08: disimpegno zona giorno e soggiorno



imm.2.09: soggiorno



imm.2.10: cucina



imm.2.11: cucina e balcone



imm.2.12: disimpegno zona notte e bagno di servizio



imm.2.13: bagno

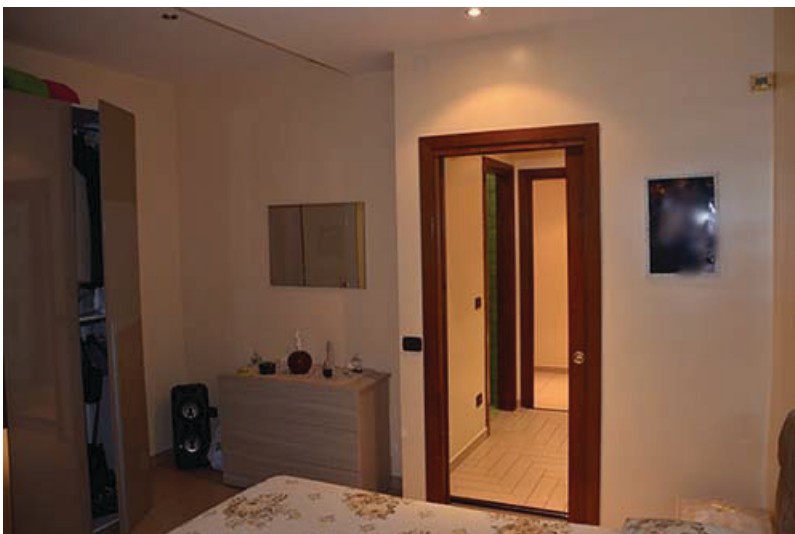
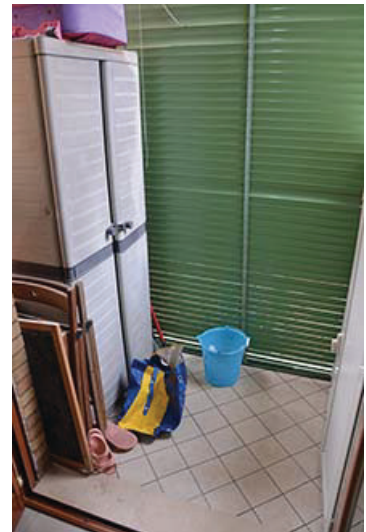




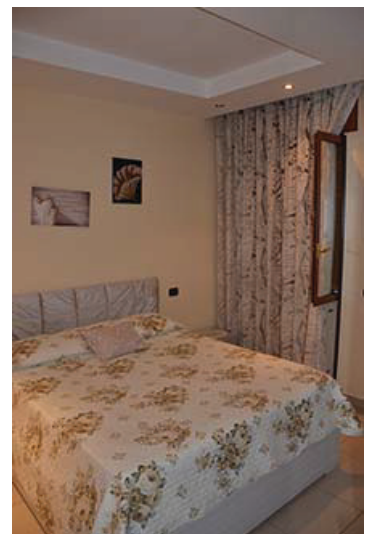
imm.2.14: camera da letto



imm.2.15: camera da letto e balconcino



imm.2.16: camera da letto matrimoniale



Per il calcolo della superficie commerciale si considerano i criteri illustrati nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*), basato sui principi dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Nel caso in esame, si fa riferimento agli *immobili a destinazione residenziale* ed in particolare alla categoria delle *unità immobiliari parte di un edificio*, per le quali la superficie commerciale è computata come somma:

- *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)*

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

- a) vani principali e accessori diretti: Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).
- b) pertinenze esclusive di ornamento: per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.
- c) pertinenze esclusive accessorie di servizio: La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale (cantine, soffitte o utilizzazioni similari) si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

a) *Pertinenze esclusive di ornamento*

Balconi, terrazzi e similari (comunicanti con i vani principali e con i vani accessori):

- 30%, fino a mq. 25;
- 10%, per la quota eccedente mq. 25

Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{comm}	
ingresso	6,71	mq	1	6,71	mq
disimpegno zona giorno	4,96	mq	1	4,96	mq
soggiorno	14,42	mq	1	14,42	mq
cucina	13,69	mq	1	13,69	mq
disimpegno zona notte	3,54	mq	1	3,54	mq
camera 1	11,67	mq	1	11,67	mq
camera 2	14,57	mq	1	14,57	mq
bagno 1	4,98	mq	1	4,98	mq
bagno 2	3,43	mq	1	3,43	mq
	77,97	mq			
balcone cucina	6,39	mq	0,3	1,92	mq
balcone camera	2,61	mq	0,3	0,78	mq
muratura interna	3,48	mq	1	3,48	mq
muratura perimetrale	15,68	mq	1	15,68	mq
TOTALE				99,83	mq
arrotondamento				100,00	mq

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

Attraverso il servizio telematico *Sister* dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, *Servizi Catastali*, sono state acquisite la planimetria e la visura storica del bene pignorato e del terreno su cui lo stesso è stato edificato, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02-03).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO E STORIA CATASTALE

L'immobile pignorato è attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Casavatore (NA) con i seguenti dati:

Foglio 4 Particella 37 Subalterno 54 cat. A/2 consistenza 5,5 vani

indirizzo: VIALE MARCONI G. n. 245 Scala A Interno 13 Piano 4

in ditta:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- proprietà per 1/1

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà in capo all'esecutata, il bene è riportato con l'attuale identificativo catastale.

Dopo il pignoramento **non è intervenuta alcuna modifica** dei dati essenziali.

Il bene **è così distinto dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 e dall'accatastamento del 29.11.1971** (cfr. Allegato 02a).



DIFFORMITA' CATASTALI

Lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale. Come evidente dalla sovrapposizione delle piante, l'unica differenza riscontrabile è data dalla presenza della finestra della cucina, sebbene sia murata internamente e quindi visibile solo dall'esterno (cfr. Allegato 15 – grafico 2):



