

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO DI VENDITA



procedimento immobiliare

RGE 312/2025

ruolo generale esecuzione

O M I S S I S O M I S S I S
c o n t r o
O M I S S I S O M I S S I S

PREMESSA	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
QUESITI	3
RISPOSTA AI QUESITI	11
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	11
QUESITO N.2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	12
caratteristiche ubicazionali	12
caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive	13
criteri di misurazione delle superfici	23
superfici omogeneizzate	24
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	25
identificazione e storia catastale dei beni pignorati	25
storia catastale del terreno	28
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	29
QUESITO N. 5: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	31
analisi diffomita' riscontate	34
possibile regolarizzazione delle diffomita'	36
QUESITO N. 6: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	40
individuazione del valore unitario di locazione	41
calcolo della superficie utile lorda	41
calcolo del piu' probabile canone di locazione	42
verifica del contratto di locazione	43
QUESITO N. 7: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	43
QUESITO N. 8: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	45
QUESITO N. 9: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	46
QUESITO N. 10: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	46
QUESITO N. 11: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI	46
criterio e procedimento di stima	46
calcolo della superficie commerciale	52
stima del bene	52
adeguamenti alla stima	53
prezzo base d'asta proposto	54
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	55
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	55
QUESITO N.14: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	56
PROSPETTO RIEPILOGATIVO FINALE	57

PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, iscritto all'Ordine degli **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, socio dello **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, con studio in **OMISSIS OMISSIS** (CE) alla via **OMISSIS OMISSIS** n. **OMISSIS**, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 312/2025 – OMISSIS S.R.L.** contro **OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 04.12.2025.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente in data 14.01.2026 il relativo modulo di controllo con la dicitura **CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.**, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

In particolare, veniva rilevato che la certificazione notarile depositata agli atti non copriva integralmente il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, in quanto non risultava individuato il primo titolo derivativo dell'immobile. Alla luce di tale circostanza, con decreto del 30.01.2026 il Giudice disponeva la sospensione delle operazioni peritali, ritenendo necessario acquisire la documentazione integrativa idonea a colmare la predetta criticità. Contestualmente, veniva anticipata l'udienza al 10.03.2026 per l'adozione dei conseguenti provvedimenti ritenuti opportuni ai fini della regolare prosecuzione della procedura. Successivamente, avendo il creditore procedente provveduto al deposito della documentazione integrativa richiesta, con ulteriore decreto del 12.03.2026 veniva disposta la riattivazione delle attività peritali e la prosecuzione delle operazioni affidate agli ausiliari del Giudice, al fine di consentire il regolare completamento dell'incarico.

In data **09.04.2026**, con il Custode Giudiziario **OMISSIS OMISSIS**, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione al debitore esecutato, è stato raggiunto il bene oggetto del procedimento, sito nel Comune Caivano (NA) alla via Roma n. 29. In tale occasione, però, non avendo rinvenuto l'esecutato né altre persone all'interno dell'unità oggetto di procedimento, si rinviavano le operazioni peritali a data da concordarsi.

A seguito di successive comunicazioni, in data **22.04.2026** è stato effettuato l'accesso all'interno del bene, consentito dal sig. **OMISSIS OMISSIS** presente per conto dell'esecutato, constatandone anche lo stato di occupazione da parte di terzi. In tale occasione, quindi, sono state effettuate le operazioni di rilievo metrico e fotografico, nonché di verifica dello stato dei luoghi con la planimetria catastale rinvenuta. Il tutto come meglio specificato nel verbale di accesso redatto dal Custode e sottoscritto dallo scrivente e dalle parti intervenute (cfr. Allegato 01).

Le attività peritali sono proseguite, in momenti successivi, attraverso specifiche indagini documentali presso gli uffici competenti, tra cui gli Uffici Anagrafe e di Stato Civile del Comune di Caivano, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio (Servizi Catastali, ex Catasto), il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), l'Ufficio Tecnico Comunale e ogni altro ente ritenuto necessario alla verifica e al reperimento della documentazione utile allo svolgimento dell'incarico.

A completamento dell'incarico si è provveduto all'invio dell'elaborato peritale alle parti costituite e al successivo deposito telematico.

QUESITI

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

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

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

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

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

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

Al riguardo:

*a) 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.l.a. 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 sospende le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della

relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, infatti, a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando

- nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

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

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

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

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

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con pp_rtu_a**

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'**atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 –

siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

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

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

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

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

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

Nel caso 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.

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**.

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe:

RISPOSTA AI QUESITI

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

quesito 1

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato, oggetto della procedura in danno del sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) è la **piena ed intera proprietà** dell'(...) *immobile sito in Caivano (NA), via Roma, censito al NCEU del predetto Comune al F.31, part.417, sub 37, cat.A/4, rendita euro 144,61 (...).*

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità al debitore esecutato in virtù del titolo trascritto in proprio favore (cfr. Allegato 05a).

DIFFORMITA' FORMALI

I dati identificativi catastali essenziali (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (trascrizione del 09.10.2025 nn.49111/37880), da allora rimasti invariati.

DIFFORMITA' SOSTANZIALI

Come meglio analizzato nel successivo *quesito n. 3*, e al quale ci si rimanda integralmente, lo stato dei luoghi del bene oggetto di pignoramento presenta piccole differenze rispetto all'attuale planimetria catastale rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizi Catastali e riguardanti, in linea generale, la composizione interna e la diversa altezza rilevata.

Dal confronto e dalla successiva sovrapposizione dell'ortofoto satellitare con l'estratto della mappa catastale è possibile indicare l'esatta ubicazione del bene:



_comparazione Estratto della Mappa Catastale acquisita e estratto immagine satellitare -- Google earth®



_sovrapposizione estratto mappa catastale attuale e immagine satellitare – Leaflet Map data © Google

Dell'esame dello stato di fatto del bene oggetto della presente procedura esecutiva e tenuto conto della consistenza, tipologia, destinazione d'uso, nonché delle specifiche caratteristiche funzionali, si ritiene opportuno procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

diritto di piena ed intera proprietà dell'abitazione di tipo popolare, al piano terra, sita nel Comune di Caivano (NA), alla via Roma n.29, e distinta al N.C.E.U. del detto Comune al **Foglio 31 Particella 417 Subalterno 37**, categoria A/4, consistenza 3,5 vani.

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

quesito 2

Il **lotto unico di vendita** comprende la **piena ed intera proprietà** di un'**abitazione di tipo popolare** facente parte di un fabbricato, di più ampia consistenza, sita nel Comune di **Caivano (NA)**, all'attuale in via Roma n.29.

caratteristiche ubicazionali

Il compendio immobiliare oggetto di procedura è ubicato nel centro storico cittadino, a breve distanza dal castello medievale e a ridosso di Corso Umberto I, principale arteria cittadina posta in prosecuzione della S.S. *Sannitica*. L'area è urbanizzata, con strade asfaltate, con possibilità di parcheggio lungo le strade principali, risultando ampiamente servita da tutti i principali servizi pubblici, come negozi di ogni genere, attività commerciali, uffici, chiese raggiungibili anche a piedi.

Vicini risultano il Municipio, distante circa 500 m, nonché l'area del mercato comunale posto a circa 800 m. Da un punto di vista logistico, il bene si trova in posizione ottimale grazie alla vicinanza delle principali strade quali la S.S. 7 bis Nola-Villa Literno, l'Asse Mediano (ex S.S. 162 NC), la S.S. 87 N.C. e l'Autostrada A1, che collegano l'intero territorio tra le province di Napoli e Caserta:



caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive

Il bene fa parte di un grande fabbricato di epoca remota, inserito nella cortina edilizia storica della città lungo via Roma. L'edificio, articolato su quattro piani fuori terra e realizzato con muratura portante di tufo e copertura piana a lastrico solare, ha un impianto planimetrico a "L", disposto secondo la direzione della strada. L'accesso avviene dal portone e androne comuni, conducenti nel cortile interno servente l'intero caseggiato. Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate

di colore giallo paglierino, apparse in mediocri condizioni di manutenzione, segnate dal tempo e prive di manutenzione ordinaria/straordinaria.



_vista aerea del fabbricato nel contesto urbano



_viste del fabbricato da via Roma



_androne e vista interna del Fabbricato dal cortile



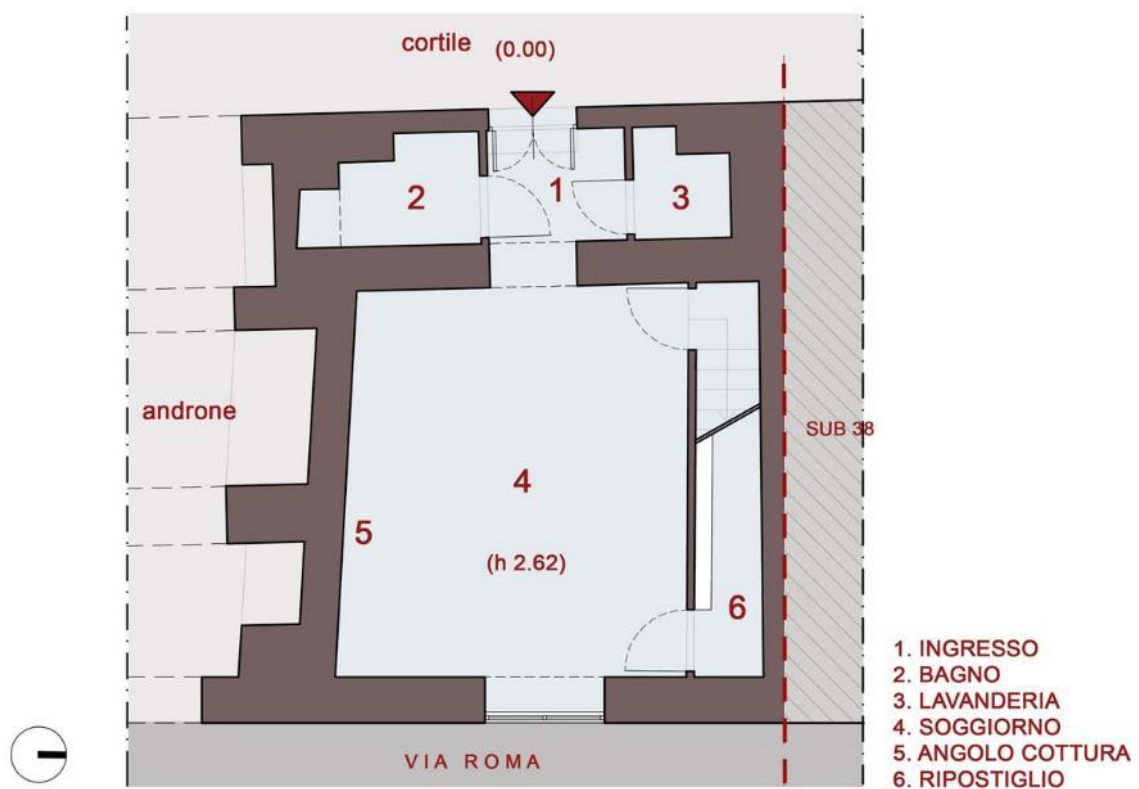
_vista dal cortile interno

L'**unità abitativa** identificata con il subalterno 37 è ubicata al piano terra del fabbricato, alla destra dell'androne per chi proviene dalla strada.

