

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III Sez. Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Forzata

OMISSIS

contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. 46/2025

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonella Paone
Custode giudiziario Dott. Dario Sacco

ELABORATO PERITALE

RAPPORTO DI STIMA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare costituita da un **appartamento** ad uso abitativo posto al primo piano di un fabbricato, sito in Afragola, provincia di Napoli, alla via Gioberti n.13, identificato nel Catasto Fabbricati del detto comune al **foglio 4 - particella 1120 – Sub.2 – categoria catastale A/2.**

Tecnico incaricato: arch. Omissis
Iscritto all'Albo della provincia di Caserta al N. omissis
Iscritto all'Albo del Tribunale di NAPOLI NORD al N. omissis
C.F. omissis - P.Iva omissis
con studio in Aversa (Caserta) Via omissis, Parco omissis, fabbricato "B"
cellulare: omissis
e-mail: omissis
P.E.C.: omissis

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	
2. PARTE I - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI.....	
3. PARTE II - RISPOSTA AI QUESITI.....	
1. Controllo preliminare	
2. Identificazione dei beni oggetti del pignoramento	
3. Elencazione ed individuazione dei beni componenti il Lotto Unico	
4. Identificazione catastale del Lotto Unico	
5. Ricostruzione passaggi di proprietà	
6. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica	
7. Verifica dello stato di possesso	
8. Verifica vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	
9. Verifica aree demaniali	
10. Verifica censo livello o uso civico	
11. Verifica spese di gestione, contributi condominiali, cause in corso	
12. Valutazione dei beni staggiti	
13. Verifica quota indivisa	
14. Stato civile dell'esecutato	
4. PARTE II – CONCLUSIONI.....	

PREMESSA:

Lo scrivente, architetto Omissis, con studio in Aversa (CE) alla Via Omissis 14, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n° omissis, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del 10/05/2025, veniva nominato quale Esperto Stimatore - *art. 173 bis disp. att. c.p.c* - nel procedimento di esecuzione forzata - rubricato al **n. 46/2025 R.G. Esec. promosso da OMISSIS** con sede legale in omissis, via omissis n.3, codice fiscale/partita I.V.A omissis, rappresentata in forza di procura del 31/08/2018, registrata il 04/09/2018 autenticata dal Notaio Dott. Nicola Atlante, rep.57298 racc. 29003, da Omissis , oggi OMISSIS **contro OMISSIS**, nata ad Omissis (NA) il omissis, Codice Fiscale omissis. Lo scrivente in data 12/05/2025 procedeva alla sottoscrizione telematica e al deposito dell'atto di *giuramento/accettazione dell'incarico*.

Dalle verifiche effettuate presso l'immobile staggito, e sulla scorta degli accertamenti tecnico-amministrativi, risultanze catastali, stato di conservazione e caratteristiche del bene in esame, ricerca e valutazione del più probabile valore di mercato, e tutto quanto necessario per meglio rispondere ai quesiti posti dal G.E., lo scrivente ha redatto la presente relazione, articolata come di seguito:

- Premessa;
- Svolgimento delle operazioni;
- Risposte ai quesiti dell'incarico;
- Conclusioni

Parte I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Lo scrivente, in fase preliminare, ha provveduto alla consultazione del fascicolo di causa, e ad acquisire le informazioni relative il compendio pignorato, nonché la documentazione ipotecaria/catastale ai fini della verifica circa la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente *ex art.567 c.p.c*.

L'immobile oggetto dell'atto di pignoramento è costituito da **un appartamento**, parte di un fabbricato sito in Afragola, provincia di Napoli, alla via Gioberti n.13 (in catasto fabbricati via Gioberti n.1) identificato nel Catasto Fabbricati del detto comune al **foglio 4 - particella 1120 – Sub.2** - Cat. A/2 – primo piano – interno 2.

Le operazioni di primo accesso si sono svolte, unitamente al custode giudiziario Dott. Dario Sacco, in data 2 luglio 2025, alla presenza della citata debitrice esecutata Omissis, identificata a mezzo C.I. n. Omissis rilasciata in data 14/11/2019 dal comune di Omissis, e della sig.ra

Omissis, nata ad Omissis il omissis, identificata a mezzo carta di identità n. Omissis rilasciata dal comune di Omissis, la quale occupa l'immobile oggetto della procedura esecutiva unitamente al proprio nucleo familiare in forza di contratto di locazione registrato in data 30/03/2021. Lo scrivente procedeva al rilievo metrico e fotografico del cespite pignorato.

Ulteriori verifiche sono state svolte presso:

- Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli – Catasto Terreni e Fabbricati;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Napoli – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2;
- Comune di Afragola, provincia di Napoli – Settore Urbanistica;
- Comune di Afragola - Ufficio Stato civile;
- Comune di Afragola - Ufficio Anagrafe;
- Comune di Caserta - Ufficio Anagrafe;
- Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici.

Parte II – RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO:

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale,

relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

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

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

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

Controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.:

La documentazione agli atti del giudizio ex art. 567 c.p.c, dalla verifica preliminare effettuata dallo scrivente, alla data di deposito della presente relazione peritale di stima, è **risultata completa**.

Lo scrivente, esaminata la documentazione ex art.567 c.p.c, ha rilevato quanto segue:

- **Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 31/01/2025** - numero di repertorio 618 – trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, in data 07/02/2025 ai nn. 6172/4793;
- **Titolo ESECUTIVO: decreto ingiuntivo n. 1654/2017**, emesso provvisoriamente esecutivo dal Tribunale di Napoli Nord in data 21/03/2017, con formula apposta in data 07/04/2017. In virtù del citato decreto ingiuntivo è stato ingiunto alla sig.ra Omissis (debitrice esecutata) innanzi generalizzata, Omissis nato Omissis il omissis C.F. Omissis, e Omissis nata in Omissis il omissis C.F. Omissis, il pagamento della somma di euro 215.770,42, oltre interessi, spese di procedura, iva, cpa e rimborso forfettario. Il succitato decreto ingiuntivo è stato emesso in virtù del residuo saldo debitore del conto corrente acceso presso la Omissis della Omissis, nonché del residuo saldo debitore del contratto di accesso presso la Filiale di Omissis della Banca Omissis S.p.a; che Omissis S.R.L. è l'attuale titolare del credito azionato derivante dal predetto contratto, quale cessionaria del medesimo dalla Banca Omissis s.p.a in forza del contratto di cessione di crediti stipulato in data 20 dicembre 2017; che con procura del 31/08/2018 autenticata dal Notaio Dott. Nicola Atlante da Roma, rep n. 57298 racc n. 29003, la predetta cessionaria Omissis S.r.l a conferito a Omissis s.p.a oggi OMISSIS S.p.A mandato per la gestione ed il recupero di un pacchetto di crediti, tra i quali il credito innanzi menzionato; **che con atto di precetto notificato in**

data 22/11/2024 alla sig.ra Omissis (debitrice esecutata), l'istante intimava la somma totale pari ad euro 286.810,57 sottoponendo a pignoramento l'immobile, oggetto di garanzia ipotecaria e di proprietà della sig.ra Omissis, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Afragola al **foglio 4 – particella 1120 – Sub. 2 – cat. A/2**.

- **L'istanza di vendita** risulta depositata nel fascicolo di causa in data **19/02/2025**;
- **La certificazione notarile sostitutiva** risulta depositata nel fascicolo di causa in data **19/02/2025**;

La certificazione notarile sostitutiva, depositata dal creditore procedente in data 19/02/2025, si estende oltre il ventennio anteriore la trascrizione dell'atto di pignoramento come di seguito:

- **L'immobile**, oggetto del pignoramento è **pervenuto alla sig.ra OMISSIS**, innanzi generalizzata, in virtù di **atto di DONAZIONE ACCETTATA** a rogito del notaio Antonio Terracciano **del 28 marzo 2006**, rep. n. 19.479/10676, **trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Napoli Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2 **in data 26 maggio 2006** ai nn.29871/15627, da potere di **Omissis** nato a Omissis (NA) il omissis – codice fiscale Omissis.
- **A Omissis**, la proprietà del terreno su cui insiste il fabbricato di cui il bene immobile, oggetto della procedura, costituisce porzione, è pervenuto in virtù di atto di compravendita del 23/04/1974 per notar Leopoldo Chiari di Afragola, **trascritto il 02/05/1974 ai nn. 12077/10762** da potere di Omissis nato ad Omissis il omissis e Omissis nato a Omissis il Omissis.
- **La nota di trascrizione** dell'atto di pignoramento risulta depositata nel fascicolo di causa in data 13/02/2025;
- Il creditore procedente non ha provveduto al deposito del certificato di stato civile relativo alla debitrice esecutata, pertanto lo scrivente ha provveduto ad acquisire l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio da cui non risultano annotazioni circa il regime patrimoniale, risulta altresì che *“Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati OMISSIS e OMISSIS conclusa in data 04- 09-2017, trascritta nei registri di matrimonio di questo ufficio dello stato civile, al n.omissis parte 2 serie C, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi OMISSIS e OMISSIS di cui all'atto di matrimonio controscritto”*.
- **Si segnala** che alla stipula dell'atto di provenienza (Donazione Accettata) la debitrice esecutata si dichiara in regime di separazione dei beni. Tale condizione trova corrispondenza in visura storica catastale dell'immobile oggetto della procedura.

Creditori iscritti alla data di deposito della presente relazione peritale:

- **ISCRIZIONE di ipoteca GIUDIZIALE nn.21549/3041 del 26/05/2016 nascente da decreto ingiuntivo n.771/16 rg. 2005/2016 del 04/04/2016** (come di seguito citato), rep. n. 1402 emesso dal Tribunale di Nola, a favore di Omissis
 - **ISCRIZIONE di ipoteca GIUDIZIALE nn.30554/4348 del 04/07/2018 nascente da DECRETO INGUNTIVO del 21/03/2017 rep. n. 1426** emesso dal Tribunale di Napoli Nord a favore di OMISSIS S.R.L (creditore procedente) contro OMISSIS (debitrice esecutata innanzi generalizzata) gravante l'immobile oggetto della procedura esecutiva
 - **ISCRIZIONE di ipoteca di RISCOSSIONE nn.21119/2431 del 24/04/2023 nascente da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO del 21/04/2023 rep. n. 6902/7123,** emesso da OMISSIS, a favore di OMISSIS con sede in Omissis codice fiscale omissis **contro OMISSIS** (debitrice esecutata innanzi generalizzata) gravante l'immobile oggetto della procedura esecutiva. **RISULTA notifica avviso ex art. 498 disp. att. c.p.c.:**
- **Non risultano**, alla data del deposito della relazione peritale, pignoramenti contestuali.
 - Alla data di deposito della presente relazione peritale **risultano quali creditori intervenuti:**
 - **OMISSIS S.r.l**, con sede legale in Omissis, via Omissis n.3, codice fiscale e partita IVA n.omissis, **in virtù di decreto ingiuntivo n.771/16 rg. 2005/2016 del 04/04/2016.**
 - **OMISSIS** con sede in Omissis codice fiscale omissis.
 - **Non risultano**, alla data del deposito della relazione peritale, creditori che hanno attuato un sequestro conservativo.