LEGENDA

	MURATURA RILEVATA		PRESENZA DELLA FINESTRA
---	-------------------	---	-------------------------

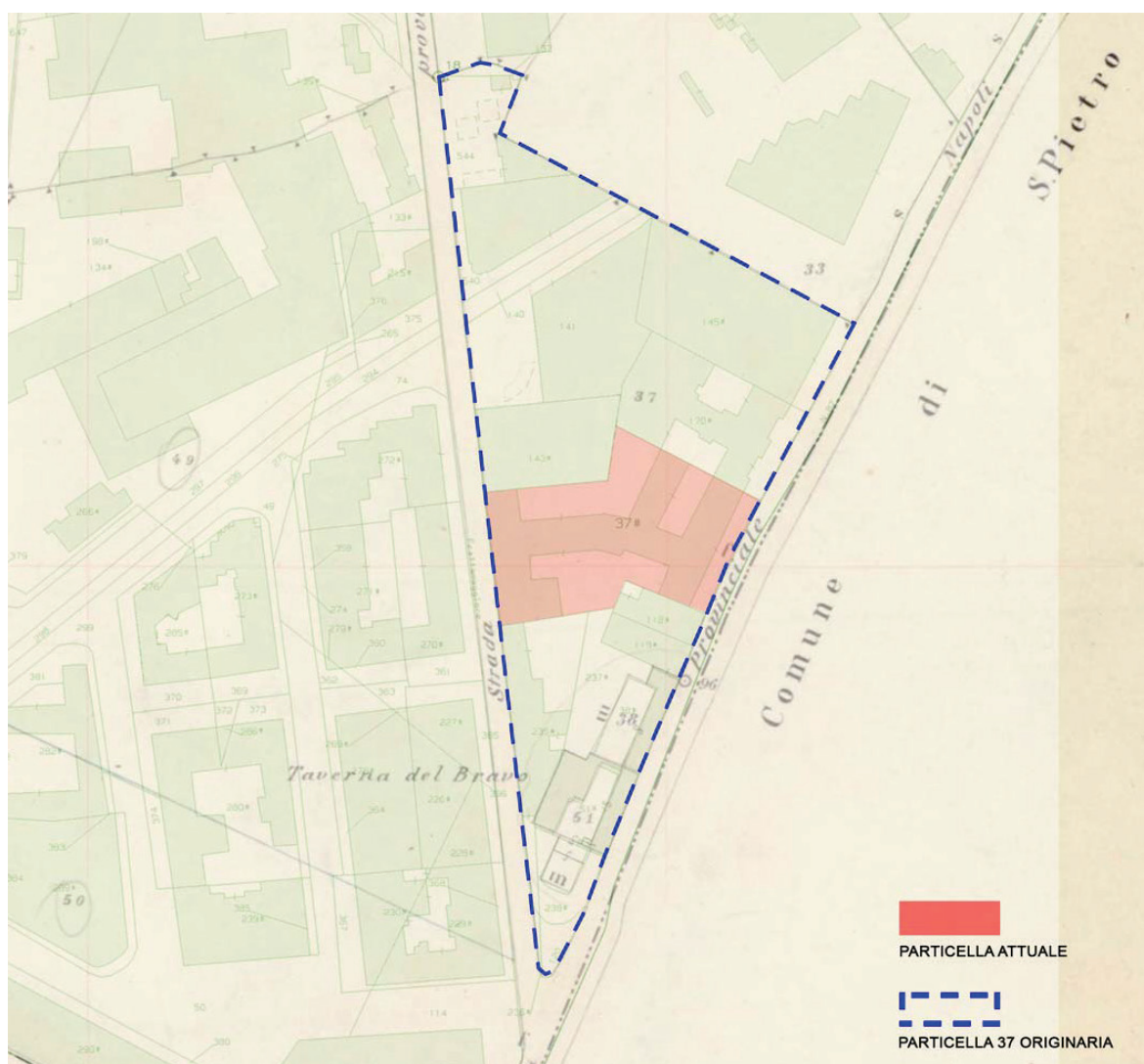
gr.3.01: sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto

STORIA CATASTALE DEL TERRENO

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato sorge sull'area distinta al N.C.T. al **foglio 4 particella 37** superficie 4.156 mq. L'unità è di qualità ENTE URBANO a seguito di variazione del 07.07.2005 (*VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 07/07/2005 Pratica n. NA0463741 in atti dal 07/07/2005 (n. 9851.1/2005)*). La consistenza originaria di 1.760 mq, con cui era distinta dall'impianto meccanografico del 31.12.1977, è stata ampliata a quella attuale in



data 04.02.2013 con l'accorpamento della particella **117** (2.396 mq) (*VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/02/2013 Pratica n.NA0046583 in atti dal 04/02/2013 (n. 410.1/2013)*). Per il periodo antecedente la meccanizzazione, dai registri partitari risulta che la 37 e la 117 derivano dal frazionamento delle maggiori consistenze rispettivamente di 10.056 mq e 7.620 mq, con cui erano distinte all'impianto del 30.04.1962. Le stesse derivano dalla particella **37** della consistenza originaria di 19.200 mq, così distinta nel neocostituito Comune di Casavatore, **proveniente dal Comune di Casoria** in base al decreto legge n.28 del 28.06.1946 (*nota di variazione dn.21 del 01.03.1949*). La particella 37 era così distinta dall'impianto originario del Catasto Terreni di Casoria. Dalla sovrapposizione dell'attuale mappa catastale con quella storica di impianto (risalente al 1892 circa), è evidente la corrispondenza dell'attuale p.lla ad una porzione dell'originaria particella **37** (cfr. *Allegati 03*).



gr.3.02: sovrapposizione mappa catastale attuale e di impianto



QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, *Servizio di Pubblicità Immobiliare* (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene pignorato alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo dal titolo più remoto a quello più recente, a copertura del periodo ultraventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (25.06.2024), si rileva quanto segue:

1. ATTO DI DONAZIONE per notar Leonardo Di Iorio di Torre del Greco del **11.12.1990** rep. n.71349/5049, **trascritto il 08.01.1991** ai nn. 892/768

a favore di:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- nuda proprietà per 1/1

contro:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Usufrutto per 1/1

diritto e immobile trasferiti:

quota di 1/1 di nuda proprietà del seguente bene immobile sito in Casavatore alla via Marconi n. 165, lotto B, e precisamente: - appartamento al quarto piano della scala "A", interno 13 con ingresso dalla porta a sinistra dell'ascensore, di due vani e accessori, tra i confini pianerottolo, vano scala, cortile ed interno 14 stessa scala, nel N.C.E.U. alla partita 1139 foglio 4 n.37/54 (cfr. Allegato 05a).

L'atto costituisce il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

2. ATTO DI DONAZIONE per notar Vito Antonio Sangiuolo di Benevento del **17.12.2001** rep. n.42481, **trascritto il 14.01.2002** ai nn. 1409/1183

a favore di:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- usufrutto per 1/1

contro:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- usufrutto per 1/1

diritto e immobile trasferiti:

quota di 1/1 di usufrutto del seguente bene immobile sito in Casavatore alla via Marconi n. 165, lotto B, e precisamente: - appartamento al quarto piano della scala "A", interno 13 con ingresso dalla porta a sinistra dell'ascensore, di due vani e accessori, tra i confini pianerottolo, vano scala, cortile ed interno 14 stessa scala, nel N.C.E.U. alla partita 1139 foglio 4 n.37/54 (cfr. Allegato 05b).

Con **ATTO DI RINUNZIA** per notar Massimo Lottini di Sant'Antonio Abate del **17.01.2007** rep. 20441, **trascritto il 24.01.2007** ai nn.5237/3204, con riferimento alle due suddette donazioni, vi è stata rinuncia al diritto di opposizione da parte di **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis), **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis), **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis) e **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis), figli di **OMISSIS Omissis** e germani di **OMISSIS Omissis** (cfr. Allegato 05c).

3. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Massimo Lottini di Sant'Antonio Abate del **09.07.2007** rep. n.21312/7117, **trascritto il 12.07.2007** ai nn. 50646/24988

a favore di:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis) - Proprietà per 1/1

da:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis) - Proprietà per 1/1

diritto e immobile trasferiti:

piena ed intera proprietà del seguente immobile sito in Comune di Casavatore (NA) alla via Marconi n. 245 (già n. 165), lotto B, e precisamente: - appartamento al quarto piano della scala "A", distinto con il numero interno tredici, con ingresso dalla porta a sinistra dell'ascensore, composto di cinque virgola cinque vani catastali, confinante con pianerottolo, vano scala, cortile ed appartamento interno quattordici stessa scala; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Casavatore al foglio 4, particella 37, subalterno 54, categoria A/2 (cfr. Allegato 05d).

Sulla scorta di quanto detto in risposta ai quesiti 3 e 4, si riporta di seguito uno schema sintetico sulla storia del bene pignorato, incrociando i dati identificativi catastali e la relativa intestazione con i passaggi di proprietà.