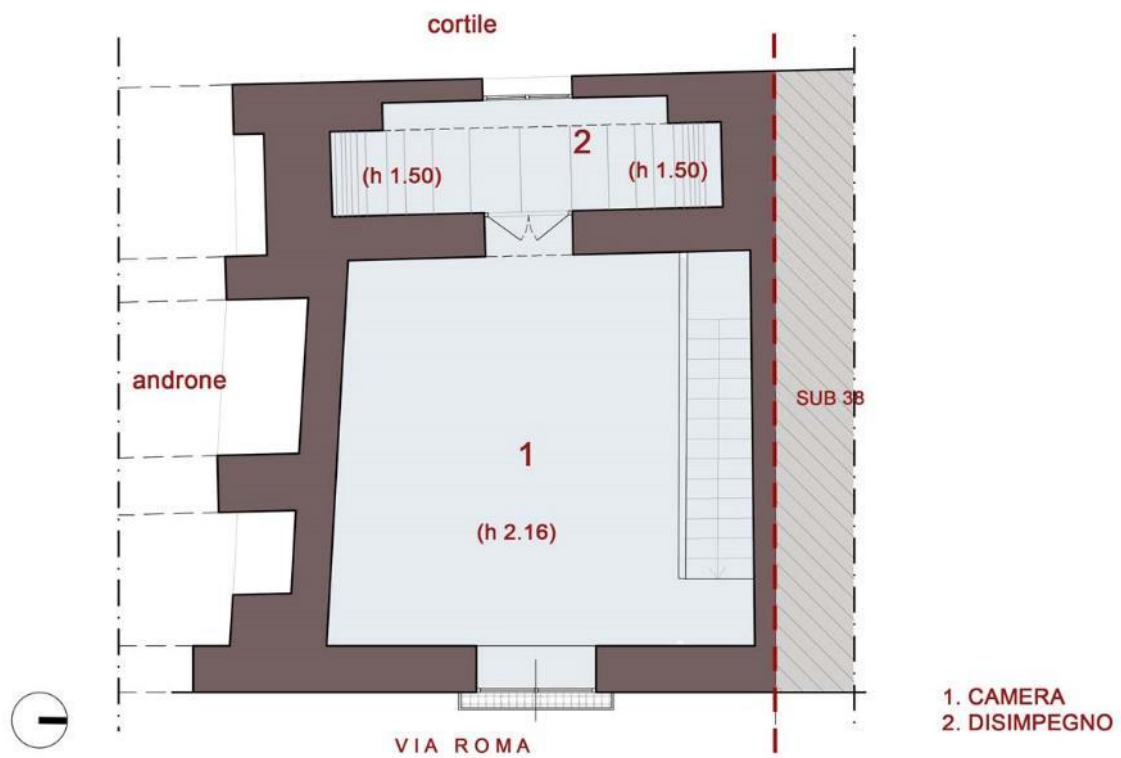
L'ingresso avviene attraverso un portoncino metallico/ferro posto direttamente sul cortile, rispetto al quale l'unità internamente risulta sottoposta di circa 40 cm.

L'unità si sviluppa su due livelli, piano terra e ammezzato (mezzanino), collegati tra loro mediante una scala interna: al piano terra si compone di **ingresso, soggiorno con angolo cottura a vista, bagno, vano lavanderia/ripostiglio e sottoscala/ripostiglio**; al piano ammezzato (mezzanino), invece, da una **camera** con affaccio su strada e da **disimpegno** (cfr. Allegato 14 – grafico 01).

La superficie utile interna complessiva è di ~ 61 mq, con un'altezza utile interna netta, misurata pavimento-soffitto, di 2,62 ml. al piano terra e di 2,16 ml al piano ammezzato (mezzanino).



_pianta stato di fatto PIANO TERRA



_pianta stato di fatto PIANO AMMEZZATO (mezzanino)

Internamente l'unità si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione con finiture di ordinaria fattura (non di pregio). Al *piano terra* la pavimentazione si presenta uniforme e omogenea in tutti gli ambienti ad esclusione del vano lavanderia/ripostiglio e del sottoscala; la prima è disposta in maniera regolare rispetto alle pareti, realizzata con mattonelle quadrate in gres di colore nero e venature bianche ad effetto marmo, mentre nei restanti vani si mostra di forma quadrata, posta in opera in maniera regolare, di colore bianco con venature in contrasto. Al *livello superiore (mezzanino)*, invece, la pavimentazione è realizzata con mattonelle quadrate in gres quadrate in tonalità chiara, disposte a 45°. Le pareti verticali interne dell'immobile risultano tutte intonacate e rifinite con tinteggiatura a pittura classica di colore chiaro; nel soggiorno, in particolare, la parte inferiore è rivestita per circa un metro (1m.) con pannelli effetto pietra in gran parte di colore bianco. Ugualmente i soffitti (intradossi dei solai) sono intonacati e tinteggiati con pittura di colore chiaro, coerente con le tonalità utilizzate per le pareti. Il bagno, dotato di lavabo, sanitari e doccia, presenta la stessa pavimentazione del soggiorno, mentre le pareti sono rivestite con mattonelle quadrate effetto mosaico in tonalità differenti di celeste. Le porte interne sono del tipo a battente, di semplice fattura, realizzate in legno tamburato con finitura in essenza. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco e dotati di vetrocamera; vi sono inoltre battenti esterni alla romana come sistema di protezione e oscuramento e porte in ferro con elementi fissi; mentre la porta di accesso al bene è in ferro. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico del tipo sottotraccia e risultati funzionanti al momento del sopralluogo. Non è stato però rinvenuto il contatore dell'adduzione dell'acqua. Vi è inoltre la predisposizione per l'allaccio alla rete del gas metano. Manca l'impianto di riscaldamento. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico installato nel bagno. Tutto quanto sopra esposto, con particolare riferimento alla distribuzione interna, alle finiture, agli impianti e alle dotazioni rilevate, è stato adeguatamente documentato tramite un rilievo fotografico dettagliato che segue anche in allegato. Tale rilievo fotografico consente proprio di comprovare visivamente le condizioni e le caratteristiche riscontrate del bene in oggetto, offrendo una rappresentazione chiara e precisa dello stato attuale. Si fa altresì riferimento integrale al rilievo fotografico allegato per qualsiasi eventuale dimenticanza o ulteriore dettaglio che potrebbe non essere stato esplicitato nel

corpo del presente documento, nonché agli accessi di visita che il futuro offerente avrà modo di effettuare, i quali consentiranno una verifica diretta e completa dello stato del bene (cfr. Allegato 15):