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di

identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

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

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

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

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

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere

evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Beni immobili oggetto del pignoramento:

Il bene immobile oggetto del procedimento di esecuzione forzata, come da atto di pignoramento, nota di trascrizione, nonché titolo di provenienza, è costituito da un **appartamento** ad uso abitativo, sito in Afragola, provincia di Napoli, alla via Gioberti n. 13, identificato nel Catasto Fabbricati del detto comune al **foglio 4 - particella 1120 – Sub. 2** - Cat. A/2 – primo piano – interno 2 – via Vincenzo Gioberti n.1.

Diritti reali pignorati:

I **diritti reali pignorati**, come da titolo di provenienza e documentazione catastale, corrispondono alla piena proprietà nella titolarità della debitrice eseguita in virtù di **atto di DONAZIONE ACCETTATA** a rogito del notaio Antonio Terracciano **del 28 marzo 2006**, rep. n. 19.479/10676, **trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Napoli Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2 **in data 26 maggio 2006** ai nn.29871/15627, da potere di **Omissis** nato a Omissis (NA) il omissis – codice fiscale Omissis.

Identificativi catastali dei beni immobili oggetto di pignoramento:

Lo scrivente ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio di Napoli - Servizi di Catasto - la visura storica catastale nonché la planimetria relativa all'immobile oggetto del pignorato. A tal riguardo, si è accertata l'esatta rispondenza formale dei dati identificativi riportati nell'atto di pignoramento, nota di trascrizione e titolo di provenienza per il quale si rimanda a quanto innanzi descritto. Si riportano, di seguito, gli identificativi catastali del bene immobile oggetto di pignoramento così come, alla data di deposito della presente relazione peritale, censito in banca dati del Catasto Fabbricati del comune di Afragola, provincia di Napoli: **appartamento** ad uso abitativo, sito in Afragola, provincia di Napoli, alla via Gioberti n. 13, identificato nel Catasto Fabbricati del detto comune al **foglio 4 - particella 1120 – Sub. 2** - Cat. A/2 – primo piano – interno 2 - via Vincenzo Gioberti n.1.

Individuazione del bene oggetto di pignoramento:

Ai fini dell'esatta individuazione del bene immobile oggetto dell'atto di pignoramento, si

rileva che la forma geometrica della particella 1120 corrisponde all'area di sedime del fabbricato di cui esso costituisce porzione.

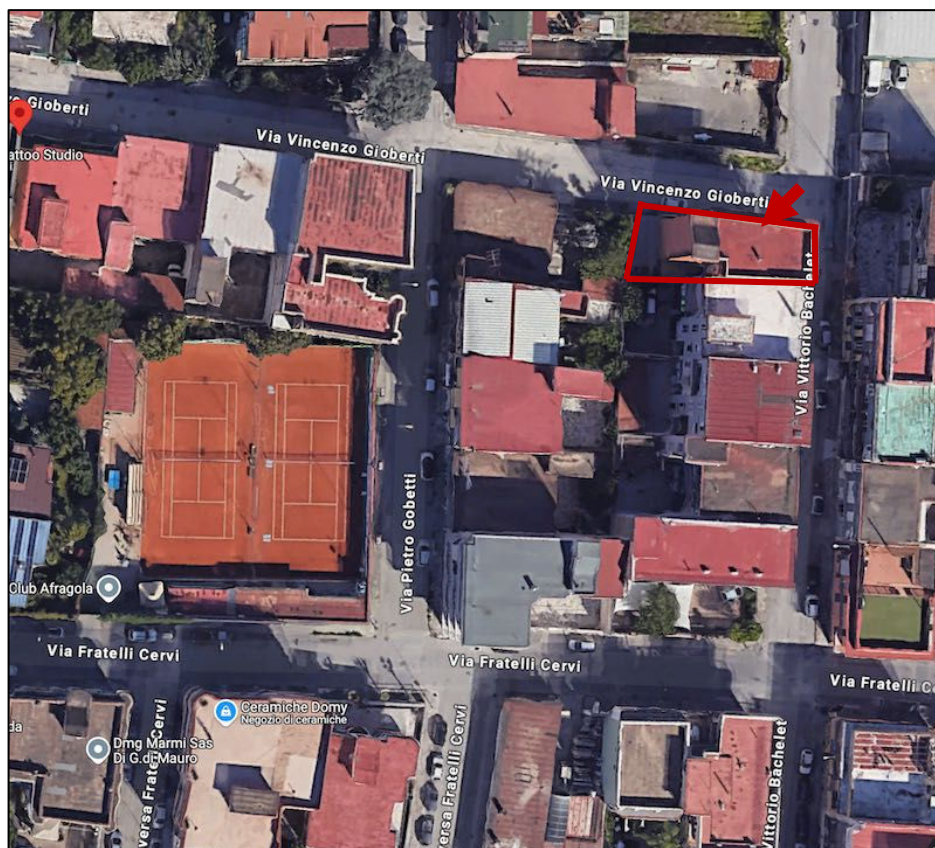


Figura 1 – Foto satellitare

Si riporta, in figura 1, la sovrapposizione tra l'estratto di mappa catastale, elaborato dalla SOGEI, e la foto satellitare reperita dal web (Google Maps), da cui si rileva la sagoma del fabbricato di cui è parte l'immobile staggito. (cfr. allegato 1)

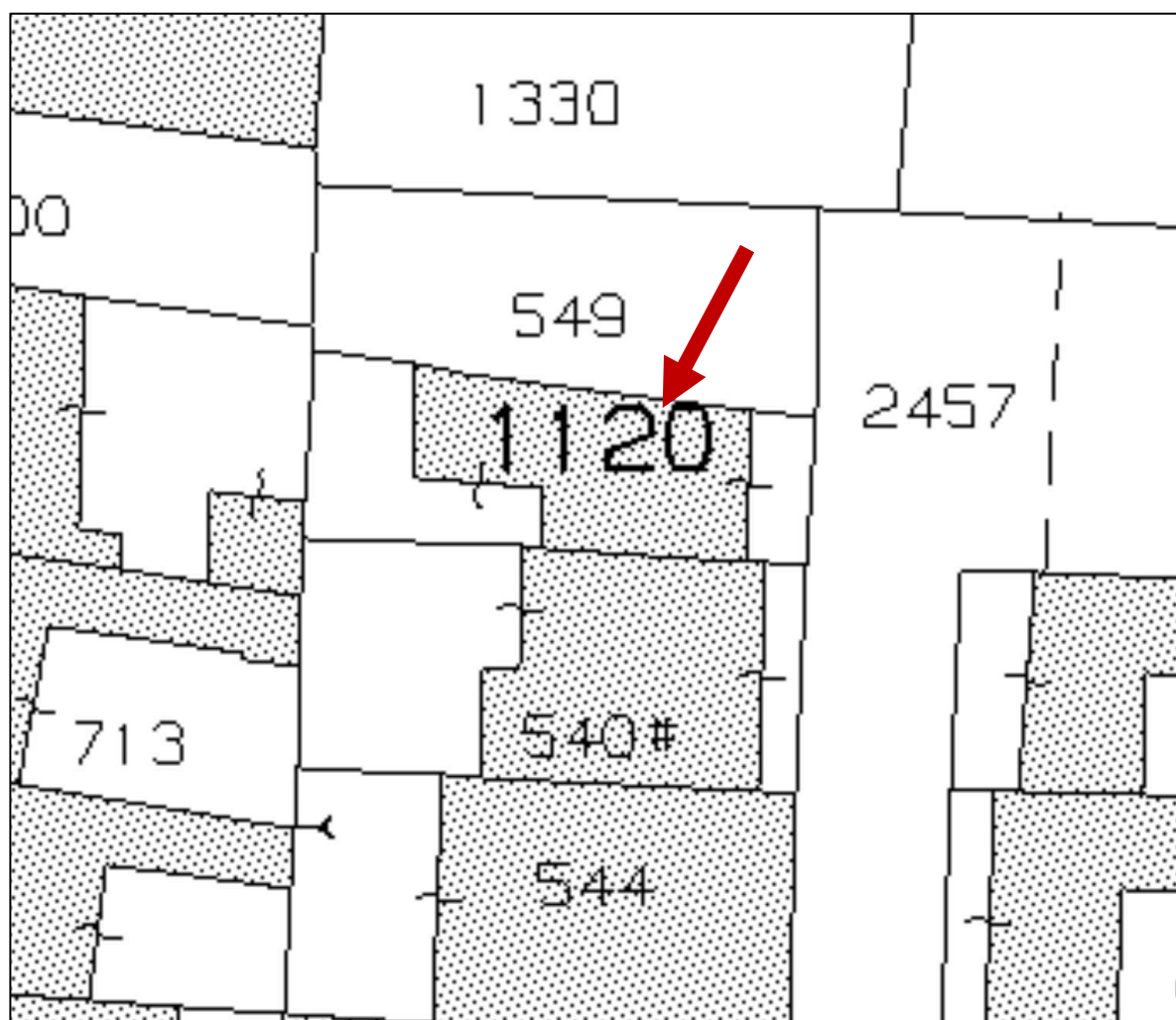


Figura 2 – Stralcio estratto di mappa - foglio 4 - p.lla 1120

Formazione dei lotti:

Viste le caratteristiche e la tipologia dell'immobile, al fine di una maggiore appetibilità sul mercato, si ritiene opportuno la formazione di un **LOTTO UNICO** di cui, di seguito, si riporta la descrizione.

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

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

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

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

ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena ed intera proprietà di un appartamento, facente parte di un fabbricato sito nel comune di Afragola, provincia di Napoli, alla via Gioberti n.13.

L'appartamento, posto al primo piano, è costituito da disimpegno, cucina, quattro camere, un bagno, un ripostiglio, un balcone con esposizione a nord e ad est ed un balcone lato ovest. La superficie utile interna corrisponde a circa 92,90 m², ed una superficie utile non residenziale, costituita dai balconi pari a circa 32,40 m²,

A. Censito nel Catasto Fabbricati del comune di Afragola, provincia di Napoli, al **foglio 4 - particella 1120 – Sub.2**, categoria A/2 – classe 5 – consistenza 6 vani – primo piano – interno 2 - indirizzo via Gioberti n.1

Confina: a *nord* con via Gioberti, a *sud* con particella 540, *ad ovest* con cortile comune e vano scala, ad est con via Vittorio Bachelet.

N.B.: sono trasferiti unitamente all'immobile i diritti di proprietà in ragione della quota di 1/4 del cortile e del lastrico solare, come da titolo di provenienza.

Ubicazione e caratteristiche di zona:

Il comune di Afragola conta circa 61 mila abitanti e fa parte dell'area nord occidentale periferica della città Metropolitana di Napoli. La zona, in cui è ubicato il fabbricato di cui il bene pignorato costituisce porzione, è di tipo residenziale mediamente distante dal centro cittadino e poco servita da attività commerciali e servizi di prima necessità. Il comune di

Afragola confina con i comuni di Acerra, Caivano, Casalnuovo di Napoli, Casoria. Il comune è servito dallo svincolo Acerra Afragola ed è collegato alla tangenziale di Napoli nonché mediante strade cittadine interne, inoltre il comune è servito dall'uscita della Strada Provinciale ex Strada Statale 162 NC Asse Mediano. Nel giugno del 2017 è stata aperta la stazione ferroviaria di collegamento Alta Velocità.