(Immobile attuale - N.C.E.U. Casavatore Foglio 4 Particella 37 Sub 54)

dal 09.07.2007 ad oggi

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/1

dal 17.12.2001 al 09.07.2007

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1000/1000

dal 11.12.1990 al 17.12.2001

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Nuda Proprietà

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Usufrutto

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

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

2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967: i) fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo; ii) fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente



quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - iv. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - v. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - vi. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Così come accertato con le indagini compiute presso l'U.T.C. di Casavatore, previa richiesta prot. n.28520 del 03.06.2025 (cfr. Allegato 06a), il complesso residenziale di cui fa parte bene pignorato risale alla fine degli anni Sessanta, realizzato in virtù di **Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n.40/67 del 27.09.1967** rilasciata ai fratelli *Omissis Omissis, Omissis, Omissis, Omissis*, e alla signora *Omissis Omissis*, all'epoca proprietari del suolo, e successiva variante **Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n.83/68 del 04.03.1968**, rilasciate alla società *Omissis Omissis Omissis s.r.l.* (cfr. Allegato 06b). Il titolo prevedeva la realizzazione di un complesso per abitazioni e negozi, posto all'angolo tra la via Provinciale (attuale viale Marconi) e la S.S.87 (attuale via Taverna Rossa), composto da due lotti (*lotto A e lotto B*).

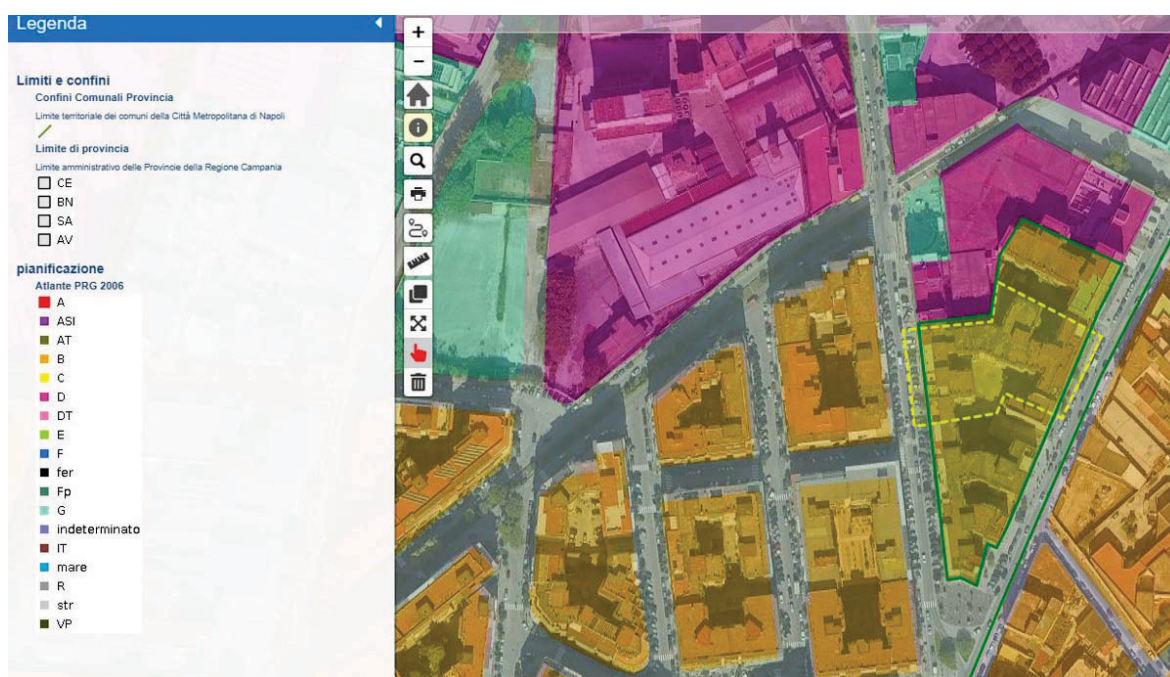


Per il bene pignorato risulta presentata da *Omissis Omissis*, eseguita, la **C.I.L.A prot.25933 del 03.08.2020** per lavori di manutenzione straordinaria, con relativa comunicazione di fine lavori del 08.09.2020 prot. n.28456 (cfr. Allegato 06c).

Agli atti **non risulta rilasciato il certificato di agibilità**. L'U.T.C. **non ha dato riscontro sull'esistenza di provvedimenti** (ordinanza di demolizione o ripristino, etc...) emessi nei confronti del fabbricato e/o del bene.

Come attestato dalla *Direzione Regionale dello Sviluppo Economico e le Attività Produttive*, l'unità **non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** (cfr. Allegato 06d).

Il fabbricato ricade in **zona B – destinata alla residenza** del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 12.03.1976, normata dall'art.9 delle relative norme tecniche di attuazione (cfr. Allegato 06e).

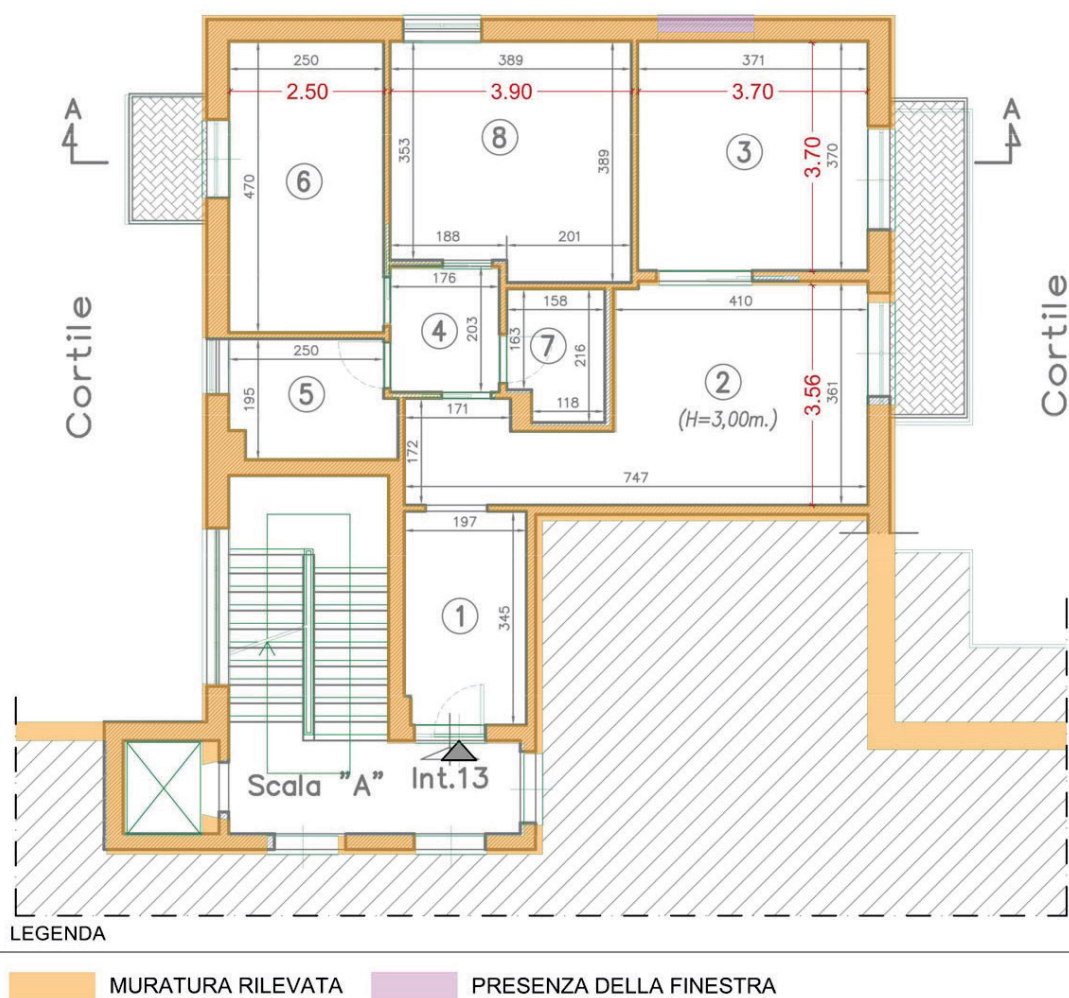


gr.5.01: estratto tavola inquadramento P.R.G. (dal S.I.T. Città Metropolitana di Napoli)