_ingresso



_bagno



_vano lavanderia



_soggiorno con angolo cottura



_soggiorno e ripostiglio nel sottoscala



_accesso alla scala interna



_camera da letto



_camera da letto e spazio disimpegno



_camera da letto e affaccio sulla strada



_dettagli degli infissi esterni



_dettagli interni



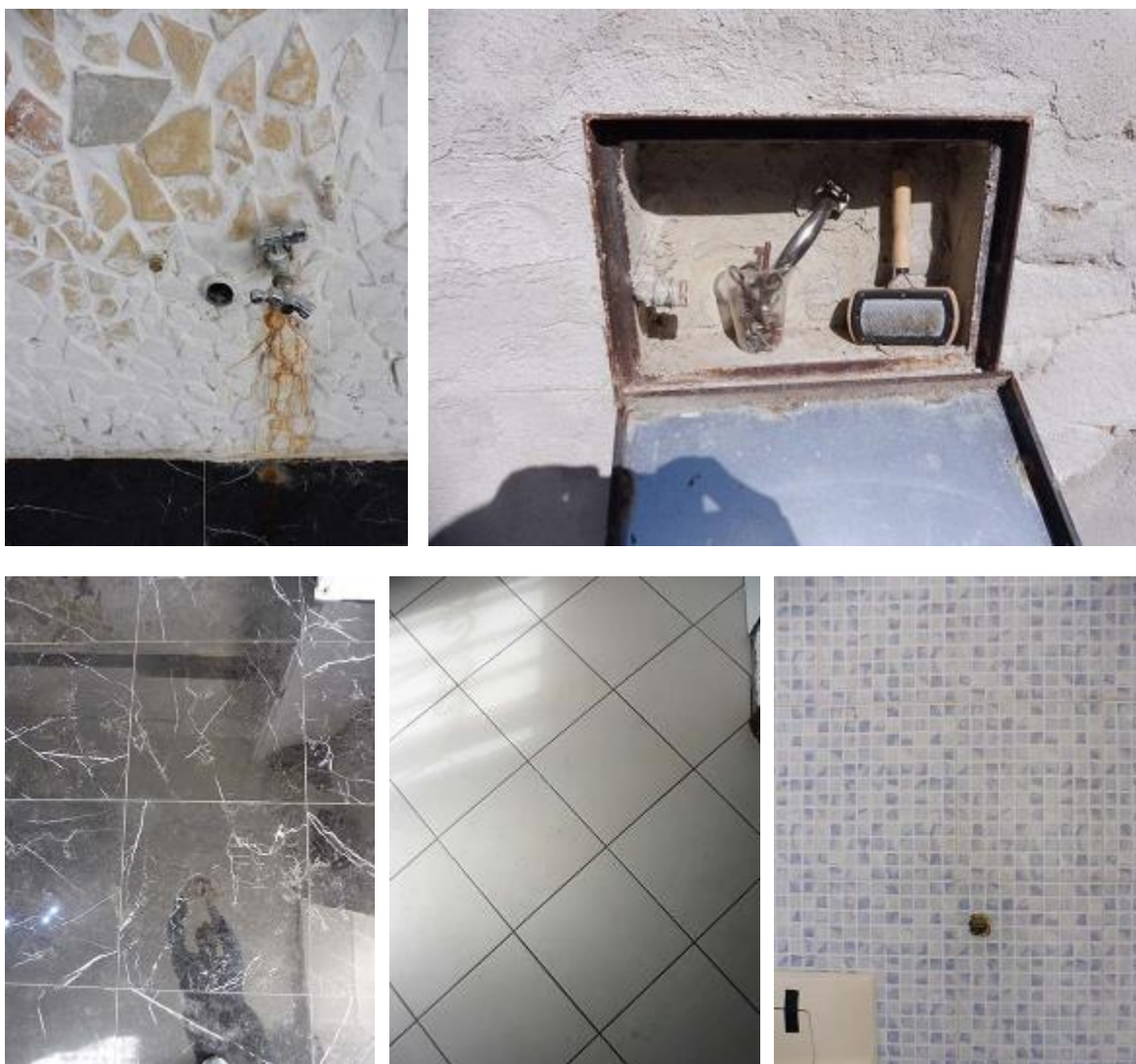
_contatore e quadro elettrico



_boiler



_attacco lavatrice



[_dettagli](#)

L'abitazione **non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Al riguardo si evidenzia che nell'atto di proprietà in capo all'esecutato è allegato un attestato di prestazione energetico, ma sullo stesso non è riportato il numero di progressivo generalmente assegnato al momento del deposito, né è inserito il modulo di avvenuta presentazione (cfr. Allegato 05a). Come da **attestazione prot. 82295/2026 del 02.02.2026**, la *Giunta Regionale della Campania - Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive* ha comunicato che (...) da interrogazione effettuata sul sistema telematico, non risulta alcun certificato APE emesso per l'unità immobiliare in questione. (...) (cfr. Allegato 06e). Si ritiene opportuno evidenziare, per maggiore chiarezza e completezza, che il documento allegato al titolo di proprietà, del 30.09.2015, il quale prevedeva una validità temporale di dieci

anni, è formalmente scaduto alla data della stima. Pertanto, ogni riferimento alla sua efficacia deve considerarsi non più vigente.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima del più probabile valore dell'immobile oggetto del lotto vendita si considera la superficie commerciale computata secondo i criteri illustrati del Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e del Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI dell'osservatorio del Mercato Immobiliare¹, quest'ultimo basato sui principi del D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138² e di seguito riportati per la specifica destinazione d'uso dell'immobile. Nel caso in esame, e con specifico riferimento agli *immobili a destinazione residenziale* e nello specifico alle *unità immobiliari parte di un edificio*, la superficie commerciale viene computata come la somma di:

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

criteri di misurazione delle superfici

○ vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;

○ pertinenze esclusive di ornamento

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzzeria dello stesso;

○ pertinenze esclusive accessorie di servizio:

¹ Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;

² D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria;

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

superfici omogeneizzate

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

a. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

balconi, terrazzi e similari:

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m²;

b. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
A - 1° LIVELLO - PIANO TERRA					
ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{comm}	
ingresso	2,61	mq	1	2,61	mq
bagno	2,81	mq	1	2,81	mq
vano lavanderia	1,58	mq	1	1,58	mq
soggiorno con angolo cottura a vista	22,32	mq	1	22,32	mq
ripostiglio	2,15	mq	1	2,15	mq
superficie netta interna	31,47	mq		31,47	mq
corpo scala	4,37	mq	1	4,37	mq
muratura interna	3,23	mq	1	3,23	mq
muratura esterna	11,65	mq	1	11,65	mq
TOTALE - A				50,72	mq
B - 2° LIVELLO - PIANO MEZZANINO					
ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{comm}	
camera	22,40	mq	1	22,40	mq
disimpegno	5,40	mq	1	5,40	mq
superficie netta interna	27,80	mq		27,80	mq
balconcino	0,46	mq	0,3	0,14	mq
muratura interna	2,85	mq	1	2,85	mq
muratura esterna	11,25	mq	1	11,25	mq
TOTALE - B				42,04	mq
TOTALE (A + B)				92,76	mq
TOTALE ARROTONDATO				93	mq

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizi Catastali è stata acquisita la visura storica per immobile relativa al bene staggito con la relativa planimetria, nonché la visura storica per immobile del terreno su cui l'intero fabbricato è stato edificato, ricostruendone in questa maniera la storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Il bene *de quo* è attualmente identificato nel N.C.E.U. del Comune di Caivano (NA) con i seguenti identificativi (cfr. Allegati 02):

▪ **abitazione di tipo popolare**

Foglio 31, Particella 417, Sub 37, Categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani

Indirizzo: via Roma 24, piano T

Confinante: a **nord** con altra u.i.u (sub 38), a **sud** con androne comune, a **est** con via Roma e a **ovest** con cortile comune;

in ditta al sig.:

OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (OMISSIS), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS)

diritto di proprietà per 1/1

I suddetti identificativi essenziali (*foglio, particella e subalterno*) **corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione** (cfr. Allegati 08b), **nonché nel titolo di proprietà trascritto in favore del debitore esecutato** (cfr. Allegati 05a).

Dopo la trascrizione del pignoramento **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali** (*comune censuario, foglio, particella e subalterno*) (cfr. Allegati 02).

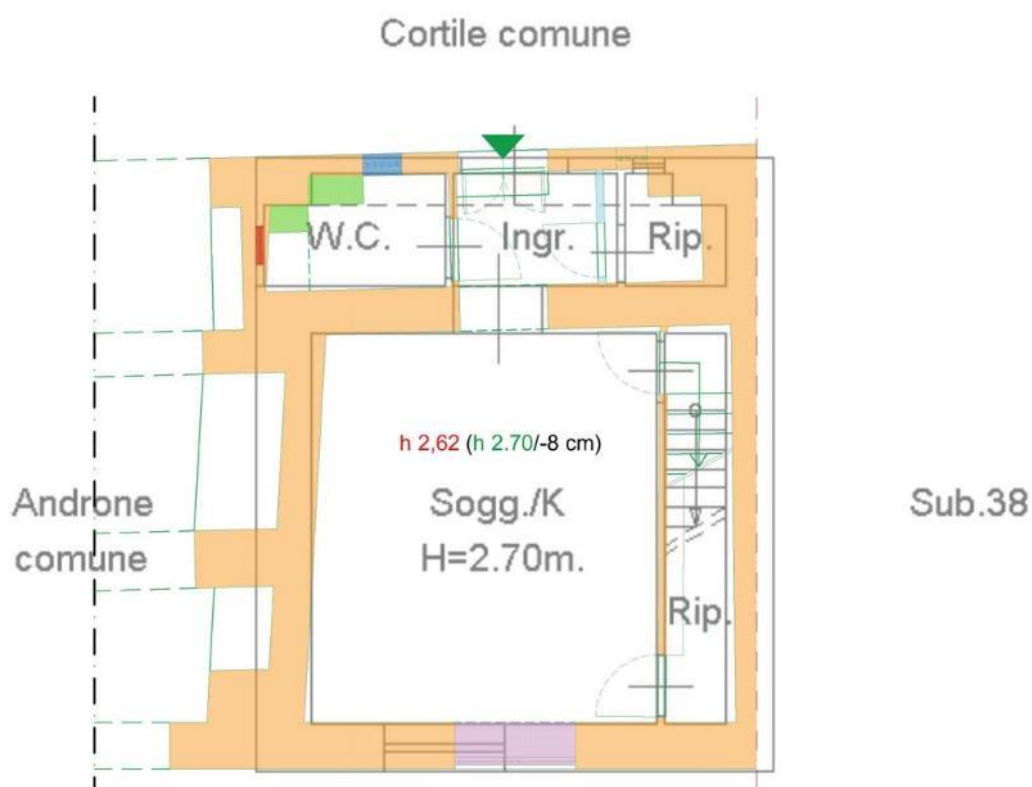
L'unità immobiliare *de quo* è **così distinta a seguito di variazione del 08.05.2012** (VARIAZIONE del 08/05/2012 Pratica n. NA0270976 in atti dal 08/05/2012 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.34243.1/2012)). In precedenza era distinta con la **p.lla 417 sub 2** dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 (cfr. Allegati 02). Dai registri partitari l'unità risulta così distinta dall'impianto originario, riportata alla partita 1670.