Descrizione del fabbricato di cui l'immobile pignorato costituisce porzione:

Il fabbricato, di cui l'immobile pignorato costituisce porzione, è sito in Afragola, provincia di Napoli, con accesso dalla via pubblica Gioberti civico n.13. Detto fabbricato è costituito da n.4 unità immobiliari ad uso abitativo dislocate su quattro piano fuori terra, un piano cantinato ed un cortile comune. Ai piani si accede dal vano scala, privo di ascensore, mediante cancello pedonale prospiciente via Gioberti, mentre al cortile comune vi si accede mediante cancello carrabile. Il corpo di fabbrica, la cui edificazione risale alla fine degli anni 70, è realizzato con struttura portante verticale in muratura di tufo, e solai misti in c.a e laterizi. Lo stato manutentivo del fabbricato, si presenta a vista in condizioni sufficienti, altresì, sono ipotizzabili in futuro eventuali interventi di manutenzione. Le tamponature esterne sono state realizzate con blocchi forati in laterizio dello spessore di cm 30, mentre le tramezzature interne con tavole forate in laterizio spessore cm 8. L'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio alla condotta comunale e da questa mediante un impianto di adduzione raggiunge le unità abitative. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, telefonico, citofonico, igienico-sanitario.

Descrizione del bene immobile oggetto del pignoramento – LOTTO UNICO

L'appartamento, posto al primo piano, è composto da *disimpegno, cucina, quattro camere da letto, un bagno, un ripostiglio* per una superficie utile interna pari a circa 92,90 m². La superficie non residenziale è costituita da un *balcone* con affaccio a nord e est ad ovest con e un balcone ad ovest che servizio della camera n.4 (come da grafico) per un totale pari a circa 32,40 m². L'appartamento presenta un'altezza utile interna pari a 3,00 mt. Di seguito si riporta la descrizione delle componenti edilizie, lo stato conservativo e manutentivo, nonché il rilievo fotografico ed il grafico dello stato dei luoghi dell'immobile eseguito dallo scrivente in fase di accesso. **Si segnala che il cortile, unitamente al lastrico solare di copertura, risultano in Comproprietà in ragione della quota pari ad 1/4 (un quarto) come da titolo di**

provenienza (Donazione Accettata) a rogito del Notaio Antonio Terracciano **del 28 marzo 2006**, rep. n. 19.479/10676.

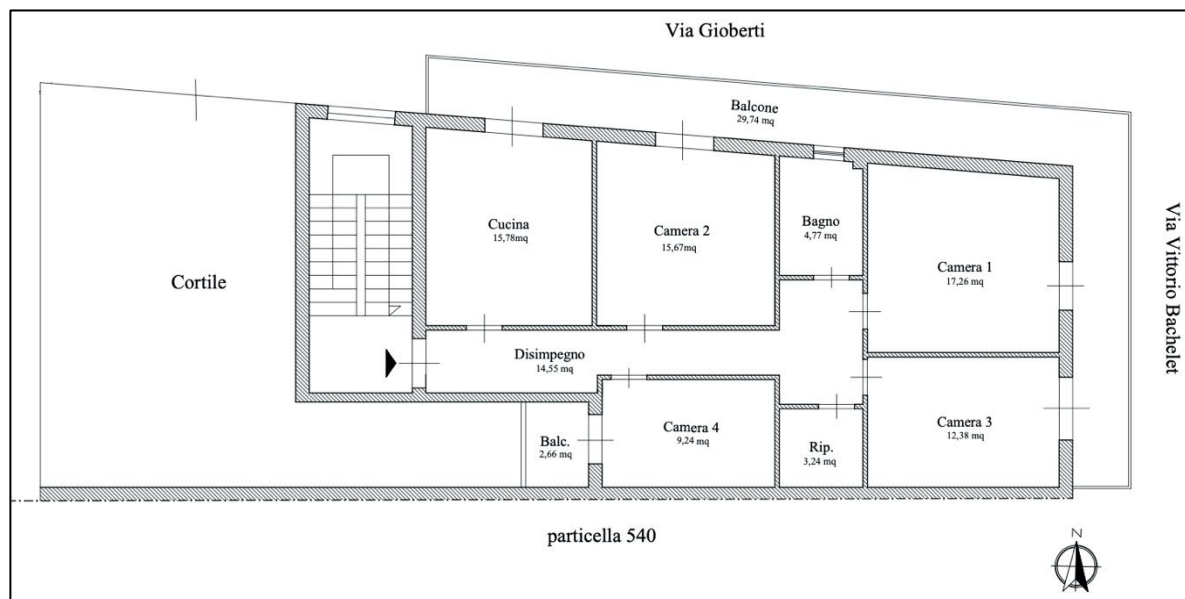


Figura 3 – Grafico dello stato dei luoghi – Appartamento - foglio 4 – p.lla 1120 – Sub.2



Foto 1 – Fabbricato/Immobile



Foto 2 – Accesso androne fabbricato



Foto 3/4 – Via Gioberti

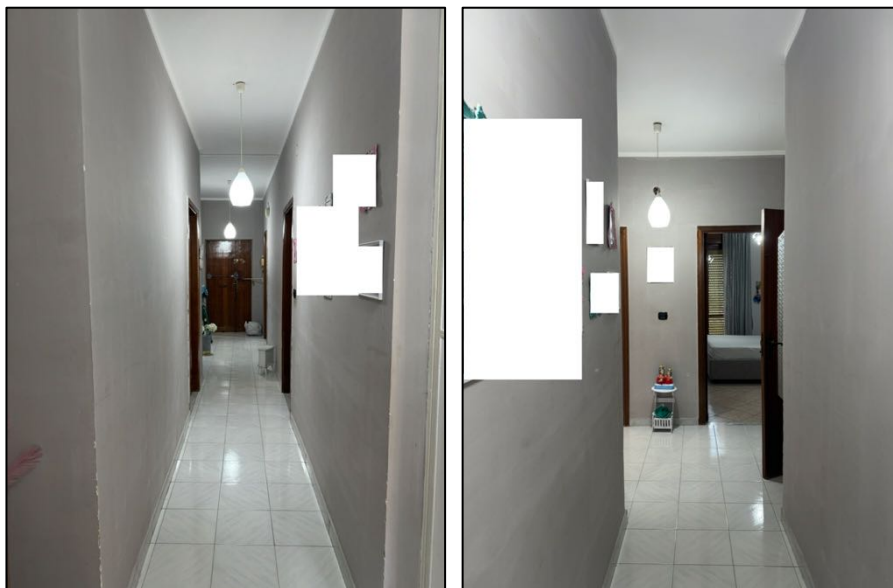


Foto 5/6 – Disimpegno

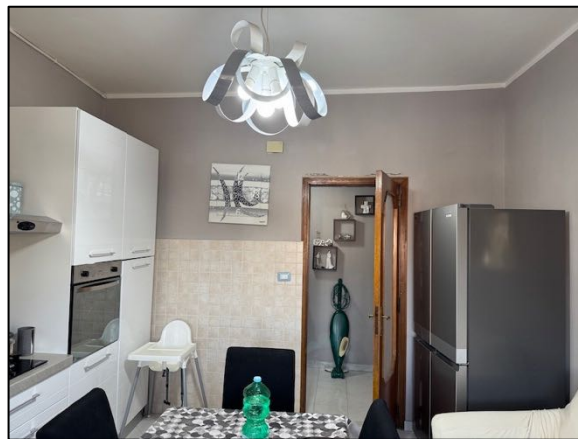
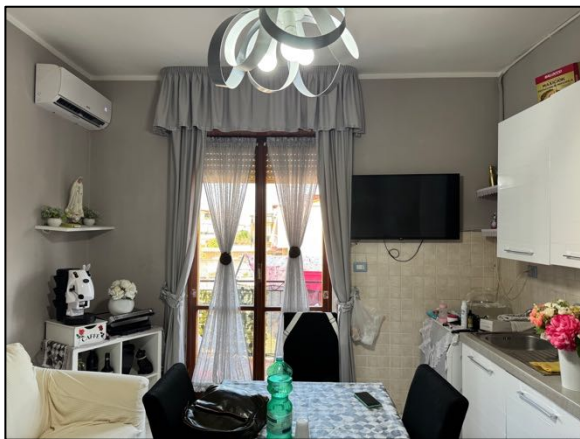


Foto 7/8 – Cucina

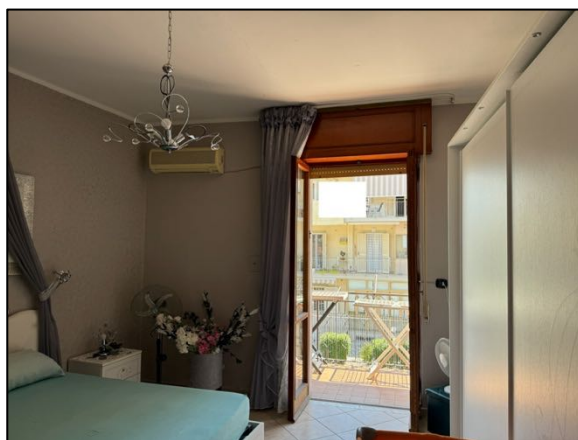


Foto 9/10 – Camera 1

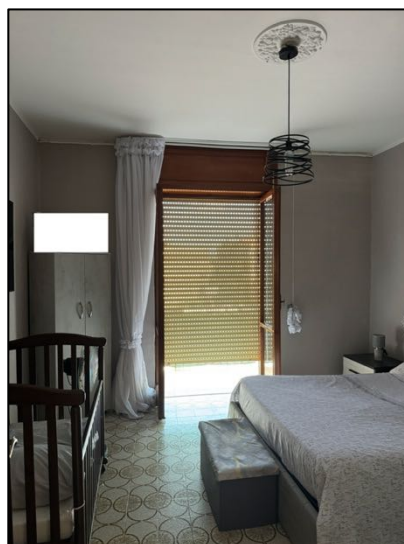


Foto 11/12 – Camera 2



Foto 13 – Camera 3



Foto 14/15 – Camera 4



Foto 16/17 – Bagno



Foto 18/19 – Balcone nord/est



Foto 20 – Balcone ovest – Camera 4

Verifica attestato di prestazione energetica.

L'appartamento **risulta** dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) - **CLASSE ENERGETICA F** - trasmesso alla Giunta Regionale della Campania da un tecnico abilitato, di cui si allega copia alla presente relazione peritale.

Componenti edilizie - stato manutentivo e conservativo – **Appartamento:**

Le componenti edilizie dell'immobile si presentano nel complesso in un buono stato manutentivo e conservativo. Le finiture interne dell'unità immobiliare sono di tipo economico-ordinario, coerenti con l'epoca di edificazione del fabbricato. I materiali impiegati risultano standard e privi di elementi di particolare pregio. Nel complesso le finiture garantiscono la normale funzionalità dell'immobile, pur rendendo auspicabili interventi di ammodernamento.

Di seguito si riporta la descrizione delle singole componenti edilizie nonché gli impianti in dotazione all'immobile.