Come da attestazione del 16.06.2025 prot. n.13964-A (cfr. Allegato 06f) della *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area Metropolitana di Napoli*, il bene **non risulta** sottoposto alle disposizioni del D.gs. 42/2004 parte II e, per i vincoli di cui alla parte III del decreto, **non rientra** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica.

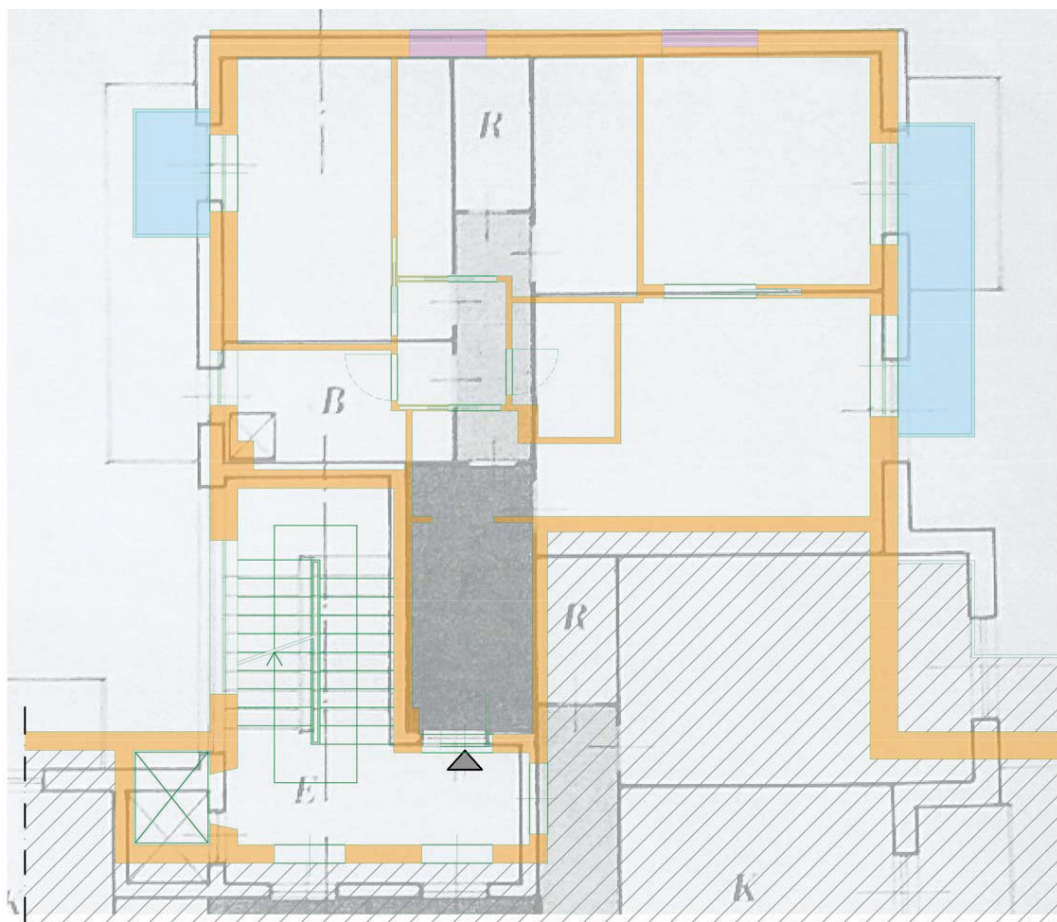
Occorre innanzitutto premettere che la verifica della conformità può limitarsi alla sola unità pignorata, escludendo quella più generale dell'intero complesso edilizio.

Con riferimento alla C.I.L.A. prot.25933 del 03.08.20200, si rileva la conformità dello stato dei luoghi al progetto presentato, come è evidente dalla sovrapposizione delle piante e la corrispondenza delle misure rilevate con le quote indicate (cfr. Allegato 15 – grafico 3):



gr.5.02: sovrapposizione pianta C.I.L.A prot.25933 e pianta stato di fatto

Rispetto al progetto si evidenzia la presenza della finestra in corrispondenza della cucina, murata internamente e quindi percepibile unicamente dal cortile interno del fabbricato. Tale finestra, così come quella della camera adiacente, non è prevista nel progetto originario approvato con il Nulla Osta n.40/67. Confrontando lo stato di fatto con il progetto, infatti, è evidente la mancanza delle due finestre sulla parete est prospettante sul cortile interno, nonché la diversa configurazione dei balconi.



LEGENDA

 MURATURA RILEVATA	 DIVERSA CONFIGURAZIONE DEI BALCONI
 PRESENZA DELLA FINESTRA	

gr.5.03: sovrapposizione pianta N.O. n.40/67 e pianta stato di fatto

Tali modifiche riguardano più in generale l'intero fabbricato: dalle facciate è evidente la scansione omogenea di finestre e balconi per tutti i piani dell'edificio.



imm.5.01: viste della facciata dal cortile interno



Considerato che anche la planimetria catastale d'impianto del 1971 riporta l'attuale situazione, sebbene anche su di essa non sia rappresentata la finestra murata della cucina, è logico ritenere che tali differenze risalgano all'epoca stessa di costruzione.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

Viste le caratteristiche e la presunta epoca di realizzazione delle modifiche rilevate, le stesse appaiono quali parziali difformità rispetto al titolo originario. In quanto tali, quindi, a parere dello scrivente, l'eventuale regolarizzazione, che dovrà comunque coinvolgere l'intero condominio, può avvenire ai sensi dell'art.34 ter (*Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo*) del D.P.R. 380/2001. In base al comma 1, infatti, *gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis, possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.* Dimostrata l'epoca di realizzazione delle varianti mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo o dichiarazione del tecnico (*cfr. comma 2*), per il comma 3 la regolarizzazione può avvenire mediante presentazione di segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'art.36 bis comma 5 (*cfr. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*). Il titolo in sanatoria è comunque subordinato al

preventivo rilascio dell'autorizzazione sismica in sanatoria, dal momento che le opere hanno interessato le strutture.

A seguito della regolarizzazione del bene, è poi necessario provvedere alla pratica dell'agibilità che, come previsto dall'art.24 del D.P.R. 380/2001, si effettua mediante *Segnalazione Certificata di Agibilità* (S.C.A.) corredata della documentazione elencata al comma 5 del suddetto articolo ((a) *attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.*).