ANALISI CATASTALE

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale attualmente depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica della stessa (per esempio l'inclinazione delle pareti), si evidenziano le seguenti differenze/difformità (cfr. Allegato 14 - grafico 02):

al piano terra

- la **diversa altezza interna rilevata**;
- il **diverso posizionamento del vano finestra**;
- la **diversa posizione del tramezzo tra ingresso e la lavanderia/ripostiglio**;
- la **realizzazione di alcuni ringrossi nella muratura del bagno**;
- la **realizzazione del finestrino nel bagno e la chiusura di quella originaria**;



LEGENDA

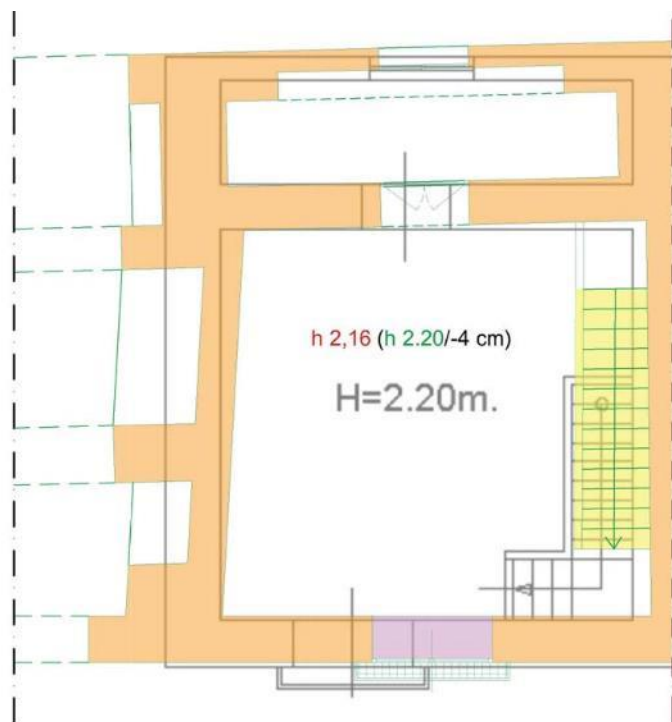
MURATURA RILEVATA	DIVERSA POSIZIONE FINESTRA
REALIZZAZIONE DEL FINESTRINO	CHIUSURA DEL FINESTRINO
REALIZZAZIONE MURATURA	DIVERSA POSIZIONE DEL TRAMEZZO

quota rilevata (quota indicata / differenza)

_sovrapposizione planimetria catasta e pianta stato di fatto (PIANO TERRA)

al piano ammezzato (mezzanino) (cfr. Allegato 14 - grafico 02):

- la **diversa altezza interna rilevata**;
- il **diverso posizionamento della portafinestra**;
- la **diversa configurazione del vano scala**;



LEGENDA

	MURATURA RILEVATA		DIVERSA POSIZIONE FINESTRA
	MODIFICA SCALA INTERNA	quota rilevata	(quota indicata / differenza)

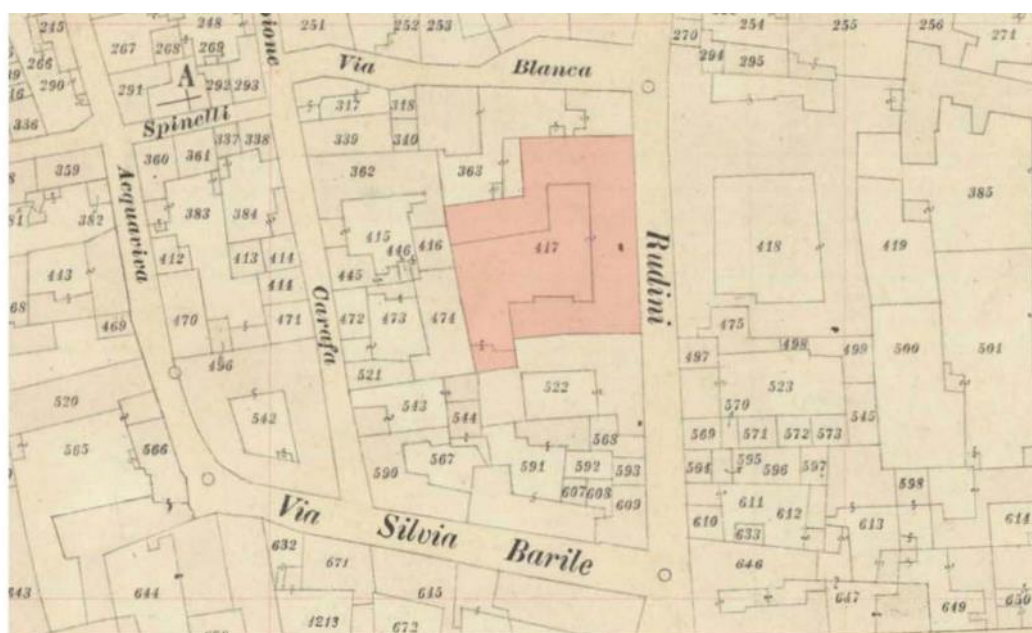
_sovrapposizione planimetria catasta e pianta stato di fatto (PIANO AMMEZZATO - mezzanino)

Alla luce delle differenze/difformità riscontrate, al fine quindi di normalizzare (graficamente) lo stato di fatto del bene sotto il profilo catastale (fermo restando la necessità della regolarizzazione/ripristino urbanistico, ove possibile, nonché delle eventuali sanzioni e degli interessi derivanti dalle difformità sostanziali individuate, ecc.), si rende necessario l'**aggiornamento della planimetria catastale** mediante presentazione di apposita procedura **Do.C.Fa. (Documento Catasto Fabbricati)** e, successiva, trasmissione telematica degli elaborati aggiornati da parte di un tecnico abilitato. Il **costo complessivo stimato** per l'espletamento di quanto sopra è indicativamente pari a **mille euro (€ 1.000,00), comprendente, altresì**, l'onorario professionale del tecnico incaricato per i rilievi, la redazione e la presentazione della pratica, nonché il **versamento dei tributi speciali catastali** previsti. Si precisa che

l'importo sopra indicato è da considerarsi **puramente orientativo**, in quanto soggetto a variazioni in funzione delle specifiche condizioni operative, della complessità dell'intervento tecnico e della libera determinazione del compenso da parte del professionista incaricato.

STORIA CATASTALE DEL TERRENO

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di procedimento insiste sull'area distinta nel N.C.T. nel Comune di Caivano (NA) al **Foglio 31, particella 417**, qualità *Ente Urbano*, superficie complessiva di are 10 e centiare 30 (1.030 mq). L'area risulta



MAPPA IMPIANTO



MAPPA ATTUALE

sovrapposizione catastale – Estratto della mappa attuale e di impianto

così identificata dall'impianto meccanografico del 02.01.1980 e ancora prima dall'impianto originario. Sulla mappa catastale di impianto del terreno, risalente alla fine del Ottocento, infatti, è già riportato l'intero caseggiato con l'attuale impianto planimetrico, distinto appunto con la particella **417** (cfr. *Allegati 03*).

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

quesito 4

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. *Allegato 04*), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi (cfr. *Allegato 05*), individuando il primo titolo derivativo (*atto inter vivos traslativo*) anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (09.10.2025) si rileva che al sig. **OMISSIS**, debitore esecutato, il bene è pervenuto in virtù di:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **05.11.2015**, rep. n. 35864/6301, **trascritto il 17.11.2015** ai n.ri 42658/33912, con cui l'esecutato **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), OMISSIS)** ha acquistato da **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)** la **piena ed intera proprietà del seguente cespite immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Caivano (NA), alla Via Roma, 22 (già civico 24) e precisamente: - piccola unità abitativa al piano terra con soppalco, il tutto della consistenza di tre virgola cinque (3,5) vani catastali, confinante con la Via Roma, con androne, con cortile del fabbricato e con unità immobiliare sub.38, e riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Caivano (NA) al foglio 31, particella 417, sub.37, piano T, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, Rendita euro 144,61, classamento e rendita proposti - D.M.701/94 (e di cui alla planimetria depositata in catasto con prot.n.NA0367934/2015) (cfr. *Allegato 05a*);**

alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS** è pervenuto per:

2. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **13.02.2012**, rep. n. 106692/66010, **trascritto il 21.02.2012** ai n.ri 7554/6011, con cui **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)** ha acquistato da **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**, ciascuno per la quota di 1/3, il diritto di **piena ed intera**

proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Caivano (NA), alla via Roma n.22 e precisamente: - un vano terraneo a destra entrando nel portone, confinante con detta via, con androne di portone, con cortile comune, salvo se altri, in catasto fabbricati al foglio 31, p.lla 417 sub 2, piano t, cat. A/5, cl.7, vani 1, R.C. euro 50,61 (cfr. Allegato 05b);

si rileva che nel predetto titolo il bene è distinto con il precedente identificativo catastale (sub 2), poi modificato in data 08.05.2012 nell'attuale sub 37 a seguito di VARIAZIONE - pratica n. NA0270976 in atti dal 08.05.2012 per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (registr. n. 34243.1/2012);

ai sig.ri **OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS** il predetto bene è pervenuto per:

3. DENUNCIA DI SUCCESSIONE del **04.02.2008** n.335 vol.4706, **trascritta il 21.02.2008** ai n.ri 10578/6599, contro **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**, con cui **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**, ciascuno per la quota di 1/3, ricevono in eredità il diritto **di piena ed intera proprietà**, tra le altre, dell'unità immobiliare sita nel Comune di Caivano (NA), via Roma 22, distinta al **foglio 31, particella 417, sub.2** (cfr. Allegato 05c);

relativamente alla successione vi è **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** **trascritta il 16.11.2015** ai nn.42274/33628, in virtù dell'atto di compravendita per notar **OMISSIS OMISSIS** del 13.02.2012, rep. n. 106692/66010 (cfr. Allegato 05c).