Componenti edilizie:

- **vano ingresso:** munito di portoncino in legno ad anta singola il quale presenta segni di usura dovuti all'utilizzo.
- **infissi esterni:** di tipo economico, realizzati in legno con vetro semplice. Gli stessi presentano segni di usura superficiale dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici e al normale invecchiamento del materiale, quali screpolature della verniciatura, opacizzazione delle superfici e ridotta tenuta all'aria. Le prestazioni di isolamento termico e acustico risultano limitate rispetto agli standard attuali, pur garantendo una funzionalità minima.
- **porte interne:** in legno tamburato e vetro di tipo ordinario, di livello economico. Le stesse presentano evidenti segni di usura dovuti al normale utilizzo e al trascorrere del tempo, quali abrasioni superficiali, alterazioni della finitura e lieve disallineamento delle ante. La ferramenta risulta di tipo standard e parzialmente usurata. Nel complesso le porte risultano funzionali, seppur non rispondenti agli attuali standard qualitativi ed estetici, rendendo opportuni interventi di sostituzione o ripristino.
- **pavimentazione interna:** composta da piastrelle in ceramica di formato 30x30 cm: *si presenta in buono stato manutentivo e conservativo.*
- **Pavimentazione cucina:** composta da piastrelle in ceramica di formato 20x20 cm: *si presenta in buono stato manutentivo e conservativo.*
- **pavimentazione bagno:** composta da in piastrelle in ceramica di formato 20x30cm: *si presentano in buono stato conservativo e manutentivo;*
- **Rivestimento bagno;** da piastrelle in ceramica di formato 10x20 cm: *si presenta in buono stato manutentivo e conservativo.*
- **Divisori non portanti:** tramezzature realizzate con mattoni forati rifinite ad intonaco liscio e tinteggiate: *si presentano in buone condizioni manutentive e conservative.*

Impianti in dotazione all'unità immobiliare:

L'immobile è dotato degli impianti primari dei quali non è stato possibile allo scrivente verificare il corretto funzionamento nonché la conformità alle vigenti normative. Di seguito si riportano gli impianti in dotazione all'immobile:

- **Elettrico:** impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia, cassette ad incasso, prese elettriche di servizio e quadro elettrico.
- **Antenna centralizzata:** presente;
- **Telefonico:** presente;
- **Idrico:** impianto con allaccio a rete cittadina a servizio del bagno e della cucina.
- **Impianto antifurto:** non presente;
- **Impianto di condizionamento:** non presente;
- **Citofonico:** presente;
- **Impianto di riscaldamento:** non presente;
- **Acqua calda sanitaria:** scaldabagno elettrico posizionato nel bagno.
- **Gas:** adduzione a mediante bombola GPL a servizio della cucina.
- L'immobile è servito dalla rete cittadina Gas Metano, altresì la caldaia murale posta sul balcone, da informazioni acquisite dall'occupante, non risulta funzionante.

Computo delle superfici dell'immobile di cui al punto A:

Si riporta la consistenza e la superficie commerciale espresse in metri quadrati del **LOTTO UNICO** di cui al punto "A", scaturita dalla somma delle superfici di seguito descritte:

1. superficie utile residenziale "SUR";
2. superficie occupata in pianta da pareti divisorie non portanti: da sommare alla SUR;
3. superficie occupata in pianta da pareti portanti e perimetrali, calcolata su uno spessore massimo di 50cm da sommare alla SUR;
4. superficie non residenziale "SNR" quali balconi – terrazzi o similari e aree scoperte di uso esclusivo

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale, corrisponde con quello utilizzato per la scelta del valore della zona in cui ricade il cespite pignorato, che nella fattispecie, è dato dal borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, il quale, si basa sulle superfici catastali calcolate secondo i criteri del D.P.R. 138/98.

Pertanto, la superficie commerciale, scaturisce dall'applicazione per ogni singola superficie (SUR e SNR) del coefficiente di ponderazione "K"; il tutto calcolato in ottemperanza al D.P.R. 138/98 Allegato "C" - *Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria* -, che delinea i criteri di computo della superficie catastale. Con il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, sono stati definiti i criteri di

calcolo delle consistenze superficiali per le unità immobiliari urbane (U.I.U.) a destinazione ordinaria.

Il primo comma dell'art. 3 di tale D.P.R. afferma che *"l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale"* precisando che i criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato "C" del regolamento stesso.

L'allegato "C" del regolamento precisa i criteri generali e quelli degli specifici gruppi (R, P, T) di unità immobiliari.

Per quanto concerne i criteri generali, l'allegato "C" riporta i punti seguenti:

nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi "R" – *unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari* – gruppi "P" – *unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo* – e gruppi "T" – *unità immobiliari a destinazione terziaria* – di seguito sono riportate le modalità di computo.

CRITERI PER I GRUPPI "R" E "P"

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi "R" e "P", la superficie catastale è data dalla somma:

- a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;

c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera "a", e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (abitazioni in villino e in villa), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera "a". Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli) è computata nella misura del 50 per cento. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera "a" del comma 1.

CRITERI PER IL GRUPPO "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T – unità immobiliari a destinazione terziaria – la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
 - del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera "a";
 - del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, attuali (C/1) la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera "a" del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Applicando i criteri di valutazione sopra descritti si ricava:

Superficie utile residenziale SUR e superficie non residenziale SNR						
LOTTO UNICO	SU [mq]	SNR [mq]	K	Sup. comm.le [mq]	Esposizione	Condizioni
Appartamento						
Disimpegno	14,55	-	1.00	14,55	Interna	Buone
Cucina	15,78	-	1.00	15,78	Nord	Buone
Bagno	4,77	-	1.00	4,77	Nord	Buone
Camera 1	17,26	-	1.00	17,26	Est	Buone
Camera 2	15,67	-	1.00	15,67	Nord	Buone
Camera 3	12,38	-	1.00	12,38	Ovest	Buone
Camera 4	9,24	-	1.00	9,24	ovest	Buone
Ripostiglio	3,24	-	1.00	3,24	Int.	Buone
Balconi	-	25,00	0.30	7,50	Nord/est/ovest	Buone
Quota ecc. balcone	-	7,40	0.10	0,74	-	-
Totale	92,89	-	-	101,13	-	-
Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne						
Tramezzatura	Spessore [ml]	Lunghezza [ml]	Area [mq]	Sup. Comm.le al 100% [mq]		
	0,10	37,63	3,76	3,76		
Totale superficie pareti divisorie interne				3,76		
Superfici occupate in pianta da pareti perimetrali in comunione						
Muri perimetrali spessore massimo cm. 25	Spessore [ml]	Lunghezza [ml]	Area [mq]	Sup. Comm.le al 50% [mq]		
	0,35	45,51	11,37	5,68		
Totale superficie pareti in comunione				5,68		
Totale superficie commerciale						
Tipo superficie					Valore (Mq)	
Superficie utile					92,89	
Superficie non residenziale SNR					8,24	
Superficie occupata in pianta da pareti divisorie interne					3,76	
Superficie occupata in pianta da pareti perimetrali					5,68	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					110,57	

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:

- 1) 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;
- 2) 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:

- 1) 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;
- 2) deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Identificazione catastale del bene oggetto di pignoramento: (cfr: allegato 2)

Lo scrivente ha provveduto, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Napoli - Servizi di Catasto - alla ispezione catastale relativa agli immobili oggetto del pignoramento. Dal confronto degli attuali identificativi catastali con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, nonché i dati catastali identificativi riportati nel titolo di provenienza, risulta quanto di seguito elencato:

- Gli identificativi catastali dell'unità immobiliare, alla data del deposito della relazione peritale, sono conformi a quanto riportato in catasto fabbricati del comune di Afragola provincia di Napoli;
- I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione sono conformi.
- Non risultano variazioni dei dati catastali dei beni staggiati effettuate in data successiva al pignoramento e fino alla data in cui lo scrivente ausiliario ha prodotto le visure storiche per immobile allegate alla relazione peritale.

- Si riporta, di seguito, la storia catastale dell'immobile staggito:

Storia catastale immobile: foglio 4 - particella 1120 - SUB. 2 (cfr: allegato 2)

L'unità immobiliare risulta censita, dal 22/08/2016 a tutt'oggi, nel N.C.E.U del comune di Afragola, provincia di Napoli, codice (A064):

- **Foglio 4 - particella 1120 - sub.2** – categoria A/2 - classe 5 – consistenza 6 vani – rendita Euro 387,34 - indirizzo via Vincenzo Gioberti n.1, primo piano, interno 2.
- Intestato a **Omissis** nata ad Omissis (NA) il omissis – codice fiscale omissis – diritti di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.
- Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/08/2016 Pratica n. NA0335635 in atti dal 22/08/2016 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 154553.1/2016).

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:

- **Foglio 4 - particella 1120 - sub.2** – categoria A/2 - classe 5 – consistenza 6 vani – rendita Euro 387,34 - indirizzo via Vincenzo Gioberti n.1, primo piano interno 2.
- **Dati derivanti da:** variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:

- **Foglio 4 - particella 1120 - sub.2** – categoria A/2 - classe 5 – consistenza 6 vani – primo piano interno 2.
- **Dati derivanti da:** variazione del quadro tariffario.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

- **Foglio 4 - particella 1120 - sub.2** – categoria A/2 - classe 5 – consistenza 6 vani – primo piano interno 2.
- **Dati derivanti da:** impianto meccanografico del 30/06/1987.

Storia intestatari catastali:

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 28/03/2006: Omissis nato a omissis (NA) il omissis – codice fiscale Omissis, proprietà per 10/1000.

Dal 28/03/2006: OMISSIS nata ad Omissis (NA) il omissis – codice fiscale Omissis, diritti di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

N.B: lo scrivente, per quanto attiene la verifica degli intestatari catastali, che si sono succeduti nel ventennio, rileva che il suddetto immobile, in Catasto Fabbricati, risulta, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 sino alla data della stipula dell'atto di **Donazione Accettata rep. n. 19479/10676 del 28/03/2006**, in ditta a Omissis nato a Omissis (NA) il 2 omissis – codice fiscale omissis, (soggetto donante) per la quota di proprietà pari a 10/1000. Lo scrivente, esaminata la documentazione catastale nonchè il titolo di provenienza (DONAZIONE ACCETTATATA) ritiene che la quota di proprietà indicata trattasi di mero errore dattiloscritto dell'ufficio Catasto.

Storia catastale particella 1120 foglio 4 (cfr: allegato 2)

La particella 1120 foglio 4 di classe ENTE URBANO dal 14/08/2012 identificata nel catasto terreni del comune di Afragola, risulta derivare, dall'impianto meccanografico del 02/01/1980 dalla particella 1120 foglio 4 – SEMINATIVO 1 – 02 are ca 00, in ditta a Omissis nato a Omissis (NA) il omissis – codice fiscale omissis, per la quota di proprietà pari a 1000/1000 fino al 14/08/2012.

Conformità planimetria catastale e stato dei luoghi.

Dalla sovrapposizione del grafico dello stato dei luoghi, sviluppato dallo scrivente, e la planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati si rileva una leggera difformità della tramezzatura corrispondente alla camera n.4.