Ad ogni modo, poiché l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato delle difformità rilevate e tenendo conto anche delle eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento del bene, la possibilità di regolarizzazione delle opere, le modalità ed i relativi costi previsti, le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti.

Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa (*Contratto di mutuo, atto per notar Massimo Lottini di Sant'Antonio Abate del 09.07.2007 rep.21313/7118*) sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono, per cui **il bene pignorato non si trova 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).

QUESITO n. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**. Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione*



(ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

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

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

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

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

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

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

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

Al momento dell'accesso il bene pignorato **era occupato** dalla signora *Omissis Omissis* (*Omissis*, *Omissis*), **soggetto terzo alla procedura**, dove risiede dal 24.02.2022 così come risultante dal certificato di residenza storico rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Casavatore (cfr. Allegato 07). Come accertato anche presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Napoli – Ufficio Territoriale di Napoli 1, l'occupazione avviene in virtù di **contratto di locazione** del 12.01.2022 ad uso abitativo, **registrato il 13.01.2022 n.543 serie 3T**. Il contratto, della durata di quattro anni, dal 01.03.2022 al 01.03.2026, con rinnovo automatico di ulteriori quattro anni in assenza di comunicazione di disdetta, prevede un canone di locazione di 3.600 € annui, da pagare in rate anticipate mensili di 300 € (cfr. Allegato 08).

Il contratto di locazione è stato registrato in data antecedente al pignoramento, per cui **è opponibile alla procedura**. In tale circostanza, quindi, se ne valuta la congruità del canone stabilito ovvero, più precisamente, si verifica la condizione che non sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato. Tale verifica viene effettuata sulla base di un canone di locazione applicabile ad un immobile appartenente allo stesso segmento di mercato di quello pignorato, da adeguare con opportuni coefficienti in relazione alle caratteristiche del bene.

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

Per la determinazione del probabile canone di locazione, applicabile ad un immobile analogo a quello pignorato, si considerano i valori unitari di locazione forniti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate

(cfr. Allegato 12a). I valori indicati dall'**O.M.I.** per le *abitazioni civili* spaziano in un intervallo compreso tra 4,5 e 6,8 €/mq x mese (**V_m = 5,65 €/m x mese**), per lo stato conservativo *normale*.

Onde conoscere l'andamento del mercato immobiliare risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnala *Borsino Immobiliare.it*, portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, che per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 3,29÷5,48 €/mq x mese, con un valore medio di **4,38 €/mq x mese**, per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona*, e tra 3,76÷6,31 €/mq x mese, con un valore medio di **5,04 €/mq x mese**, per *abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona* (cfr. Allegato 12b).

Incrociando i dati raccolti, si ritiene congruo applicare il valore medio unitario di **5,00 €/mq x mese**, in stato conservativo normale, da adeguare, alla luce delle caratteristiche dell'immobile, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 1,10 (*ubicazione*): con riferimento alla zona delimitata dall'OMI, l'unità è ubicata in posizione centrale, lungo una delle principali strade

K₂ = 1,05 (*stato manutentivo*): il bene si presenta in condizioni buone.

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,10 * 1,05 = 1,155 = \mathbf{1,15}$$

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA

Ai fini della determinazione del valore locativo, in linea con le indicazioni del *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate, si considera la **superficie utile lorda**, che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale). La superficie utile complessiva dell'immobile, pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

- *dei singoli piani di cui si compone l'immobile;*
- *delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale;*
- *delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale (cantine, depositi, ecc.) eventualmente omogeneizzate a quest'ultima, se non costituenti unità immobiliari a sé stanti.*



Considerata la tabella di calcolo delle superfici riportata al quesito 2, la superficie utile lorda è pari a 84,15 mq, arrotondabile a **84 mq**.

CALCOLO DEL PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

Per quanto sopra esposto si ottiene:

$$Cloc = Sul * Vuloc * K = 84 \text{ mq} * 5,00 \text{ €/mq} * 1,15 = 483,00 \text{ €} = \mathbf{480 \text{ €/mensili}}$$

ovvero un probabile canone di locazione, opportunamente arrotondato, di **480 €/mensili (quattrocentottanta)**.

Il canone previsto dal contratto di locazione, essendo pari a 300 €/mensili, seppur di poco, risulta, **inferiore di più di un terzo** rispetto al probabile canone sopra determinato.

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

- g) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- h) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- i) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- j) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- k) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- l) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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



Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, *Servizio di Pubblicità Immobiliare* (cfr. Allegato 04) risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 09):

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

NESSUNO

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

TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03.06.2024 rep. n.4982, trascritto il **25.06.2024** ai nn.31957/25084, a favore di **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** (sede in Napoli, cf: 05828330638), contro **OMISSIS Omissis** (*Omissis, Omissis*), gravante la **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare in Casavatore, viale Marconi n.245, distinta al N.C.E.U. al **foglio 4 particella 37 sub. 54** (cfr. Allegato 09a) – **PRESENTE PROCEDIMENTO** -

B2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto per notar Massimo Lottini di Sant'Antonio Abate del 09.07.2007 rep. 21313/7118, **iscritta il 12.07.2007** ai nn. 50647/17264 (ipoteca iscritta per 290.000,00 € capitale 145.000,00 €), a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** (sede in Siena, cf: 00884060526), contro **OMISSIS Omissis** (*Omissis, Omissis*), gravante la **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare in Casavatore, viale Marconi n.245, distinta al N.C.E.U. al **foglio 4 particella 37 sub. 54** (cfr. Allegato 09b).

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come illustrato al *quesito n.6*, vi sono difformità rispetto al titolo originario riguardanti in maniera generale l'intero fabbricato, Tali opere appaiono quali varianti rispetto al titolo originario, realizzate al momento stesso di costruzione, pertanto, a parere dello scrivente, sono regolarizzabili ai sensi dell'art.34 ter del DPR 380/2001, mediante presentazione di segnalazione certificata di inizio attività e pagamento a titolo di oblazione di una somma determinata ai sensi del comma 5 dell'art.36 bis.

Ad ogni modo, poiché l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato di difformità rilevato e tenendo conto delle eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo urbanistico ed edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia, la possibilità di regolarizzazione delle opere, le modalità ed i relativi costi previsti, e soprattutto le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti. Ai fini della stima, si ritiene più opportuno valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, applicato quale detrazione al valore di mercato del bene in condizioni ordinarie in luogo dei costi non quantificabili in maniera certa.

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Dalla consultazione della banca dati del Demanio della Regione Campania, sul portale *Open Demanio* (<http://dati.agenziademanio.it>), risulta che il bene oggetto di esecuzione **non ricade su suolo demaniale**.

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.*

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, sulla base delle risultanze catastali, risulta che l'area su cui ricade il bene pignorato **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 21.03.1928 (cfr. Allegato 10) per il Comune di Casoria, in cui originariamente rientrava

il territorio di Casavatore, si può constatare che nel territorio comunale non vi sono aree soggette ad usi civici.

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

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

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

Il bene fa parte del condominio "G. Marconi", gestito dalla società *Omissis Omissis snc* con sede in Casalnuovo. Come da informazioni ricevute a mezzo PEC del 21.11.2025 (cfr. Allegato 11a), con riferimento al bene pignorato si riportano le seguenti informazioni:

- L'importo annuo per le spese ordinarie, come da preventivo, è di € 492,00 (12 mensilità da € 41,00), salvo conguagli di fine anno per eventuali eccessi di spese a consuntivo;
- Alla data odierna non risultano spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute;
- Con riferimento agli ultimi due anni, vi sono spese condominiali scadute non pagate per un ammontare di € 416,22, di cui:
 - 247,09 € per spese ordinarie;
 - 34,00 € per fondo cassa extra consumi elettrici,
 - 27,25 € per competenze professionali;
 - 107,88 € per lavori terrazzo).