Al sig. **OMISSIS OMISSIS** è pervenuto per:

4. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar **OMISSIS OMISSIS** del **30.11.1957**, **trascritto il 17.12.1957** ai n.ri 42313/30106, con cui **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)** ha **acquistato** da **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, OMISSIS)**, ciascuno per la quota di 1/3, il diritto **di piena ed intera proprietà** tra gli altri, (...) *del vano terraneo a destra entrando dall'androne e distinto col numero civico 24, uno al soprastante mezzanino e dietrostante spazio sotto l'arcata che sostiene la*

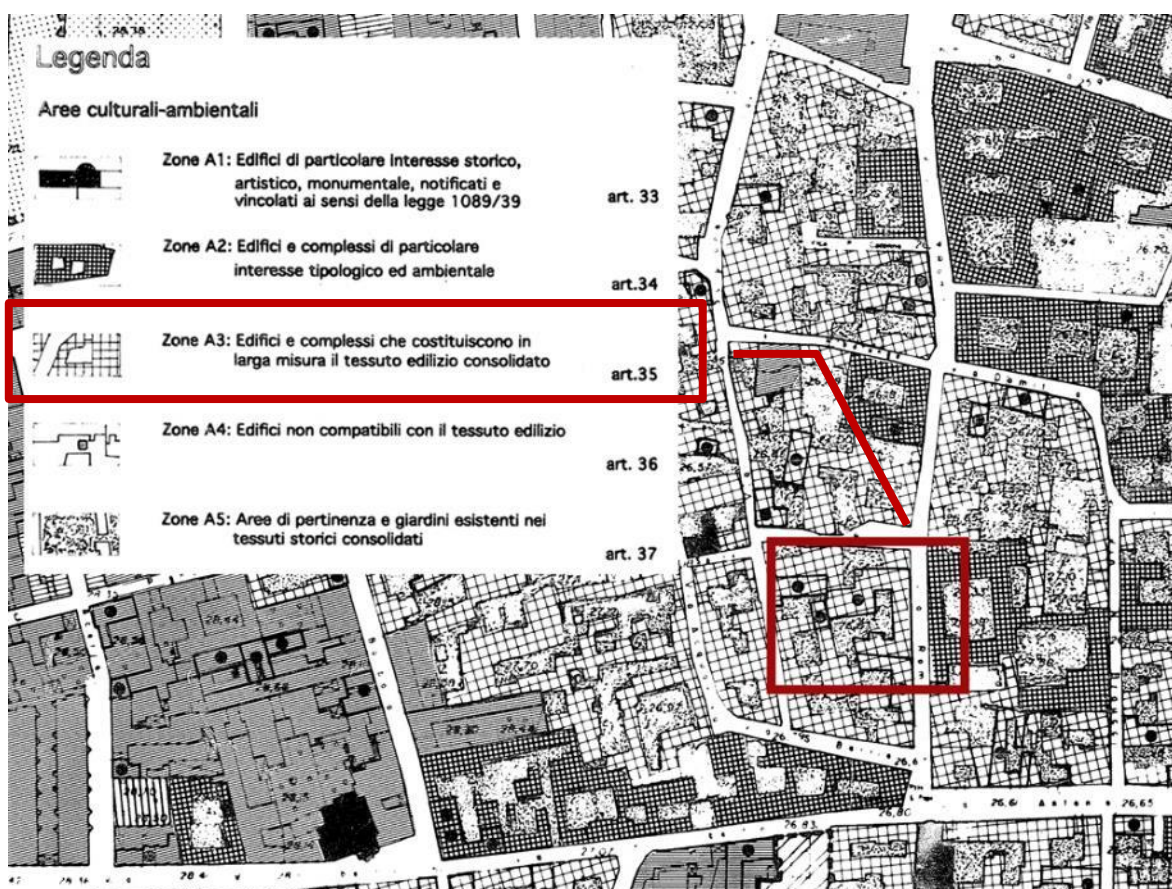
soprastante loggia di passaggio (...) in catasto alla partita 7511 in testa alla dichiarante (cfr. Allegato 05d).

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

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

quesito 5

Come si evince dalla Tavola della zonizzazione allegata al vigente P.R.G. (*Piano Regolatore Generale*), approvato con D.P.G.R. n.634 del 19.09.1999, il fabbricato insiste in **zona A3 - edifici e complessi che costituiscono in larga misura il tessuto edilizio consolidato**, normata dall'art.35 delle N.T.A. (cfr. Allegato 06a1). Precedentemente tale zona ricadeva secondo il Programma di Fabbricazione, adottato in data 30.06.1972 e approvato con D.P.G.R.C. n.297 del 08.05.1973, in **zona UC – urbana di conservazione**, normata dall'art.114 del relativo regolamento edilizio (cfr. Allegato 06a2):



_stralcio tavola zonizzazione P.R.G.

A seguito delle verifiche condotte dall'Ufficio Tecnico Comunale di Caivano (NA), previa richiesta del 23.03.2026 prot. n. 14772 e come da attestazione da questi rilasciata in data 04.05.2026, prot. 21955/2026 (cfr. Allegato 06b), per il fabbricato di cui è parte il bene pignorato **non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio**. L'assenza del titolo è da ricondurre alle origini più che remote del fabbricato: quest'ultimo, infatti, unitamente all'intero caseggiato, è riportato con lo stesso impianto planimetrico di quello attuale nella mappa catastale di impianto risalente alla fine dell'Ottocento. Dalle stesse ricerche, inoltre, per il bene pignorato, agli atti dell'Ente Comunale risulta presentata in nome della sig.ra **OMISSIS OMISSIS**, dante causa dell'esecutato, la **Segnalazione Certificata di Attività (S.C.I.A.) n.335/2015 prot. gen. n.15180 del 23.09.2015 in sanatoria³ per (...) modifiche interne e manutenzione ordinaria e straordinaria all'unità immobiliare facente parte di un fabbricato ubicato in Caivano alla via Roma n.22 (...) (cfr. Allegato 06c).**

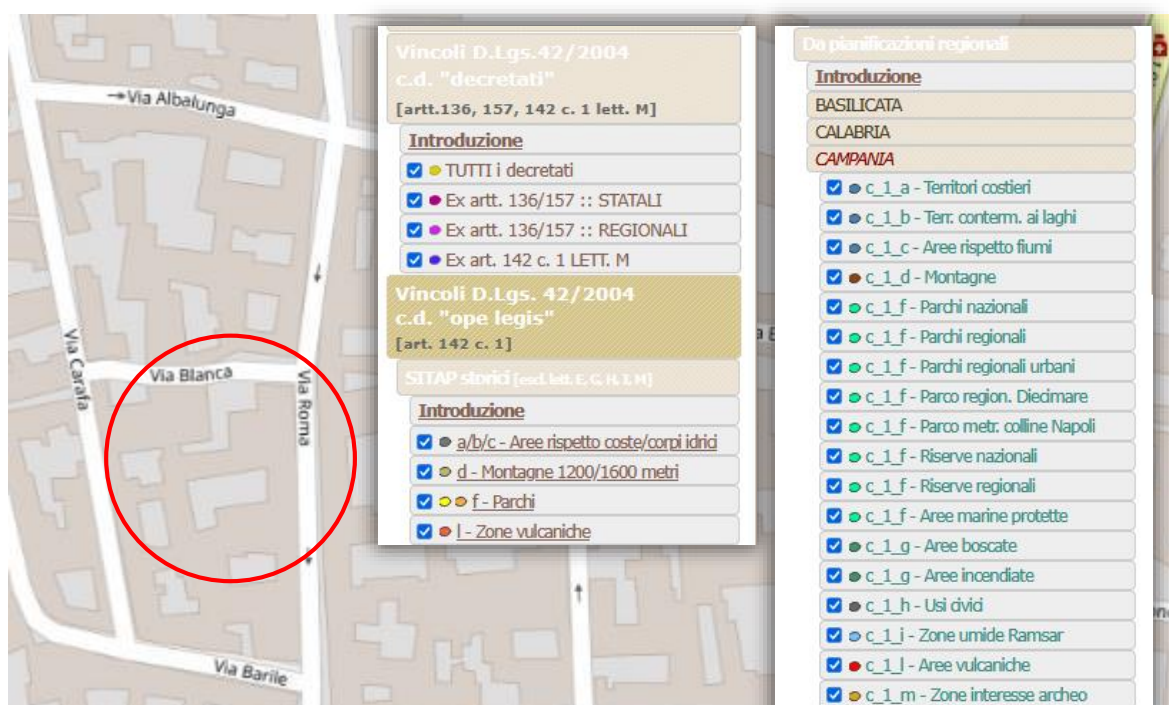
In relazione all'intero fabbricato, nonché al bene oggetto della presente stima, si rileva che, a seguito di una verifica documentale e ispettiva eseguita dal personale tecnico e amministrativo dell'Ente comunale competente, comprendente l'esame degli archivi edilizi, delle pratiche urbanistiche e dei registri ufficiali, **agli atti dell'Ente comunale non risultano essere stati rilasciati ulteriori titoli edilizi** (a presunta conferma della legittimità degli interventi eseguiti e a nome dei soggetti indicati), **né risultano essere state presentate istanze di sanatoria per eventuali abusi edilizi, né tantomeno sono state avviate pratiche finalizzate alla regolarizzazione degli stessi**; così come attestato dal Responsabile E.Q. del V Settore del Comune di Caivano (NA) con nota prot. n. 0021955 del 04.05.2026 (cfr. Allegato 06b). Inoltre, come risulta dalla suddetta attestazione, si evidenzia che, con riferimento al bene oggetto di stima e, quindi, all'intero fabbricato di cui ne è parte integrante non risultano (...) *ordinanze di demolizione, certificati di agibilità, etc. (...) e a nome dei soggetti indicati in richiesta (...) non sono stati individuati provvedimenti sanzionatori (...) (cfr. Allegato 06b).*

Infine, l'intero costruito, e quindi il bene oggetto di stima, per le loro caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, **non sono sottoposti alle disposizioni di**

³ ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e L.R. n. 19 del 28.11.2001;

tutela ai sensi del D.Lgs n.42⁴ del 22 gennaio 2004, Parte II (beni culturali), per i vincoli e di cui alla Parte III (beni paesaggistici) del suddetto D.Lgs 42/2004 **non risulta emanato alcun provvedimento di tutela paesaggistica**; così come riscontrato dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli con nota prot. n. 0002417–P del 29.01.2026 (cfr. *Allegato 06d*).