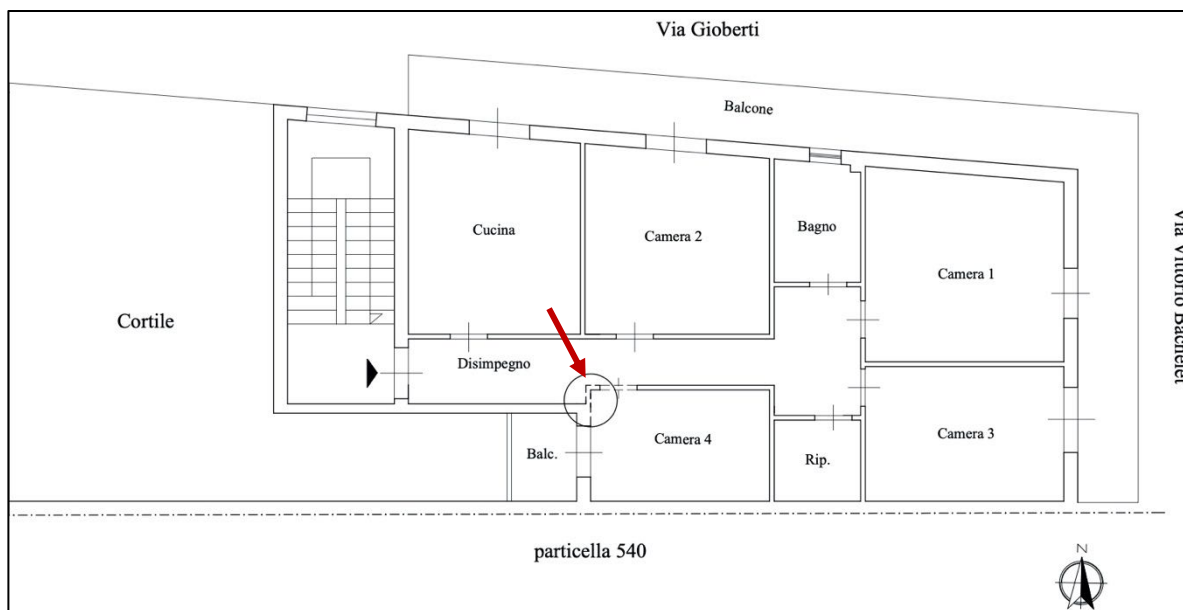


Figura 4 – Grafico difformità catastali – Appartamento - foglio 4 – p.lla 1120 – Sub.2

Per regolarizzare la difformità rilevata, e riportate nel grafico allegato alla presente relazione di stima, sarà necessaria la presentazione presso gli uffici tecnici erariali di competenza della denuncia di variazione planimetrica dell'unità immobiliare, avvalendosi del software DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati) quale procedura ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, con conseguente inserimento in banca dati di una planimetria aggiornata all'attuale stato dei luoghi. Tale operazione comporta un costo indicativo di € 350,00 comprensivo dei diritti catastali e dell'onorario per il tecnico incaricato che sarà detratto dal prezzo base di stima:

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.

Ricostruzione dei passaggi di proprietà: (cfr. allegato 4)

Si riportano di seguito le provenienze intervenute dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento sino al primo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore di venti anni.

- **L'immobile, oggetto è pervenuto** alla sig.ra **OMISSIS**, innanzi generalizzata, in virtù di **atto di DONAZIONE ACCETTATA** a rogito del Notaio Antonio Terracciano **del 28 marzo 2006**, rep. n. 19.479/10676, **trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Napoli Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2 **in data 26 maggio 2006** ai nn. 29871/15627, da potere di **Omissis** nato ad Omissis (NA) il omissis – codice fiscale omissis.

N.B: sono donati anche i diritti di Comproprietà in ragione di un quarto del cortile e dei lastrici di copertura del fabbricato.

- **A Omissis**, la proprietà della zona terreno su cui insiste il fabbricato, riportata alla partita omissis - foglio 4 - particella 1120 are 2.00, di cui il bene immobile oggetto della procedura costituisce porzione, **è pervenuta** in virtù di **Atto di Compravendita del 23/04/1974** per notar Leopoldo Chiari di Afragola, **rep. n. 77198**, **trascritto il 02/05/1974**

ai nn. 12077/10762 per acquisto fatta da potere di Omissis nato ad Omissis il omissis e Omissis nato a Omissis il omissis.

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.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.**

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

- 1) 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;
- 2) deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985;

oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
- **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- **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);
- **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.

Inquadramento urbanistico - vincoli - verifica urbanistico-edilizia: (cfr. allegato 6)

Relativamente al regime vincolistico operante nell'area sopra descritta, si osserva che il cespite immobiliare oggetto della procedura esecutiva, sono liberi da ogni vincolo rientrante nell'ambito dei Beni culturali, architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici, e nell'ambito dei vincoli ambientali e di tipo idrogeologico (rischio frana, idraulico, ecc.), né ricadono su aree demaniali o appartenenti al patrimonio indisponibile di un ente pubblico, né risulta che siano gravati da censo, livello e uso civico, né risulta l'esistenza di procedure di affrancazione da tali pesi. Inoltre, si osserva, che agli atti del preposto ufficio non risultano presenti per il fabbricato in questione, atti di asservimento di cubatura, né ordine di abbattimento, e non risulta rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità. Lo scrivente, per quanto attiene alla verifica della conformità urbanistica/edilizia,

come da riscontro acquisito a mezzo PEC del 02/12/2025 prot.n. 0070423/2025 dal “Settore Urbanistica” del Comune di Afragola, rilevava che il fabbricato di cui l’immobile staggito costituisce porzione, è stato oggetto della **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 897** rilasciata in data 13 maggio 2006, a seguito di istanza di Condono Edilizio prot. n. 3766 del 17/03/1986 *ai sensi della Legge 47/85*, al sig. Omissis nato ad Omissis (NA) il omissis – codice fiscale Omissis.

Non risultano rilasciati o richiesti ulteriori titoli edilizi/autorizzativi, ed inoltre, **non risultano** emanate ordinanze di demolizioni o ripristino dello stato dei luoghi. Dal suddetto riscontro risulta che l’area su cui insiste il fabbricato, riportato nel N.C.T al foglio 4 mappale 1120, ricade in **zona “B1 insediamenti urbani saturi”** come da vigente P.U.C approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.46 del 25/07/2024 e pubblicato sul BURC della Regione Campania in data 19/08/2024.

Dalla sovrapposizione del grafico dello stato dei luoghi sviluppato dallo scrivente, ed il grafico di progetto assentito alla citata *Concessione Edilizia in Sanatoria n. 897*, si evince che il posizionamento del vano porta-finestra, a servizio della Camera n.1, non corrisponde a quanto riportato nel grafico di progetto perchè traslato verso lo spigolo destro della muratura.

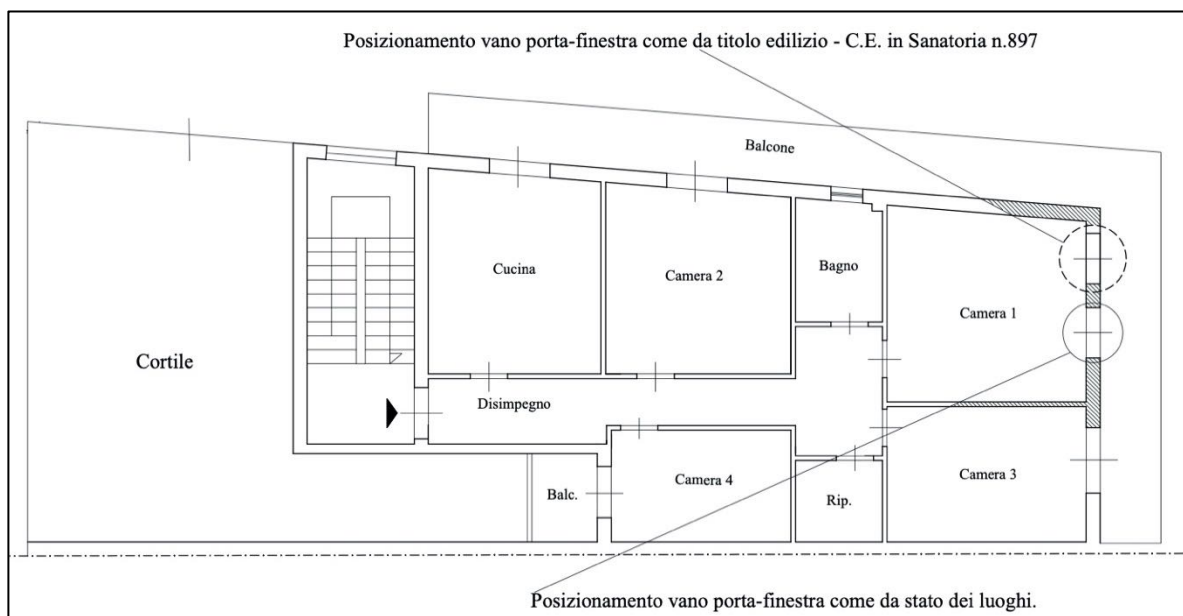


Figura 5 – Grafico difformità edilizie – *Appartamento* - foglio 4 – p.lla 1120 – *Sub.2*

Considerato che le unità immobiliari poste sulla medesima verticale del fabbricato presentano la descritta condizione (difformità), realizzata presumibilmente in fase di edificazione del fabbricato, detta difformità si potrebbe regolarizzare, previo parere favorevole dell’ufficio tecnico comunale, mediante un’unica pratica di C.I.L.A “Tardiva” ai sensi (*Comunicazione*

Inizio Lavori Asseverata) ex articolo 6-bis comma 1 del Testo Unico dell'Edilizia 380/2001, presentata a nome dei proprietari degli immobili coinvolti. Per la suddetta pratica è prevista una sanzione amministrativa pari ad Euro 1.000,00 da versare al comune di Afragola, oltre diritti a cui si aggiunge la somma, indicativa, pari ad Euro 1.000,00 da corrispondere al tecnico abilitato incaricato per la redazione della pratica. Si segnala che la camera riportata in grafico al n.4 allo stato dei luoghi è utilizzata come camera da letto, altresì da titolo edilizio risulta descritta quale studio. Si segnala, inoltre, che l'altezza interna rilevata è risultata pari a 3,00mt dal grafico assentito al suddetto titolo edilizio risulta pari a 3,10mt, come altresì riportato in planimetria catastale agli atti del catasto fabbricati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stato di possesso dell'immobile: (cfr. allegato 7)

L'immobile staggito, come da verbale di accesso redatto dal custode giudiziario e sottoscritto dallo scrivente, risulta occupato dalla sig.ra Omissis, nata ad Omissis il omissis, identificata a mezzo carta di identità n. Omissis, rilasciata dal comune di Omissis, la quale dichiarava di occuparlo unitamente al suo compagno sig. Omissis – intestatario del contratto di locazione - e al proprio nucleo familiare. Gli ausiliari, acquisita copia del contratto di locazione,

riscontravano quale intestatario il sig. Omissis, nato ad Omissis il Omissis, codice fiscale Omissis. Il contratto di locazione risulta registrato in data 30/03/2021 al n.002064 - serie 3T, con canone annuo pari ad Euro 5.400,00. La durata della locazione è fissata in quattro anni a partire dal 01/05/2021 al 30/04/2025, decorsi i quali il contratto si rinnova per un periodo di ulteriori quattro anni.

Lo scrivente ha provveduto ad ulteriore verifica presso l'Agenzia delle Entrate inoltrando richiesta, a mezzo Pec del 03/07/2025 prot. n. 193204 e 27/11/2025 prot. n. 296926, di copia del contratto di locazione. Lo scrivente acquisita copia, a mezzo PEC del 26/11/2025 e del 16/12/2025, riscontrava corrispondenza.

Lo scrivente, ai fini della stima del valore di mercato della indennità di occupazione, ha provveduto a svolgere ricerche nell'ambito del mercato immobiliare del comune di Afragola, relativamente ai canoni di locazione di appartamenti con caratteristiche e di tipologia simili all'immobile staggito ed appartenenti al medesimo segmento di mercato, nonché, al contempo, si è riferito ai valori elaborati dall'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), che di seguito si riportano per completezza di trattazione:

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

Periodo di riferimento: anno 2025 - semestre 1

Provincia: Napoli

Comune: AFRAGOLA

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO ORIENTALE FINO A SEDE AUTOSTADALE: CORSO MERIDIONALE, VIA DE GASPERI, ALVEO ARENA.