Vi è inoltre un debito di 177,97 € per spese di riscaldamento risalente al 2016.

- non vi sono procedimenti avversi avviati dal condominio.
- L'unico bene condominiale è un alloggio con annessa cantinola destinato a suo tempo alla portineria (unità distinta al NCEU al foglio 4, particella 37, subalterno 41);

L'amministratore ha inoltre fornito copia del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali (cfr. Allegato 11b), in base alle quali all'appartamento corrispondono:

- 17,73 millesimi da tabella A (*spese generali*);
- 20,37 millesimi da tabella B (*spese portierato*);
- 44,79 millesimi da tabella C (*spese scala*);
- 44,59 millesimi da tabella D (*spese ascensore*);
- 22,25 millesimi da tabella B (*spese riscaldamento*);
- 20,30 millesimi da tabella F (*spese cortile*).

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

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

CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce come **il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione**¹.

¹ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1.3.1)



Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti*). L'applicazione dei procedimenti sintetici suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il procedimento analitico, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il procedimento indiretto trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo.

In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene si può ricorrere al procedimento sintetico, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* che si svolge attraverso *il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*². Nel caso in esame, in particolare, è applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che *si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare*³. La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti

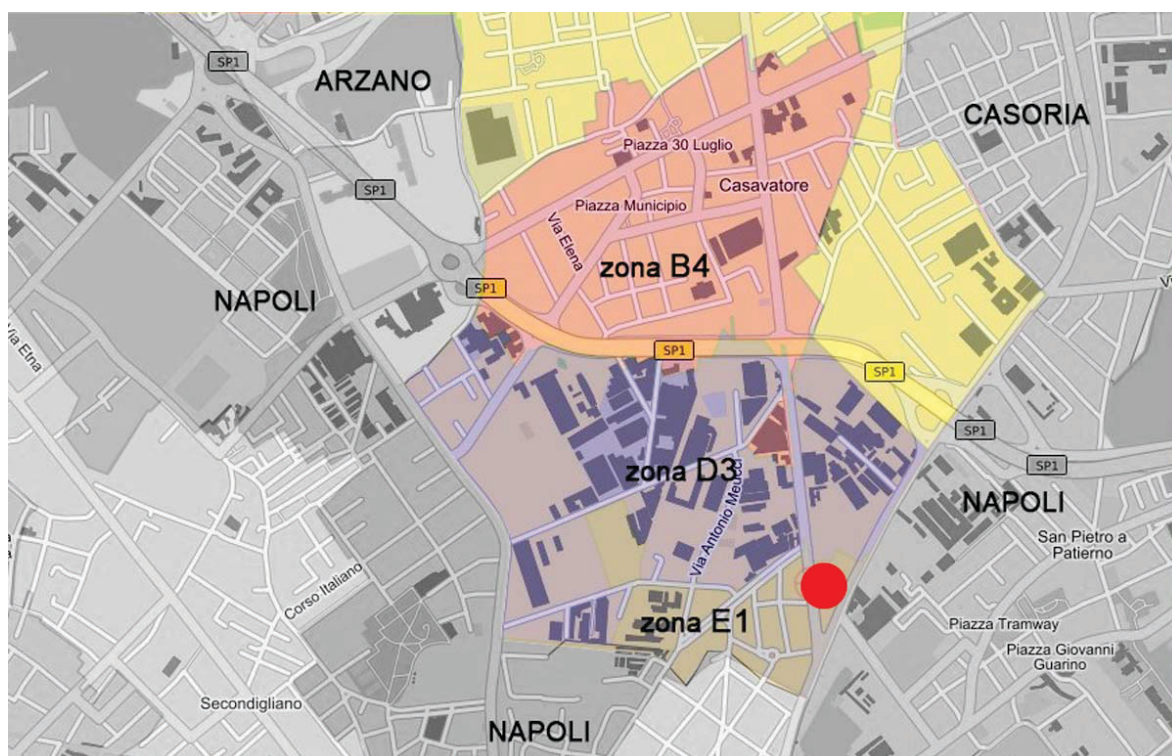
² da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

³ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.8 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

I valori unitari sono stati desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)* dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 12a), riferiti al primo semestre del 2025. Dalla consultazione del servizio di navigazione territoriale GEOPOI[®], l'immobile pignorato risulta ricadere nella zona *E1 (Suburbana/PARCO ACACIE - NUOVO PARCO MICHELANGELO)*, posta a ridosso del Comune di Napoli e della zona *D3 periferica* di Casavatore:



imm.11.01: inquadramento zone OMI (da GEOPOI[®])

Provincia: NAPOLI

Comune: CASAVATORE

Fascia/zona: Suburbana/PARCO ACACIE - NUOVO PARCO MICHELANGELO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	2050	L
Box	NORMALE	910	1400	L

tab. 11.01: tabella valori OMI

Con riferimento allo stato conservativo *normale*, i valori variano in un intervallo compreso tra 1.350 €/mq e 2.050 €/mq (valore medio di **1.700 €/mq**) per le *abitazioni civili*.

Considerata la conformazione urbana del contesto, appare utile consultare anche le zone OMI limitrofe: per la zona D3 periferica di Casavatore i valori variano tra 1.1150 e 1.750 €/mq; per Napoli, in zona *E3 Suburbana - San Pietro a Patierno*, tra 1.350 e 2.050 €/mq, e in zona *E45 Suburbana - Secondigliano*, tra 1.300 e 2.000 €/mq. I valori per le zone di Napoli, sono praticamente uguali, a dimostrazione della continuità spaziale e urbana sussistente al di là della specifica delimitazione del territorio comunale.

Al fine di conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano (*cfr.* Allegato 12b):

- *Mercato-Immobiliare* (www.mercato-immobiliare.info), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati sul sito web www.Caasa.it, indica per la tipologia degli *appartamenti*, con riferimento all'intero territorio comunale, un prezzo medio unitario di **1.670 €/mq**. Riguardo all'andamento nel tempo, i prezzi nelle compravendite di appartamenti sono in aumento negli ultimi 6 mesi (+3,88%). Il significativo aumento dei prezzi rilevato è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo in esame. La crescita dei prezzi si è fatto più sensibile negli ultimi 3 mesi.

- [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per le *abitazioni* un valore unitario medio di **1.690 €/mq**, con valori compresi tra 1.300 e 1.700 €/mq (rilevamento Novembre 2025). Rispetto allo scorso anno, nello stesso mese, si rileva una diminuzione dei prezzi di mercato **del 4,20%** (prezzo medio a Ottobre 2024: 1.764 €/mq).
- [Idealista](http://www.idealista.it) (www.idealista.it), portale specializzato in annunci di vendita, basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per le *abitazioni* un valore unitario medio di **1.599 €/mq** (rilevamento Maggio 2025). Dai dati pubblicati circa l'andamento del mercato, rispetto all'anno scorso i prezzi hanno subito un calo del 16,7%, ma un aumento del 7,4% rispetto agli ultimi mesi.
- [Borsino Immobiliare](http://www.borsinoimmobiliare.it) (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 1.194 €/mq e 1.994 €/mq (valore medio di **1.594 €/mq**) per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona* (rilevamento Novembre 2025).