Quanto sopra trova conferma anche dai riscontri effettuati (seppur ai soli fini illustrativi) sul sistema web-gis della *Direzione Generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee (SITAP⁵) del Ministero della Cultura* (oltre che dalle ispezioni ipotecarie effettuate, dove non si annoverano relative trascrizioni) dal quale si evince⁶ che il bene oggetto di procedimento non risulta



_immagine OpenStreetMap® - SITAP – Ministero della cultura

⁴ Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

⁵ Il SITAP è il sistema web-gis della Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee finalizzato alla gestione, consultazione e condivisione delle informazioni relative alle aree vincolate ai sensi della vigente normativa in materia di tutela paesaggistica. Costituito con l'attuale nome (acronimo di Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico) nel 1996, quale erede del sistema realizzato nell'ambito del progetto ATLAS - Atlante dei beni ambientali e paesaggistici, risalente alla fine degli anni '80, il SITAP contiene attualmente al suo interno le perimetrazioni georiferite e le informazioni identificativo-descrittive dei vincoli paesaggistici originariamente emanati ai sensi della legge n. 77/1922 e della legge n. 1497/1939 o derivanti dalla legge n. 431/1985 ("Aree tutelate per legge"), e normativamente riconducibili alle successive disposizioni del Testo unico in materia di beni culturali e ambientali (d.lgs. n. 490/99) prima, e del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii (Codice dei beni culturali e del paesaggio, di seguito "Codice") poi.

⁶ In considerazione della non esaustività della banca dati SITAP rispetto alla situazione vincolistica effettiva, della variabilità del grado di accuratezza posizionale delle delimitazioni di vincolo rappresentate nel sistema rispetto a quanto determinato da norme e provvedimenti ufficiali, nonché delle particolari problematiche relative alla corretta perimetrazione delle aree tutelate per legge, il SITAP è attualmente da considerarsi un sistema di archiviazione e rappresentazione a carattere meramente informativo e di supporto ricognitivo, attraverso il quale è possibile effettuare riscontri sullo stato della situazione vincolistica alla piccola scala e/o in via di prima approssimazione, ma a cui non può essere attribuita valenza di tipo certificativo.

sottoposto ai vincoli del D. Lgs n.42⁷ del 22 gennaio 2004 c.d. “*decretati*” (artt.136, 157, 142 c.1 lett. M) e c.d. “*ope legis*” (artt. 142 c.1, esc. Lett.E, H, M).

analisi difformità riscontrate

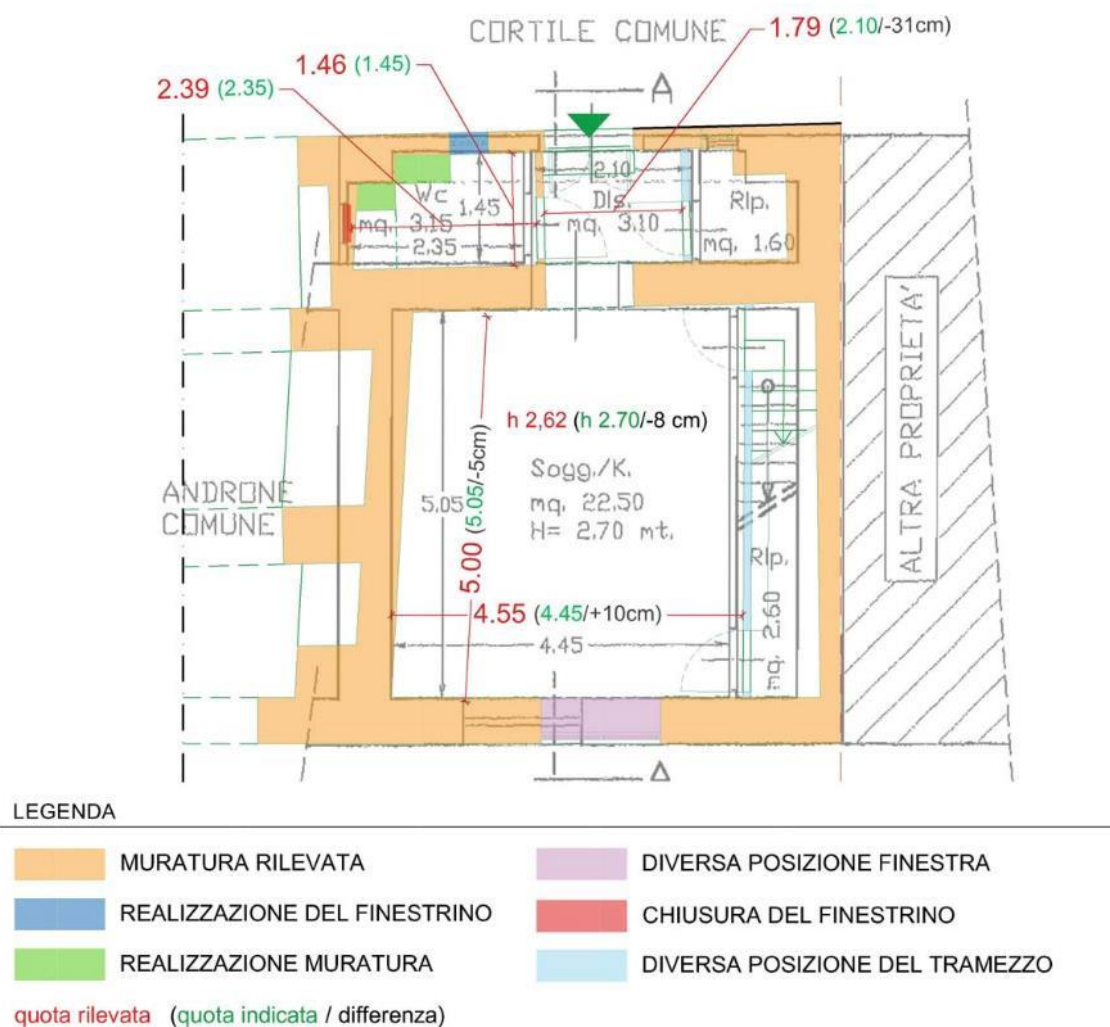
Si ritiene opportuno premettere che l'analisi delle eventuali differenze o difformità edilizie, e conseguentemente la valutazione della conformità del bene oggetto di vendita rispetto alle prescrizioni contenute nell'ultimo titolo abilitativo rinvenuto e/o a qualsiasi altro documento utile, può essere effettuata esclusivamente con riferimento al bene direttamente coinvolto nella procedura esecutiva. È importante considerare e sottolineare, altresì, che tale bene costituisce una porzione limitata di un fabbricato di maggiore consistenza, che comprende anche immobili non interessati dal medesimo procedimento. Di conseguenza, questi ultimi non possono essere né rilevati metricamente né sottoposti a verifica in relazione alla loro conformità, circostanza che comporta una limitazione significativa nella possibilità di formulare una valutazione complessiva e accurata dell'intera situazione edilizia e urbanistica del complesso immobiliare.

Alla luce di tutto quanto sopra premesso, essendo il fabbricato privo di licenza in quanto risalente ad epoca in cui non era obbligatorio il titolo edilizio, l'analisi della regolarità urbanistica e l'individuazione di eventuali difformità viene effettuata ai sensi del D.P.R. 380/2001 art.9-bis “*Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili*”, comma 1-bis (*Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali*). In tale ipotesi, quindi, si considera il progetto relativo alla **Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.335/2015** in sanatoria presentata per (...) *modifiche interne e manutenzione ordinaria e straordinaria all'unità immobiliare facente parte di un fabbricato ubicato in Caivano alla via Roma n.22 (...)* (cfr. Allegato 06c).

⁷ Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n.137;

Rispetto al detto titolo in sanatoria lo stato dei luoghi appare sostanzialmente conforme per la superficie, potendo constatare la corrispondenza delle misure rilevate con quelle indicate sui grafici di progetto allegati o comunque un differimento minimo da esse rientrante nel margine di tolleranza previsto dall'art.34-bis del D.P.R. 380/2001. Confrontando la pianta dello stato di fatto rilevato con quella di progetto della S.C.I.A., al di là di quelle grafiche, sono altresì rilevabili al *piano terra*:

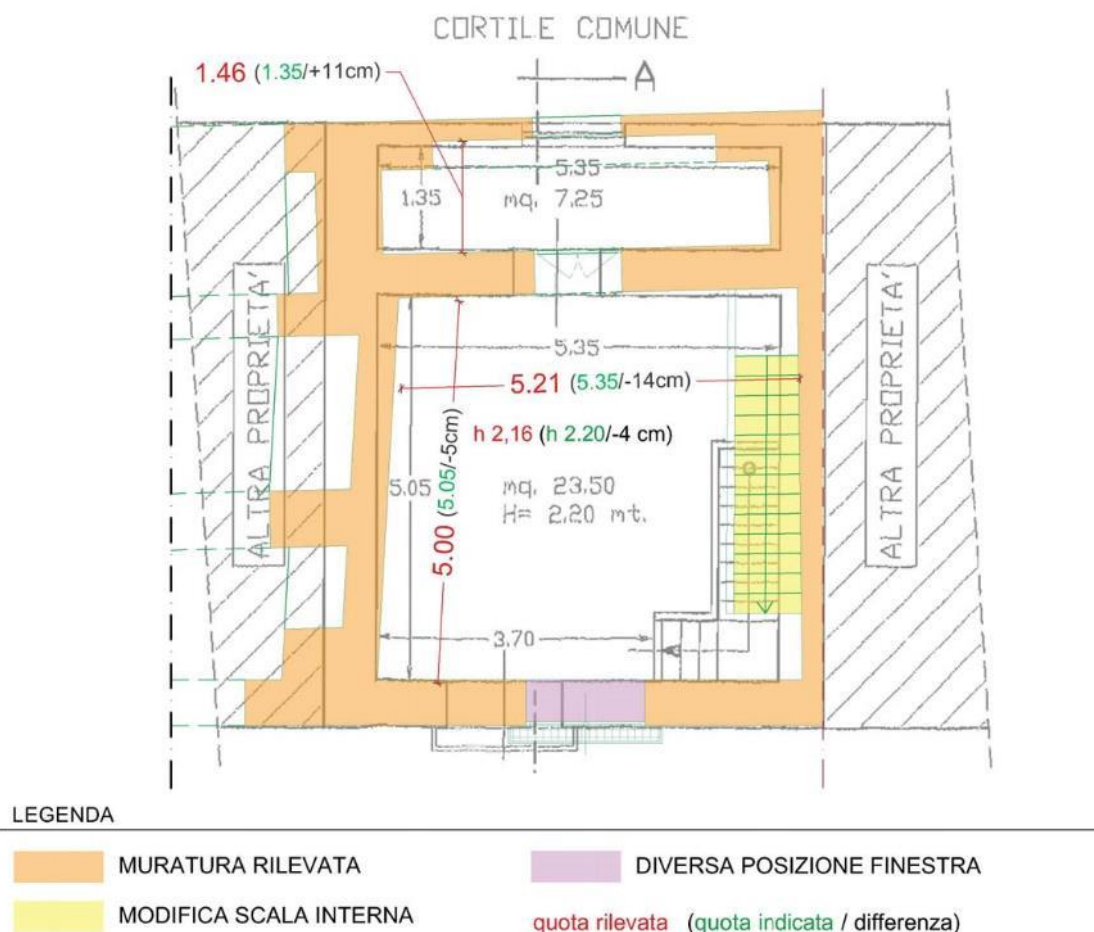
- **il diverso posizionamento della finestra** prospettante la via pubblica;
- **il diverso posizionamento di alcune tramezzature;**
- **la diversa configurazione della scala interna;**
- **la realizzazione di alcuni ringrossi nella muratura del bagno;**
- **la realizzazione del nuovo finestrino nel bagno con la contestuale chiusura di quella originariamente prevista nell'attuale angolo doccia;**
- **la diversa altezza interna rilevata;**
- **il diverso posizionamento della finestra** prospettante la via pubblica;