Codice zona: C6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	2100	L	4,5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	940	1450	L	3,1	4,8	L
Box	NORMALE	720	1100	L	3	4,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	2150	L	4,7	7,2	L

Considerato il valore locativo pari a 4,50 €/mq per mese (valore minimo delle quotazioni OMI), vista la superficie commerciale complessiva pari a 110,57 mq, calcolata secondo i criteri del D.P.R. 138/98, si ottiene una stima del valore dell'indennità di occupazione, in cifra tonda, pari ad Euro 497,00 mensili. Alla luce dello stato manutentivo del cespite staggito e altresì delle caratteristiche intrinseche dello stesso, per le quali si intendono lo stato di usura,

le dimensioni, la dotazione degli impianti tecnologici primari e lo stato di funzionamento degli stessi, le finiture interne, lo stato manutentivo del fabbricato di cui è parte, nonché la zona non centrale in cui è ubicato, tenendo conto della durata incerta e ridotta dell'occupazione che precede la vendita coattiva, si ritiene congruo assumere come valore dell'indennità di occupazione una cifra pari ad **Euro 450,00 mensili**.

Lo scrivente, considerato che l'immobile è occupato con regolare contratto di locazione opponibile alla procedura, vista la durata della locazione, si riserva di applicare una percentuale di decurtazione al prezzo base d'asta pari al 5%.

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:

- 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;

- 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;

- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- 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:

- a. Domande giudiziali;
- b. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- c. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- e. 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:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

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

Sulla base alle verifiche svolte presso l'ufficio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, l'ufficio Catasto di Napoli e l'ufficio del Settore Urbanistica del comune di Afragola, si è riscontrato quanto segue.

- a) **Non** risultano trascritti procedimenti giudiziari civili.
- b) **Non** risultano trascritti pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- c) I beni pignorati non risultano oggetto di trascrizioni pregiudizievoli con riferimento a domande giudiziali; di sentenze in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota legittima, adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre *ex art. 2932 c.c.*, usucapione, divisione, dichiarazione di fallimento, di ordinanze di assegnazione della casa coniugale al coniuge; di costituzione di un fondo patrimoniale *ex art. 167 c.c.*; di contratti preliminari di compravendita o di locazioni ultranovennali;
- d) **Non** risultano sottoposti ad atti impositivi di servitù e non sono oggetto di ordinanze di sequestro preventivo, conservativo, confisca, espropriazione per pubblica utilità;
- e) Ad esclusione del vincolo sismico, detti immobili risultano liberi da ogni vincolo rientrante nell'ambito dei Beni culturali, architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici, e nell'ambito dei vincoli ambientali e di tipo idrogeologico (rischio frana, idraulico, ecc.), né ricadono su aree demaniali o appartenenti al patrimonio indisponibile di un ente pubblico, né risulta che siano gravati da censo, livello e uso civico, né risulta l'esistenza di procedure di affrancazione da tali pesi.
- f) **NON risulta costituito condominio.**

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

- 1) Domande giudiziali: **si rimanda a quanto descritto in precedenza.**
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuna**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **nessuna**

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

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

- **ISCRIZIONE di ipoteca GIUDIZIALE nn.21549/3041 del 26/05/2016 nascente da decreto ingiuntivo n.771/16 rg. 2005/2016 del 04/04/2016 rep. n. 1402 emesso dal Tribunale di Nola, a favore di OMISSIS.**
- **ISCRIZIONE di ipoteca GIUDIZIALE nn.30554/4348 del 04/07/2018 nascente da DECRETO INGUNTIVO del 21/03/2017 rep. n. 1426 emesso dal Tribunale di Napoli Nord a favore di OMISSIS (creditore procedente) contro OMISSIS (debitrice eseguita innanzi generalizzata) gravante l'immobile oggetto della procedura esecutiva.**
- **ISCRIZIONE di ipoteca di RISCOSSIONE nn.21119/2431 del 24/04/2023 nascente da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO del 21/04/2023 rep. n. 6902/7123, emesso da OMISSIS, a favore di OMISSIS con sede in Omissis codice fiscale omissis contro OMISSIS (debitrice eseguita innanzi generalizzata) gravante l'immobile oggetto della procedura esecutiva.**
- **TRASCRIZIONE nn. 6172/4793 del 07/02/2025 nascente da verbale do pignoramento immobili del 31/01/2025 – rep. n. 618 emesso da Ufficiale Giudiziario tribunale di Napoli Nord, a favore di OMISSIS S.r.l con sede a Omissis codice fiscale omissis contro OMISSIS nata ad Omissis a Omissis (NA) il omissis – codice fiscale omissis gravante l'immobile sito in Afragola identificato al **foglio 4 particella 1120 sub.2** (oggetto della procedura esecutiva).**
- *Difformità urbanistiche:* le difformità rilevate potrebbero essere regolarizzate mediante una pratica di C.I.L.A “Tardiva” con un costo complessivo, indicativo, pari a Euro 2.000,00 come da risposta al quesito n.5.
- *Difformità catastali:* la regolarizzazione delle difformità catastali rilevate di cui al riscontro del quesito n.3 determina un costo indicativo pari ad Euro 350,00, comprensivo dei diritti catastali e dell'onorario occorrente per il tecnico incaricato; tale costo sarà detratto dal valore di stima del Lotto Unico.

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 (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalle verifiche effettuate presso Settore Urbanistica del comune di Afragola, risulta che il fabbricato non insiste 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.

Lo scrivente, sulla base dei riscontri effettuati presso i competenti uffici, ha rilevato che la particella di terreno su cui ricade l'immobile staggito non risulta gravata da censo, livello o uso civico. In merito all'eventuale esistenza di usi civici, censi o livelli, lo scrivente ha provveduto ad effettuare una duplice verifica: la prima presso il preposto il Settore IIV – Urbanistica - dal cui non risulta che il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato e di cui il bene pignorato è parte integrante è gravato da censo, livello o uso civico. La seconda verifica è stata effettuata presso la *Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici*, dove risulta che l'unico atto riguardante i demani del comune di Afragola, risale al decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici nelle Provincie della Campania e del Molise del 5 maggio 1928 nel quale si legge che per il comune di Afragola è intervenuto decreto di archiviazione per l'inesistenza di demani di uso civico. (cfr. allegato 7)

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**:

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

Risposta al quesito n.10

Non risulta costituito condominio.

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.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

Criteri di Stima:

Per valutazione del bene in esame, si intende determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Ad un bene economico è possibile attribuire i diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare; per la valutazione dell'immobile oggetto di procedimento esecutivo, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito dell'esperto stimatore è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto, da comuni compratori o venditori. Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*), oltre alle linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

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

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

esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

Considerata l'attuale situazione di mercato, ci si rende conto che non c'è rispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; quindi si esclude senz'altro il metodo finanziario o metodo di stima analitico, ritenendo opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato, in quanto il bene staggito risulta ubicato in un contesto caratterizzato da un mercato di riferimento poco attivo sia nelle compravendite che nelle locazioni. I valori di riferimento sono stati determinati a seguito di una ricerca di mercato effettuata relativamente ad immobili con caratteristiche analoghe al bene staggito ricadenti sul territorio del comune di Afragola. I valori rilevati sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda, tale da determinare la scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame. Ne consegue, che i dati a disposizione dello scrivente non consentono l'utilizzo del metodo *Market Comparison Approach*, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti. L'alternativa, per una valutazione attendibile, è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico sulla base di un unico parametro che nel caso in esame è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo risulta attendibile in virtù di un parametro individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un numero molto limitato di transazioni recenti.

Analisi del mercato immobiliare nazionale:

Nel I trimestre 2025 sono 228.623 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari. Il dato è in crescita sia rispetto al trimestre precedente (+1,5% – dato destagionalizzato) sia su base annua (+8,7% – dato grezzo). Nel confronto congiunturale le compravendite del comparto abitativo sono in aumento nel Nord-ovest (+5,1%) e nelle Isole (+1,7%), risultano sostanzialmente stabili nel Nord-est (+0,3%) e in diminuzione al Centro (-2,1%) e al Sud (-0,9%). Le compravendite di immobili a uso economico sono in aumento nel Nord-ovest (+4,6%), nel Nord-est (+1,8%), al Centro (+1,3%), al Sud e nelle Isole (entrambe +0,4%).

Il 93,8% delle convenzioni stipulate riguarda i trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (214.545), il 5,8% quelli a uso economico (13.311) e lo 0,3% quelli a uso speciale e multiproprietà (767). Rispetto al I trimestre 2024 le transazioni immobiliari crescono nel comparto abitativo (+9,5%) e rimangono sostanzialmente stabili nel comparto economico (-0,5%). A livello territoriale, il comparto abitativo aumenta su base annua nel Nord-ovest (+17,2%), nel Nord-est (+13,2%), nelle Isole (+6,9%) e al Sud (+6,1%), mentre diminuisce nel Centro (-4,0%). Il comparto economico è in calo al Centro (-8,7%) e nel Nord-est (-4,8%), mentre è in crescita al Sud (+9,3%), nel Nord-ovest e nelle Isole (entrambe +1,2%). Nell'ambito del comparto abitativo le compravendite aumentano sia nei piccoli (+9,6%) sia nei grandi centri (+9,2%), mentre nel comparto economico risultano in calo nei grandi centri (-2,1%) e restano sostanzialmente stabili nei piccoli (+0,5%). Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare sono 88.820. Rispetto al trimestre precedente la variazione percentuale è +6,4% (dato destagionalizzato), mentre su base annua è +31,5% (dato grezzo). Su base congiunturale l'aumento interessa il Nord-ovest (+11,0%), il Sud (+6,1%), il Nord-est e le Isole (entrambi +5,5%); il Centro, al contrario, è in calo (-0,7%). Su base annua la crescita interessa tutto il territorio nazionale (Nord-ovest +40,5%, Nord-est +35,0%, Sud +31,3%, Isole +28,9%, Centro +13,2% e piccoli e grandi centri, rispettivamente +32,9% e +29,8%). (fonte ISTAT.IT - 10 dicembre 2025)

Indagine Fimaa-Confcommercio Mercato immobiliare residenziale 2° quadrimestre 2024:

“Il mercato immobiliare ha mostrato ottimi segnali di vitalità nel 2025, ma allo stesso tempo sono emersi i primi segnali di uno scollamento tra domanda e offerta. È quanto emerge dall'ultima indagine Fimaa-Confcommercio sul mercato immobiliare residenziale italiano.