Inoltre, sono state condotte indagini in loco, consultando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona. In particolare, le indagini sono state concentrate soprattutto nell'area di ubicazione del bene pignorato, corrispondente sostanzialmente alla zona O.M.I.. Dall'analisi del contesto si può constatare la tipologia residenziale tipica della zona, rappresentata dai fabbricati in cemento armato degli anni Sessanta/Settanta. Di seguito si riporta la tabella contenente una selezione degli annunci di vendita consultati (cfr. Allegato 12c):

ANNUNCI							
agenzia	tipologia	ubicazione	piano	s.m.	S.C. (mq)	Prezzo richiesto	v.u. (€/mq)
Tecnocasa	appartamento	via Taverna Rossa 67	6 di 6	N	103	173.000,00 €	1.680 €
Tecnoimmobiliare	appartamento	via Galvani	5 di 6	N	95	185.000,00 €	1.947 €
Tecnoimmobiliare	appartamento	via Fermi	7 di 7	N	90	189.000,00 €	2.100 €
Tecnocasa	appartamento	via Capocelatro	5 di 5	N	100	195.000,00 €	1.950 €
Tecnoimmobiliare	appartamento	viale Michelangelo	3 di 6	N	116	199.000,00 €	1.716 €
Tecnocasa	appartamento	via Fermi 16	6 di 7	N	115	225.000,00 €	1.957 €
Acampa	appartamento	via Abate Desiderio	3 di 3	O	83	175.000,00 €	2.108 €
Ambrosino S.I.	appartamento	viale Marconi 283	2 di 6	O	98	220.000,00 €	2.245 €
Tecnorete	appartamento	viale Torricelli 13	4 di 6	O	140	240.000,00 €	1.714 €
Tecnocasa	appartamento	via Giordani 19	5 di 6	O	140	260.000,00 €	1.857 €
legenda STATO MANUTENTIVO (s.m.): P (pessimo) - N (normale) - B (buono) - O (ottimo) - N (nuovo)							

tab. 11.03: tabella annunci di vendita

In base agli annunci reperiti, per soluzioni costituite per lo più da due camere con soggiorno, cucina e bagno, in piano alto, in condizioni normali/abitabili, i prezzi



richiesti sono generalmente compresi tra 170.000 e 200.000 €, aumentando in ragione delle dimensioni e dello stato manutentivo. I corrispondenti valori unitari sono compresi tra **1.600 e 2.000 €/mq**.

Ulteriore fonte è costituita dal servizio *Consultazione valori immobiliari dichiarati dell'OMI* dell'Agenzia delle Entrate, attraverso cui è possibile consultare i corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari, i cui dati sono desunti dai modelli per l'*Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita* per immobili censiti nel Catasto Fabbricati. Sebbene permetta unicamente di conoscere i prezzi dichiarati e la categoria catastale degli immobili con la relativa superficie, non fornendo invece dati qualitativi come ad esempio lo stato manutentivo, il servizio costituisce comunque un significativo indicatore di mercato proprio perché fondato sulle reali compravendite avvenute. Concentrando la ricerca in un'area compresa entro un raggio di 200 m dal bene pignorato, per il periodo compreso da Gennaio 2024 a Luglio 2025 (ultimo mese consultabile), sono state rilevate 23 transazioni, elencate nella seguente tabella (cfr. Allegato 12d):

TRANSAZIONI					
DATA	zona	IMMOBILI (CATEGORIA e SUPERFICIE CATASTALE)	S.C. (mq)	Prezzo dichiarato	v.u. (€/mq)
giu 2024	E1	appartamento A2	76	155.000,00 €	2.039 €
apr 2025	E1	appartamento A2	81	160.000,00 €	1.975 €
ago 2024	E1	appartamento A2	86	150.000,00 €	1.744 €
giu 2025	E1	appartamento A2	88	155.000,00 €	1.761 €
apr 2024	E1	appartamento A2 86 mq+ box C6 20 mq	96	158.000,00 €	1.646 €
mag 2024	E1	appartamento A2	102	190.000,00 €	1.863 €
apr 2025	E1	appartamento A2	103	177.000,00 €	1.718 €
nov 2024	E1	appartamento A2 102 mq+ posto auto C6 8 mq	106	180.000,00 €	1.698 €
lug 2025	E1	appartamento A3	107	160.000,00 €	1.495 €
set 2024	E1	appartamento A2	108	170.000,00 €	1.574 €
mag 2025	E1	appartamento A2	111	182.000,00 €	1.640 €
mag 2024	E1	appartamento A2	118	160.000,00 €	1.356 €
apr 2025	E1	appartamento A2	123	165.000,00 €	1.341 €
gen 2024	E1	appartamento A2	123	213.000,00 €	1.732 €
mar 2025	E1	appartamento A2	124	175.000,00 €	1.411 €
mag 2025	E1	appartamento A2	129	200.000,00 €	1.550 €
apr 2025	E1	appartamento A2 125 mq+ posto auto C6 10 mq	130	200.000,00 €	1.538 €
lug 2025	E1	appartamento A2 117 mq+ box C6 29 mq	131	250.000,00 €	1.908 €
lug 2024	E1	appartamento A2	134	195.000,00 €	1.455 €
nov 2024	E34	appartamento A3	146	175.000,00 €	1.199 €
gen 2025	E1	appartamento A2	152	235.000,00 €	1.546 €
mar 2025	E1	appartamento A2	155	240.000,00 €	1.548 €
feb 2024	E1	appartamento A2	173	277.000,00 €	1.601 €

tab. 11.02: tabella transazione immobili



Analizzando le transazioni rinvenute, significativa è la distinzione in base alla superficie delle soluzioni riportate che permette di delineare gli andamenti dei prezzi: per unità di superficie commerciale compresa tra 80 e 120 mq, i prezzi dichiarati variano da 150.000 a 190.000 €, per quelle superiori a 120 mq, vanno da 165.000 a 277.000 €. I corrispondenti valori unitari risultano quindi compresi **tra 1.300 e 2.000 €/mq**, variando conseguentemente in funzione delle dimensioni e dello stato manutentivo.

Confrontando le suddette fonti, i dati raccolti sono praticamente allineati tra loro, fornendo quindi un chiaro quadro valutativo dell'intera area di mercato. Pertanto, incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, si può considerare congruo per la stima il valore medio unitario dell'O.M.I. di **1.700 €/mq**, da adeguare con opportuni coefficienti onde considerare le specifiche caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione e giustificare lo scostamento dalle quotazioni generali. In base al mercato immobiliare e al tessuto edilizio della zona, gli elementi da tenere in considerazione, in quanto ritenuti maggiormente incidenti sul valore, sono l'ubicazione, lo stato manutentivo, caratteristiche compositive e la dotazione di accessori.

STIMA DEL BENE

La valutazione del bene pignorato viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il valore unitario medio tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificare lo scostamento dalle quotazioni generali.

Per quanto detto, si considera il valore unitario medio di **1.700 €/mq**, da adeguare, in ragione delle caratteristiche del mercato, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 1,05 (*ubicazione*): rispetto alla zona OMI, il bene è in posizione centrale, lungo la principale strada del quartiere.