_analisi urbanistica – sovrapposizione stato di fatto rilevato e progetto S.C.I.A. n.335/2015 (PIANO TERRA)

al piano ammezzato (mezzanino), invece, si rileva (cfr. Allegato 14 - grafico 03):

- il **diverso posizionamento della porta/finestra** prospettante la via pubblica;
- la **diversa configurazione della scala interna**;
- la **diversa altezza interna rilevata**;



_analisi urbanistica – sovrapposizione stato di fatto rilevato e progetto S.C.I.A. n.335/2015 (PIANO AMMEZZATO)

possibile regolarizzazione delle difformità

Le modifiche realizzate possono qualificarsi come interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, riguardanti anche parti strutturali dell'edificio. Pertanto, sulla base delle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico Comunale in sede di accesso agli atti, pur in assenza di un formale pronunciamento dell'Ente in ordine alla potenziale sanabilità delle opere oggetto del presente accertamento, e secondo il parere dello scrivente, **sulla base delle informazioni disponibili e senza carattere vincolante o certificativo**, si rappresenta che l'**eventuale** regolarizzazione è **valutabile** mediante presentazione della Segnalazione Certifica di Inizio Attività (S.C.I.A.) in

sanatoria ai sensi dell'art.37 (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività*) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380⁸. In base al comma 1 dello stesso articolo (...) *La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro. (...), nonché ai costi per i diritti richiesti dall'Ente comunale.*

In alcuni casi, però, le modifiche possono invece configurarsi quali tolleranze previste dall'art.34 bis del D.P.R. 380/2001. Il diverso posizionamento dei tramezzi, infatti, ad esempio, rientrerebbe nei casi indicati dal comma 2 dell'articolo (*Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, **nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.***). Il diverso posizionamento (differimento) delle finestre sul fronte strada, invece, appare soprattutto una “incoerenza grafica” nella rappresentazione delle tavole della S.C.I.A. (sia di progetto che dello stato di fatto), rientrando quindi nelle previsioni del comma 2 bis (*Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e **gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.***): in facciata, infatti, è bene evidente l'allineamento con le finestre dei piani superiori, per cui è logico ritenere che le aperture originarie sul prospetto del fabbricato, anche in considerazione delle sue origini remote, non siano state modificate.

All'esito del deposito di tutta la documentazione necessaria, la pratica sarà sottoposta all'Ufficio Tecnico Comunale competente per il “rilascio” o eventuale integrazione della stessa e/o eventuali provvedimenti dell'ente. **L'eventuale**

⁸ D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

regolarizzazione resta quindi subordinata **al deposito della documentazione progettuale e a tutto quant'altro necessario all'istruttoria della pratica** stessa, così come anche riferito dall'ufficio tecnico comunale, al fine di valutare, nel caso, la natura delle variazioni effettuate e quindi l'eventuale delinearsi del carattere "essenziale" come definito dall'art. 32⁹ del D.P.R. 380/2001, da cui dipendono i conseguenti risvolti pregiudizievoli previsti in applicazione dell'art.31¹⁰ o dell'art.34¹¹ del citato Decreto.

A seguito dell'**eventuale regolarizzazione e/o ripristino di tutto quanto sopra rilevato**, inoltre, occorre provvedere alla presentazione – nel caso - della **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** (art.24¹², d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) con tutta la documentazione necessaria e prevista dal comma 5 del suddetto articolo (...)
a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi; e-bis) attestazione di edificio predisposto alla banda ultra larga, rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3 [aggiornamento 20/03/2024: lettera e-bis) introdotta dall'art. 4 comma 1, lettera b) del dlgs 207/2021] (...), oltre al pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria e alle spese professionali di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.
A tal riguardo, **si ritiene opportuno evidenziare che le ridotte altezze interne rilevate all'interno dell'unità immobiliare incidono negativamente sulla sussistenza dei requisiti di abitabilità prescritti dalla normativa vigente. In particolare, le altezze riscontrate in sede di accesso risultano inferiori al limite**

⁹ art. 32 (L) Determinazioni delle variazioni essenziali;

¹⁰ art. 31 (L) Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;

¹¹ art. 34 (L) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;

¹² art.24 (L) Agibilità;

minimo di m 2,70 previsto dal Regolamento Edilizio per i locali destinati a uso residenziale, come espressamente stabilito dagli artt. 41 e 42. Tale circostanza costituisce pertanto un elemento ostativo al pieno riconoscimento della conformità dell'immobile sotto il profilo igienico-sanitario e funzionale, con conseguenti riflessi sulla sua utilizzabilità ai fini abitativi.

Alla luce di quanto precedentemente esposto e unicamente ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno ribadire che, allo stato attuale, non è possibile stabilire con certezza l'esito delle dette istruttorie amministrative. Inoltre, non è possibile quantificare in maniera analitica i costi da detrarre, in quanto tali importi risultano variabili in funzione di molteplici fattori, tra cui le specifiche pratiche urbanistiche e/o edilizie che dovranno essere predisposte e presentate, le richieste economiche eventualmente avanzate dai professionisti coinvolti, nonché gli ulteriori adempimenti necessari per garantire la conformità urbanistico-edilizia del bene. Va altresì considerato che non può essere esclusa la possibilità che l'Amministrazione Comunale possa provvedere negativamente in merito alle istanze da presentare, con conseguenti provvedimenti sanzionatori, ordini di ripristino dello stato autorizzato o misure di autotutela. **Pertanto, alla luce di tali incertezze e variabili, si ritiene metodologicamente più corretto, in sede di stima, sostituire l'analitica detrazione dei suddetti costi con l'applicazione di un coefficiente riduttivo percentuale, da determinarsi in funzione dello stato di difformità riscontrato e della sua gravità complessiva.**

Infine, si evidenzia che la ragione del credito fatta valere nella procedura espropriativa (*Contratto di mutuo fondiario, atto per notar OMISSIS OMISSIS del 05.11.2015 rep. n.35865*) è successiva all'entrata in vigore delle leggi del condono (con precisazione che il termine ultimo posto dall'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003, n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003, n.269, è il 02 ottobre 2003), per cui, e a mero parere dello scrivente, **il bene staggito e oggetto di stima non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40¹³, comma 6,**

¹³ art.40 – Mancata presentazione dell'istanza;

della legge n. 47¹⁴ del 1985 o dall'art. 46¹⁵, comma 5 del D.P.R. n. 380¹⁶ del 2001 (già art. 17¹⁷, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

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

quesito 6

Al momento dell'accesso l'**unità abitativa** oggetto di procedimento **era occupata e in uso** al sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** (cfr. *Allegato 01*), in virtù di **contratto di locazione ad uso abitativo** del 15.01.2024 registrato in data 08.02.2024 al n. 1507 – serie 3T – codice identificativo contratto TEG24T001507000BB (cfr. *Allegato 07a*). Il contratto è stipulato per la durata di quattro (4) anni dal 15.01.2024 al 14.01.2028 e con rinnovo per altri quattro (4) anni nell'ipotesi di mancata comunicazione di disdetta al conduttore. Il canone annuo previsto dal contratto è di 1.800,00 €, ripartito in 150,00 €/mensili.

Ai fini della verifica della situazione, ovvero dell'esistenza di un qualsivoglia titolo giuridico di occupazione (*contratto di occupazione, contratto di comodato d'uso gratuito, ecc.*), è stata inoltrata apposita istanza all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli in data 27.04.2026, prot. n. 82741. Tuttavia, alla data odierna, si dà atto che l'Ufficio non ha fornito alcun riscontro alla richiesta inoltrata (cfr. *Allegato 07b*).

Dal certificato di residenza storico rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Caivano (NA), però, il sig. **OMISSIS** risultava residente in via Roma n.29, indirizzo del bene pignorato, dal 20.02.2024 fino al 22.12.2025; da tale data ad oggi risulta residente in via Pirandello 8 (cfr. *Allegato 08*).

Poiché il bene *de quo* è **occupato da soggetto terzo con titolo opponibile alla procedura**, si procederà a valutarne la **congruità del canone applicato**. Si provvederà, quindi, ad individuare un **canone di locazione corrente (C_L)** valido per il suddetto immobile e a valutare rispetto a questo la congruità del canone effettivamente praticato: più precisamente si verificherà la condizione che il canone non sia inferiore di più di un terzo del valore locativo di mercato di seguito determinato.

¹⁴ Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

¹⁵ art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;

¹⁶ D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

¹⁷ Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI LOCAZIONE

Al fine di determinare un **canone di locazione corrente (C_L)** di mercato valido per beni appartenenti allo stesso segmento di quello oggetto di stima, si considerano i valori di locazione unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 11a) riferiti al secondo semestre dell'anno 2025, i quali spaziano in un intervallo compreso tra 2,5 €/m² e 3,8 €/m², con un valore medio di **3,15 €/m²**, per le *abitazioni di tipo economico* in uno stato conservativo *normale*.