“Le proiezioni per il numero delle compravendite dell'intero anno - ha spiegato Santino Taverna, presidente Fimaa - prevedono un incremento del 4,5% e supereranno, probabilmente, le 750mila transazioni. Si prevede anche un aumento dei prezzi stimato in circa il 3,9%. La domanda di acquisto è solida mentre l'offerta risulta attualmente in contrazione”. Come ha infatti evidenzia l'indagine condotta dalla Federazione, la domanda di acquisto di abitazioni si sta rafforzando. Nel secondo quadrimestre è risultata in crescita nel 29,4% dei casi, un netto balzo in avanti rispetto a quanto succedeva un anno fa, quando la quota di giudizi si attestava al 9,7%. La quota più rilevante resta quella dei giudizi di stabilità della domanda, ma la percentuale (55,7%) cala sensibilmente rispetto a un anno fa

(68,3%). Anche i casi di domanda in diminuzione si riducono, attestandosi al 14,9% rispetto al 22% del secondo quadrimestre 2024. Per quanto riguarda l'offerta di abitazioni in vendita, le ipotesi in cui l'offerta è in crescita si sono ridotte all'8,7%, contro il 17,7% dell'anno precedente. Crescono invece sia i casi in cui l'offerta rimane stabile (raggiungono il 47,8%, dal 44,2% di un anno fa) che quelli in cui diminuisce (toccando quota 43,2%, rispetto al 38,1% del secondo quadrimestre 2024). Le aspettative per l'ultima frazione dell'anno confermano questi trend. C'è un sostanziale ottimismo sul fronte della domanda, con il 28,8% degli agenti immobiliari accreditati Fimaa che prevede un'ulteriore crescita (erano al 19% un anno prima), mentre rimarrà stabile per il 50,5% (l'anno precedente il 65,1%).

Cresce invece la platea di coloro che si aspettano una battuta di arresto (20,7%, contro il 15,9% di un anno fa). Per quanto riguarda l'offerta, solo il 10% del campione confida in un aumento (un anno fa erano quasi il doppio, il 18,7%), mentre la quota di chi si attende un mercato stabile subisce un leggero calo (50,6%, contro il 51,6% del secondo quadrimestre 2024). I giudizi su un ulteriore calo arrivano così al 39,4%, un anno fa erano al 29,7%. Sul fronte dei prezzi, il 32,2% degli agenti Fimaa si aspetta un aumento (erano al 23,7% un anno prima), ma allo stesso tempo cresce, di poco, la platea di coloro che propendono per una diminuzione (15,7%, da 13,7%). Si attestano al 52,1% i giudizi sulla stabilità (62,6%). Tra i fattori che influenzeranno positivamente gli scambi, l'andamento favorevole dei tassi dei mutui (33,1%), il buon rendimento degli affitti brevi (17,9%) e i prezzi vantaggiosi degli immobili a bassa efficienza energetica (14,6%). A frenare il mercato, invece, fattori come il costo delle ristrutturazioni (23,5%), la scarsa disponibilità di immobili ristrutturati di piccole e medie dimensioni (15,9%) e l'aumento dei prezzi (15,3%). (fonte FIMAA.IT 11 novembre 2025).

Compravendite:

Nel periodo considerato le compravendite residenziali in Italia sono state 341.094, in ribasso del 2,8% rispetto allo stesso semestre del 2023. Nelle città capoluogo la contrazione dei volumi è stata del 3,8%, in quelle non capoluogo del 2,3%. Si conferma quindi, anche in questo semestre, un trend migliore per queste ultime, attribuibile in particolare ai prezzi più accessibili. È importante sottolineare il buon risultato del secondo trimestre del 2024, che ha visto una ripresa delle transazioni pari a +1,2%, con un maggior dinamismo delle compravendite supportate da mutuo.

Prezzi:

Le grandi città chiudono con un aumento dei prezzi dello 0,9%, ad eccezione di Palermo con -0,4%, il risultato migliore spetta a Firenze con +3,2%. Milano registra un +1,3%, la capitale chiude con +0,6%. L'hinterland delle grandi città e i capoluoghi di provincia chiudono rispettivamente con +1,0% e +0,7%. Bene i comuni della provincia di Bari e Palermo. Rallenta la crescita dei prezzi nell'hinterland di Milano che continua comunque ad attrarre acquirenti residenti in città. Tra i capoluoghi i cui prezzi sono cresciuti più della media si segnalano Siracusa, Ferrara, La Spezia e L'Aquila. Valori in ascesa anche per le abitazioni di nuova costruzione che chiudono con un aumento dell'1,1%. La sensibilità per il nuovo, cresciuta durante il lockdown, continua ad acuirsi sulla spinta del "Casa Green". In questo semestre la nostra rete ci ha segnalato un'attenzione crescente verso la certificazione energetica dell'immobile, spinta anche dai mutui green. Non sempre i potenziali acquirenti riescono ad accedere all'acquisto di una nuova costruzione, sulla quale incide ancora il peso importante dei costi di costruzione.

Domanda, disponibilità di spesa e offerta:

La domanda immobiliare si concentra maggiormente sul trilocale che raccoglie il 40,2% delle richieste. A seguire il bilocale con il 25,5% e il quattro locali con il 22,1%. Il trilocale, quindi, si conferma la tipologia più ricercata. Il bilocale è la tipologia più ricercata a Milano (46,6%), unica eccezione tra le grandi città. Anche in questo semestre la preferenza va agli immobili in buono stato. La disponibilità di spesa nelle grandi città si concentra nella fascia più bassa, fino a 119 mila € (25,1%). Milano e Roma, anche alla luce dei prezzi più elevati, registrano una maggiore percentuale tra 250 e 349 mila €, entrambe con 24,9%". (Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa – tecnocasagroup.it)

Fonti di informazione indirette:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno svolgere l'indagine di mercato consultando il database dei portali "www.borsinoimmobiliare.it", "www.immobiliare.it", l'osservatorio immobiliare del mercato immobiliare.info, nonché l'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, costantemente aggiornati circa l'andamento del mercato immobiliare nazionale, le cui quotazioni sono ottenute da elaborazioni statistiche. L'osservatorio immobiliare "mercatoimmobiliare.info" registra 2Afragola, con una popolazione di 61.930 abitanti, è un comune della città metropolitana di Napoli. Dista circa 9 Km da Napoli. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero

di annunci pubblicati, sono le seguenti: Centro Città. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Centro Città con oltre 148 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti. Solamente meno dell'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città. In totale sono presenti in città 579 annunci immobiliari, di cui 436 in vendita e 143 in affitto, con un indice complessivo di 9 annunci per mille abitanti. Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (6) zone ad Afragola è compreso in tutta la città tra 810 €/m² e 2.075 €/m² per la compravendita e tra 2,7 €/m² mese e 7,1 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.605 €/m²) è di circa il 14% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.890 €/m² ed è anche di circa il 34% inferiore alla quotazione media provinciale (2.445 €/m²). Il prezzo degli appartamenti ad Afragola è relativamente disomogeneo in tutta la città, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 1.010 €/m² e 2.185 €/m². Afragola ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.605 €/m², quindi circa il 56% in meno rispetto ai prezzi medi a Viareggio (LU) e circa il 143% in più rispetto ai prezzi medi a Caltanissetta, che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 50.000 e 100.000 abitanti. (fonte mercato.immobiliare.info).

Il borsino immobiliare - “Quotazioni immobiliari nazionali” – attribuisce agli appartamenti ricadenti nella zona SEMICENTRO OVEST: CORSO GARIBALDI, CORSO VITTORIO EMANUELE, VIA AMENDOLA, CORSO MERIDIONALE, CORSO ITALIA, un valore medio di mercato per appartamenti in stabili di qualità nella media di zona pari ad Euro 1.854,00.

Dal portale “immobiliare.it, risulta che “a Dicembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.485 al metro quadro, con una diminuzione del 9,62% rispetto a Dicembre 2024 (1.643 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Afragola ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2025, con un valore di € 1.654 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.419 al metro quadro. (fonte: immobiliare.it). I dati delle compravendite pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferiscono al numero di unità immobiliari compravendute, desunte dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli archivi di Pubblicità Immobiliare degli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate. I volumi di compravendita, in particolare, sono conteggiati sulla base delle unità immobiliari, oggetto di transazione a titolo oneroso, normalizzate rispetto alla quota di proprietà trasferita. Le unità immobiliari

sono aggregate nelle destinazioni d'uso residenziale, pertinenze, terziaria, commerciale e produttiva, secondo le categorie catastali indicate per ciascuna unità nella nota unica di trascrizione e registrazione compilata dai notai. Riguardo le quotazioni O.M.I. riferite al valore normale dei fabbricati, l'Agenzia del Territorio (attualmente Agenzia delle Entrate) ha diffuso il provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007 con il quale sono state varate le disposizioni sull'individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale degli immobili. Secondo quanto stabilisce, il valore normale dell'immobile è il prodotto di tre elementi:

- **superficie commerciale** di regola risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'Allegato "C" del Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138;
- **valore unitario** determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio;
- **coefficienti di merito**, relativi alle caratteristiche dell'immobile e determinati in base alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008.

Pertanto il valore normale dell'immobile è dato dalla seguente formula:

$$VR = sc * vu * cm$$

VR - valore reale dell'immobile espresso in €

sc - sommatoria della superficie commerciale in mq

vu - valore unitario commerciale espresso in €/ m2

cm - coefficiente di merito dell'immobile in %

Lo scrivente ha consultato i valori elaborati dall'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), riferito al primo semestre 2025 per immobili ricadenti in zona *SEMICENTRALE/SEMICENTRO ORIENTALE FINO A SEDE AUTOSTRADALE – CORSO MERIDIONALE, VIA DE GASPERI, ALVEO ARENA* – **codice di zona "C6"** - **tipologia prevalente "abitazioni civili"** – **destinazione residenziale** - **tipologia "abitazioni civili"** - *stato conservativo normale*.

L'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate attribuisce, per la citata tipologia di abitazioni, un valore minimo di mercato pari ad Euro/mq 1.350,00 ed un valore massimo pari ad Euro/mq 2.100,00 da applicare al valore normale degli immobili residenziali di cui alle direttive del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio n. 120811 del 27 luglio 2007 ***"Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore***

normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296". In applicazione alle suddette disposizioni, si determina il valore normale dell'immobile oggetto di stima:

ANNO	2025
SEMESTRE	1
Fascia/zona: SEMICENTRALE/SEMICENTRO ORIENTALE FINO A SEDE AUTOSTRADALE – CORSO MERIDIONALE, VIA DE GASPERI, ALVEO ARENA.	
Tipologia OMI da conversione di quella catastale	Abitazioni civili
Tipologia OMI quotata	Abitazioni civili
Grado tipologia quotata	CORRISPONDENTE
Valore OMI - Minimo Valore di Mercato (€/mq)	€ 1.350,00
Valore OMI - Massimo Valore Mercato (€/mq)	€ 2.100,00
Stato Conservativo Abitazione	NORMALE
Stato Conservativo quotato	NORMALE
K1 (coefficiente taglio superficie)	0,5
K2 (coefficiente livello di piano)	0,4
$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$ (media ponderata)	0,425
Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K	€ 1.668,75
Coefficiente correttivo di conversione da categoria catastale a tipologia OMI	0
Valore normale unitario in cifra tonda	€ 1.668,75

FONTI DIRETTE:

Lo scrivente ha provveduto a svolgere indagini di mercato presso agenzie immobiliari operanti nel comune di Afragola, indicando le caratteristiche dell'immobile quanto più dettagliate possibile. Di seguito si riportano le agenzie interpellate.

- Agenzia Immobiliare Tecnocasa: piazza Emanuele Gianturco n.4;
- Re/Max Futuro casa: Corso Vittorio Emanuele n.58/60
- Capital House: via Giovanni Amendola n.236

Dalla verifica è emerso che per gli appartamenti ad uso residenziale con caratteristiche simili nonchè nella medesima zona dell'immobile staggito, i valori di mercato oscillano da un minimo di €/mq 1.500,00 ed un massimo di €/mq 1.800,00.