K₂ = 1,10 (*stato manutentivo*): il bene si presenta in buone condizioni, con finiture ordinarie

K₃ = 0,95 (*caratteristiche compositive*): l'abitazione è posta al quarto piano con ascensore; gode unicamente di affaccio interno al cortile; le camere non sono molto ampie; la distribuzione interna è regolare; il bagno principale è da completare

K₄ = 0,95 (*dotazione accessori*): l'abitazione è priva di box e/o posto auto esclusivo. In zona vi è possibilità di parcheggio, sebbene di difficile reperibilità trattandosi di un'area ad alta densità abitativa

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,05 * 1,10 * 0,95 * 0,95 = 1,042 = \mathbf{1,04}$$

Applicando il suddetto adeguamento si ricava il corrispondente valore unitario pari a $1.700 \text{ €/mq} \times 1,04 = \mathbf{1.768 \text{ €/mq}}$.

Pertanto, per i valori indicati, si ottiene:

$$V_m = (V_u \times S_{comm}) = (1.768 \text{ €/mq} \times 100 \text{ mq}) = 176.800,00 \text{ €} = \mathbf{180.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato del bene pignorato, ipotizzato in condizioni ordinarie, ovvero privo di vincoli, pesi e difformità, è di **€ 180.000,00** (centoottantamila).

DETRAZIONI Ai fini della stima è opportuno adeguare il valore di mercato prima determinato con un coefficiente percentuale che permetta di tener conto delle problematiche rilevate. Considerata l'entità delle difformità urbanistiche e catastali, quindi, si ritiene congruo applicare in luogo dei costi non determinabili in maniera puntuale, una riduzione del 5% ($K_{diff} = 0,95$). Pertanto, si ha:

$$V_m = V_m * K_{diff} = 180.000,00 \text{ €} * 0,95 = 171.000,00 \text{ €} = \mathbf{170.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato del compendio pignorato secondo lo stato attuale, al netto delle decurtazioni, è di **€ 170.000,00** (centosettantamila).

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione dell'immobile eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, si può apportare una riduzione di circa il 10%. Con un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{asta} = V_m \times 0,90 = 170.000,00 \text{ €} * 0,90 = \mathbf{153.000,00 \text{ €}}$$

Il prezzo base d'asta del lotto di vendita è di **153.000,00 €** (centocinquantatremila).



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

*Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Il presente caso **non ricorre** nella procedura essendo pignorata l'intera proprietà del bene.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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

*In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.*

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

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 informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

Dal certificato storico di residenza (cfr. Allegato 13) rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Casavatore, risulta che l'esecutata è attualmente residente in via Omissis n.16 dal 05.01.2023, quindi già all'epoca del pignoramento.

Dal certificato di matrimonio per estratto rilasciato dall'*Ufficio di Stato Civile* del Comune di Napoli risulta che l'esecutata è **stata coniugata dal 29.09.2001 in regime di comunione dei beni** (cfr. Allegato 14). Come da annotazioni a margine, con atto del 09.07.2007 rep.21311 per notaio Massimo Lottini di Sant'Antonio Abate i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni (*Annotazione del 09.11.20047*). Con provvedimento del Tribunale di Napoli del 23.01.2019 R.G. 6985 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi e con sentenza del Tribunale di Napoli Nord n.659/2023 del 16.02.2023 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

L'immobile costituisce bene personale dell'esecutata.

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

LOTTO n. 2: ecc

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

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà dell'appartamento per civile abitazione al piano quarto, scala A, interno 13, del fabbricato sito nel Comune di Casavatore, al viale Marconi n.245; è composto da **ingresso, soggiorno, cucina, due disimpegni, due camere e due bagni, oltre a due balconi**; è distinto al N.C.E.U. del detto Comune al **Foglio 4 Particella 37 Subalterno 54** cat. A/2 consistenza 5,5 vani. Confina a nord, a sud e a est con spazio esterno, a ovest con corpo scala, pianerottolo e unità interno 14.

Lo stato di fatto del bene è conforme alla planimetria catastale. Si evidenzia, però, che nella cucina è stata occlusa una finestra, visibile solo dall'esterno.

Il complesso edilizio di cui fa parte il bene pignorato risale alla fine degli anni Sessanta ed è stato realizzato in virtù di **Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n.40/67 del 27.09.1967** e successiva variante **Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n.83/68 del 04.03.1968**. Per il solo bene pignorato risulta inoltre presentata la **C.I.L.A prot.25933 del 03.08.2020** per lavori di ristrutturazione interna. Rispetto alla CILA, lo stato dei luoghi è conforme al progetto presentato. Rispetto al titolo originario lo stato di fatto risulta difforme per la realizzazione di due finestre e per la diversa configurazione dei balconi. Tali modifiche riguardano in generale l'intero fabbricato e risalgono all'epoca stessa di costruzione.

Manca il certificato di agibilità. Il bene non è dotato di **Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.).

PREZZO BASE: _____ **153.000,00 €**



Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.50 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso**
- **all.02 - Documentazione catastale del bene pignorato**
- **all.03 - Documentazione catastale del terreno**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie**
- **all.05 - Titoli di provenienza:**
 - a) ATTO DI DONAZIONE per notar Leonardo Di Iorio di Torre del Greco del 11.12.1990 rep. n.71349/5049, trascritto il 08.01.1991 ai nn. 892/768 + n.t.
 - b) n.t. ATTO DI DONAZIONE per notar Vito Antonio Sangiuolo di Benevento del 17.12.2001 rep. n.42481, trascritto il 14.01.2002 ai nn. 1409/1183
 - c) n.t. ATTO DI RINUNZIA per notar Massimo Lottini di Sant'Antonio Abate del 17.01.2007 rep. 20441, trascritto il 24.01.2007 ai nn.5237/3204
 - d) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Massimo Lottini di Sant'Antonio Abate del 09.07.2007 rep. n.21312/7117, trascritto il 12.07.2007 ai nn. 50646/24988 + n.t.
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
 - a) Richiesta all'U.T.C. prot. n.28520 del 03.06.2025
 - b) Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n.40/67 del 27.09.1967 e successiva variante Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n.83/68 del 04.03.1968, estratto documentazione
 - c) C.I.L.A prot.25933 del 03.08.2020
 - d) Attestazione della *Direzione Regionale dello Sviluppo Economico e le Attività Produttive*
 - e) Estratto del Piano Regolatore Generale (N.T.A.+ tavola)
 - f) Attestazione della *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli* del 16.06.2025 prot. n.13964-A
- **all.07 - Certificato di residenza storico dell'occupante**
- **all.08 - Contratto di locazione e riscontro dell'Agenzia delle Entrate**
- **all.09 - Note delle formalità:**
 - a) n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03.06.2024 rep. n.4982, trascritto il 25.06.2024 ai nn.31957/25084
 - b) n.i. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 12.07.2007 ai nn. 50647/17264
- **all.10 - Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici**
- **all.11 - Informazioni condominiali:**
 - a) PEC del 21.11.2025 dell'amministratore
 - b) Bilancio del 2025 (estratto); Estratto quote bene pignorato; Regolamento condominiale; tabelle millesimali
- **all.12 - Valori di mercato:**
 - a) Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate
 - b) Fonti web: *Mercato Immobiliare, Immobiliare.it; Idealista.it; BorsinoImmobiliare.it*
 - c) Selezione annunci immobiliari di vendita
 - d) Dati estratti dal servizio *OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati*
- **all.13 - Certificato di residenza storico dell'esecutato**
- **all.14 - Certificato di matrimonio per estratto dell'esecutato**
- **all.15 - Elaborati grafici**
- **all.16 - Documentazione fotografica**

01.12.2025

L'esperto stimatore
Arch. Omissis Omissis