Stima LOTTO UNICO:

Lo scrivente, considerato il valore normale unitario OMI, visti i valori di mercato desunti dalle fonti di informazione, tenuto conto dello stato conservativo e manutentivo complessivo dell'immobile, la tipologia dell'immobile, le caratteristiche estrinseche e quindi la zona semicentrale in cui è ubicato, le caratteristiche intrinseche dello stesso, per le quali si intendono, la superficie, la dotazione degli impianti tecnologici primari e lo stato di funzionamento degli stessi, le finiture interne quali intonaco, tinteggiatura, pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni ed esterni, l'assenza di un'area condominiale adibita al ricovero di auto nonché di parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze, l'assenza di ascensore, ritiene congruo assegnare un valore/mq pari ad **Euro 1.600,00/mq**, che verosimilmente rappresenta, ad oggi, il più probabile valore di mercato.

Coefficienti di merito:

Ogni unità immobiliare, a parità di superficie commerciale e zona di ubicazione, si distingue per le proprie caratteristiche costruttive e qualitative. Questo elemento rappresenta la parte variabile, oggetto delle principali oscillazioni di prezzo dovute ad interpretazioni non oggettive e che, di fatto, definisce effettivamente la qualità dell'immobile.

Per la determinazione dei coefficienti di merito, generalmente viene utilizzato un sistema riconosciuto dalle direttive dell'Agenzia del Territorio che considera tre discriminanti:

- **Fattori posizionali;**
- **Caratteristiche intrinseche;**
- **Costruttore.**

Pertanto la scelta è ricaduta sull'utilizzo dei correttivi dei coefficienti di merito di cui alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 dell'Agenzia delle Entrate. Il metodo consiste nel rilevare i valori coefficienti corrispondenti alle singole caratteristiche dell'immobile e di dedurne la somma. Il valore risultante, così determinato, sarà il coefficiente di merito CM da applicare al valore attribuito all'intero lotto di vendita.

Stima Lotto Unico:

La stima del più probabile valore di mercato del compendio pignorato è determinata dall'applicazione del valore di mercato a tutta la superficie commerciale, apportando i

correttivi dei coefficienti di merito della tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, nonché applicando gli adeguamenti e le riduzioni del caso.

Coefficienti di valutazione (Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008)	
Fattore posizionale	
Posizione relativa alla zona OMI <i>Posizione rispetto alla città densità abitativa, traffico, ecc.</i>	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Servizi pubblici <i>Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.</i>	Lontani (>300m <3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Trasporti pubblici <i>Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.</i>	Lontani (>300m <3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Servizi Commerciali <i>Super e ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.</i>	Lontani (>300m <3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0,1</i>
Verde pubblico <i>Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.</i>	Assente (>3000m) <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Dotazione di parcheggi <i>Aree, piazze, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)</i>	Scarsa <i>Fattore di incidenza: - 0,1</i>
Caratteristiche intrinseche dell'edificio	
Stato Conservativo	Realizzato da oltre 30 anni <i>Fattore di incidenza: - 30</i>
Livello manutentivo complessivo <i>Normale= non necessita manutenzione per i prox 10 anni. Nuovo per i prox 20 anni; Scadente necessita per i prox anni</i>	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Finiture	Normali <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Caratteristiche architettoniche	Normali <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Pertinenze comuni	Normali <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Androne	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Prospicenza	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Sicurezza	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Ascensore	Assente <i>Fattore di incidenza: - 0,5</i>
Nr. Unità del fabbricato	Da 3 a 9 <i>Fattore di incidenza: - 2</i>
Piani fuori terra	Oltre 2 <i>Fattore di incidenza: - 0,3</i>
Destinazione prevalente fabbricato	Residenziale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa	
Livello manutentivo complessivo <i>Normale= non necessita manutenzione per i prox 10 anni. Nuovo per i prox 20 anni; Scadente necessita per i prox anni</i>	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Finiture	Economiche <i>Fattore di incidenza: -1</i>
Caratteristiche architettoniche	Normali <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Piano	Ultimo <i>Fattore di incidenza: +0,2</i>
Numero piani interni	3 <i>Fattore di incidenza: 0,5</i>
Bagni	1 ogni 4 camere <i>Fattore di incidenza: - 0.3</i>
Servizi giorno/Lavanderia <i>servizio giorno con water + lavabo</i>	Assenti <i>Fattore di incidenza: 0,2</i>
Ripostiglio	Presente <i>Fattore di incidenza: 0,2</i>
Vista Esterna	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>

Esposizione (ottimale = zona giorno sud/sud ovest, zona notte est o nord/est)	Normale Fattore di incidenza: 0
Luminosità	Buona (>1/8 sup. int.) Fattore di incidenza: 0,5
Impianti	Economici Fattore di incidenza: -0,9
Spazi interni	Normali Fattore di incidenza: 0
Distribuzione interna	Normale Fattore di incidenza: 0
Costruttore	
Storia	Consolidata (> 30 anni) Fattore di incidenza: 0,5
Struttura aziendale	Normale Fattore di incidenza: 0
Progettazione	Normale Fattore di incidenza: 0
Posizione del costruttore	Normale Fattore di incidenza: 0
TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO	- 12,1%

LOTTO UNICO:

Totale superficie commerciale	
Tipo superficie	Valore (Mq)
Superficie utile	92,89
Superficie non residenziale SNR	8,24
Superficie occupata in pianta da pareti divisorie interne	3,76
Superficie occupata in pianta da pareti perimetrali	5,68
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	110,57

Valutazione dell'immobile:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale equivalente:

LOTTO UNICO	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
	110,57	€ 1.600,00	€ 176.912,00
- Valore corpo:			€ 0,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero6			€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 176.912,00
Adeguamenti e correzioni del valore di stima:			
Riduzione dell'5% per il contratto di locazione opponibile alla proc.			€ 8.845,00
Costi per la definizione delle difformità catastali			€ 350,00
Percentuale di adeguamento coefficienti di merito – 12,1%			€ 21.406,35
Costi per la regolarizzazione urbanistica/edilizia			€ 2.000

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, considerato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di vario

genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenuto conto di tutto, il valore di stima viene decurtato di una percentuale del 10% pari ad € 14.431,00.

Valore in cifra tonda al netto degli adeguamenti e correzioni: Euro 129.880,00

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

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

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

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

⇒ **Il caso de quo non costituisce caso di quota indivisa.**

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.

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

- **Dall'estratto per riassunto dai registri di matrimonio con annotazioni**, acquisito a mezzo PEC del 13/05/2025 prt. G 0028452 dall'ufficio di Stato Civile del comune di Afragola, **non risultano annotazioni circa il regime patrimoniale**, risulta altresì che “*Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati OMISSIS e OMISSIS conclusa in data omissis, trascritta nei registri di matrimonio di questo ufficio dello stato civile, al n. omissis parte 2 serie C, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi OMISSIS e OMISSIS di cui all'atto di matrimonio controscritto*”.

⇒ **Si precisa** che alla stipula dell'atto di provenienza (Donazione Accettata) **la debitrice esecutata si dichiarava in regime di separazione dei beni**. Tale condizione trova corrispondenza in visura storica catastale dell'immobile oggetto della procedura. (cfr.

allegato 8.b)

- **Dal certificato storico di residenza**, acquisito a mezzo PEC del 29/05/2025 dall'Ufficio di Anagrafe del Comune di Omissis, risulta che la debitrice esecutata è emigrata in Omissis, provincia di Omissis, dal 18/05/1989. (*cfr. allegato 8.a*)
- **Dal certificato storico di residenza**, acquisito a mezzo PEC del 20/06/2025 prt.64406 dall'Ufficio di Anagrafe del Comune di Omissis, risulta che la debitrice esecutata è residente dal 26/05/2020 in via Omissis 2 Sc. omissis P. omissis - omissis. (*cfr. allegato 8.a*)
- **Dal certificato storico di residenza**, acquisito a mezzo PEC del 27/01/2026 dall'Ufficio di Anagrafe del Comune di Omissis, risulta che il sig. Omissis, nato ad Omissis il omissis, conduttore dell'immobile oggetto della procedura, è ivi residente unitamente al proprio nucleo familiare come da certificato di stato di famiglia acquisito in pari data.

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO.

Piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato nel comune di Afragola, provincia di Napoli, alla via Vincenzo Gioberti n. 13, piano primo – interno 2; è costituito da disimpegno, cucina, quattro camere, un bagno, un ripostiglio, un balcone con esposizione a nord e ad est ed un balcone lato ovest. La superficie utile interna corrisponde a circa 92,90 m², ed una superficie utile non residenziale, costituita dai balconi pari a circa 32,40 m²; confina a *nord* con via Gioberti, a *sud* con particella 540, *ad ovest* con cortile comune e vano scala, ad est con via Vittorio Bachelet; è riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Afragola (NA) al

foglio 4 - particella 1120 – Sub.2 – categoria catastale A/2; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia in Sanatoria n. 897 ai sensi della Legge 47/85 rilasciata in data 13 maggio 2006, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine al posizionamento di un vano porta-finestra; tale difformità potrebbe essere regolarizzata mediante una pratica di C.I.L.A. “Tardiva” (*Comunicazione Inizio Lavori Asseverata*) ex articolo 6-bis comma 1 del Testo Unico dell’Edilizia 380/2001; non vi è ordine di abbattimento.

PREZZO BASE: Euro 129.880,00.

Conclusioni:

Alla luce dei fatti, delle ispezioni, dei rilevamenti eseguiti e dalle constatazioni oggettive, si ritiene di poter affermare per scienza e coscienza che **il più probabile valore venale del bene immobile pignorato - LOTTO UNICO - ammonta ad Euro 129.880,00.**

Per quanto sopra esposto, lo scrivente evidenzia che la presente relazione, composta da 52 pagine oltre il frontespizio e gli allegati, è stata espletata secondo un giusto ed equo criterio, ritenendo di aver scrupolosamente e fedelmente adempiuto all’incarico conferito dall’Ill.mo Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Antonella Paone.

Sono allegati alla relazione, e ne costituiscono parte integrante, i seguenti elaborati:

- ⇒ **ALLEGATO 1:** Rilievo fotografico, sovrapposizione, foto satellitare.
- ⇒ **ALLEGATO 2:** Grafici stato dei luoghi – difformità catastali, edilizie.
- ⇒ **ALLEGATO 3:** Ispezione catastale:
 - Visure storiche per immobile, estratto di mappa;
- ⇒ **ALLEGATO 4:** Ispezione ipotecaria ordinaria.
- ⇒ **ALLEGATO 5:** Atto di provenienza.
- ⇒ **ALLEGATO 6:** Verifica tecnico-amministrativa:
 - 6.a) - Certificazione urbanistica/edilizia;
 - 6.b) – Copia Concessione edilizia in Sanatoria n.897.
- ⇒ **ALLEGATO 7:** Decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici inerente all’inesistenza di uso civico, acquisito presso l’ufficio Usi Civici della Giunta Regione Campania.
- ⇒ **ALLEGATO 8:**
 - a.) Certificato storico di residenza;

- b.) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- c.) Certificato storico di residenza/stato di famiglia occupante.

⇒ **ALLEGATO 9:** Copia Contratto di locazione.

⇒ **ALLEGATO 10:** Attestazione dell'avvenuto invio della relazione peritale alla debitrice esecutata, al creditore procedente e ai creditori intervenuti.

Aversa, li 09.02.2026

L'esperto stimatore
Arch. Omissis