Alla luce, poi, delle caratteristiche specifiche del bene in uso, si può adeguare il suddetto valore con i seguenti coefficienti;

$K_1 = 1,10$ (*ubicazione*): l'unità abitativa è posizionata in zona centrale;

$K_2 = 0,95$ (*stato di manutenzione e finiture*): l'u.i. si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, priva di impianto di riscaldamento

$K_3 = 0,90$ (*caratteristiche compositive*): l'u.i. consiste in un'abitazione di piccola metratura, con condizioni di abitabilità limitate per altezze interne e disponibilità di spazi;

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,10 * 0,95 * 0,90 = 0,9405 = \mathbf{0,94}$$

Pertanto il **valore unitario di locazione ($V_{u.l.}$)**, applicabile per il caso in esame è pari a:

$$V_{u.l.} = 3,15 \text{ €/m}^2 \times 0,94 = 2,961 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} = 2,96 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}$$

ovvero arrotondato a cifra tonda a **3,00 €/m² x mese**.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA

Ai fini della determinazione del **canone di locazione**, in linea con le indicazioni del *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), si considera la **superficie utile lorda ($S_{u.l.}$)**, che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale¹⁸).

¹⁸ Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;

La superficie utile complessiva degli immobili, pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

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

e così come riportato nella seguente tabella:

CALCOLO SUPERFICIE UTILE LORDA					
A - 1° LIVELLO - PIANO TERRA					
ambiente	S netta		Coeff	S _{comm}	
ingresso	2,61	mq	1	2,61	mq
bagno	2,81	mq	1	2,81	mq
vano lavanderia	1,58	mq	1	1,58	mq
soggiorno con angolo cottura a vista	22,32	mq	1	22,32	mq
ripostiglio	2,15	mq	1	2,15	mq
superficie netta interna	31,47	mq		31,47	mq
corpo scala	4,37	mq	1	4,37	mq
muratura interna	3,23	mq	1	3,23	mq
TOTALE - A				39,07	mq
B - 2° LIVELLO - PIANO MEZZANINO					
ambiente	S netta		Coeff	S _{comm}	
camera	22,40	mq	1	22,40	mq
disimpegno	5,40	mq	1	5,40	mq
superficie netta interna	27,80	mq		27,80	mq
balconcino	0,46	mq	0,3	0,14	mq
muratura interna	2,85	mq	1	2,85	mq
TOTALE - B				30,79	mq
TOTALE (A + B)				69,86	mq
TOTALE ARROTONDATO				70	mq

La **superficie utile lorda (S.u.l.)** dell'abitazione oggetto di procedimento risulta essere pari a 69,86 m², arrotondabile (per comodità di calcolo) a **70 m²**.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

Per i dati indicati, si ottiene:

$$C_L = (V_{u.l.} * S_{u.l.}) = (3,00 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} * 70 \text{ m}^2) = \mathbf{210,00 \text{ €/mese}}$$

ovvero il più probabile canone di locazione di **210,00 €/mese (duecentodieci euro mensili)**.

VERIFICA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con riferimento al contratto di locazione in essere, si rileva che il canone pattuito, pari a 150,00 €/mensili (centocinquanta euro mensili), risulta inferiore al più probabile canone di mercato stimato in 210,00 €/mensili (duecentodieci euro mensili).

Tuttavia, lo scostamento rilevato risulta inferiore di meno di un terzo del più probabile valore locativo di mercato determinato. Pertanto, tenuto conto dell'entità contenuta della differenza e delle condizioni generali del mercato immobiliare di riferimento, il canone convenuto **può ritenersi sostanzialmente allineato ai correnti valori di mercato e, conseguentemente, congruo sotto il profilo estimativo.**

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

quesito 7

Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli – Ufficio Territoriale – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. Allegato 04), risultano sul bene oggetto del presente procedimento le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Allegato 09):

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

NESSUNO

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del **31.07.2025**, rep. n.7432, emesso dal Tribunale di Napoli Nord (Aversa), trascritto il **09.10.2025** ai nn. 49111/37880, **contro OMISSIS (OMISSIS (NA), OMISSIS)** e **a favore** della società **OMISSIS S.R.L.** (con sede in **OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS**), **gravante la piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Caivano (NA) al **foglio 34 particella 417, sub 37** (cfr. Allegato 09a);

la suddetta formalità si riferisce al presente procedimento

B2. IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da **avviso di accertamento esecutivo**, atto amministrativo del 20.08.2024 rep. 372023/06113, iscritta il **06.09.2024** ai nn. 44244/5798 e nn. 44245/5799, (ipoteca totale di € 41.692,00 - capitale di € 20.845,76), **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), OMISSIS)** e **a favore di OMISSIS S.P.A.** (con sede in **OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS**), **gravante la piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Caivano (NA) al **foglio 34 particella 417, sub 37** (cfr. Allegato 09b1 e 09b2);

B3. IPOTECA VOLONTARIA derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario**, atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del 05.11.2015 rep. 35865/6302, iscritta il **17.11.2015** ai nn. 42661/5492 (ipoteca totale di € 79.500,00 - capitale di € 53.000,00), **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), OMISSIS)** e **a favore di OMISSIS S.P.A.** (con sede in **OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS**), **gravante la piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Caivano (NA) al **foglio 34 particella 417, sub 37** (cfr. Allegato 09c).

Si rileva, inoltre, un **precedente pignoramento** del 18.02.2016 (**trascrizione del 30.03.2016** nn.13003/10048) (cfr. Allegato 09d)., corrispondente alla procedura immobiliare del Tribunale di Napoli Nord in R.G.E. n.207/2016 assegnata al G.E. dott. Antonio CIRMA. La **procedura risulta archiviata a seguito del provvedimento di estinzione per inefficacia.**

DIFFORMITA' CATASTALI

Come meglio illustrato al precedente *quesito n. 3*, e al quale si rimanda integralmente, dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato con le rispettive planimetrie catastali in atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio (Catasto) emergono differenze/difformità riguardanti in linea generale la composizione interna.

Si rende pertanto necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di apposita procedura Do.C.Fa. (Documento Catasto Fabbricati) e, successiva, trasmissione telematica dell'elaborato planimetrico aggiornato da parte di un tecnico abilitato. Il costo stimato per l'espletamento di quanto sopra, comprensivo dell'onorario tecnico e dei tributi

catastali dovuti, è pari a circa mille euro (€ 1.000,00), fatto salvo quanto potrà essere diversamente valutato dalle parti in sede di interlocuzione preliminare e/o all'esito dell'esame della documentazione tecnica che sarà prodotta.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 5*, e al quale ci si rimanda integralmente, il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è sprovvisto di titolo in quanto di origini assai remote, risalente ad epoca in cui non era obbligatoria la licenza edilizia. Lo stato legittimo, ai sensi dell'art.9 bis del D.P.R. 380/2001, è quello desumibile dalla pratica che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'unità immobiliare, ovvero la S.C.I.A. n. 335/2015 presentata per i lavori di manutenzione del bene. Rispetto al titolo, lo stato di fatto presente delle difformità qualificabili come interventi di manutenzione straordinaria, che, a parere dello scrivente, senza carattere vincolante o certificativo, potrebbero essere regolarizzate mediante S.C.I.A in sanatoria. Alcune difformità, però, potrebbero rientrare nel novero delle tolleranze previste dall'art.34bis del D.P.R. 380/2001. Allo stato attuale, l'immobile non possiede le condizioni minime di abitabilità, soprattutto riguardo le altezze interne. In tale sede non è possibile stabilire con certezza l'esito delle istruttorie amministrative, così come non è possibile quantificare in maniera analitica i costi da detrarre, sia come oneri di sanatorie che come interventi di ripristino. Pertanto, alla luce di tali incertezze e variabilità, si ritiene corretto, in sede di stima, sostituire l'analitica detrazione dei suddetti costi con l'applicazione di un coefficiente riduttivo percentuale, appropriato allo stato di difformità riscontrato e della sua gravità complessiva.

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

quesito 8

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio¹⁹ (<https://dati.agenziademanio.it>), risulta che il bene oggetto di procedimento, e così l'intero complesso edilizio di cui è parte integrante, **non ricade su suolo demaniale** e che su di esso **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato**.

¹⁹ Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

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

quesito 9

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, dalle risultanze catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (cfr. Allegato 03) risulta che l'area su cui ricade l'intero fabbricato, e quindi il bene oggetto di procedimento, **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 02.04.1935 (cfr. Allegato 10) si può constatare che nell'intero territorio comunale **non vi sono aree soggette ad usi civici**.

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

quesito 10

Il bene *de quo* **non è oggetto di vincoli o oneri di natura condominiale**, non essendo costituito un condominio nel fabbricato di cui fa parte (cfr. Allegati 01).

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

quesito 11

criterio e procedimento di stima

La valutazione del bene *de quo* si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce (...) *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*²⁰(...). Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti* o *per capitalizzazione del reddito*). L'applicazione dei *procedimenti sintetici* suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il *procedimento analitico*, che conduce alla stima del valore

²⁰ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il *procedimento indiretto* trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene *de quo* si può ricorrere al *procedimento sintetico*, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* (o *market approach*) che si svolge attraverso (...) *il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*²¹(...). Nel caso in esame, in particolare, è applicato il *procedimento di stima monoparametrica* che (...) *si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare*²² (...). La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima

²¹ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.97, cap. 8

²² da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.99, cap. 8

dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare²³.

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

In via del tutto preliminare, si ritiene opportuno evidenziare che le attività di ricerca e analisi si sono concentrate in particolare sugli immobili appartenenti alla categoria catastale A/4 (*abitazioni di tipo popolare*), tenuto conto della destinazione d'uso dell'unità pignorata. Tale scelta metodologica è stata motivata dall'esigenza di garantire coerenza tra la situazione urbanistico-amministrativa formalmente assentita e la comparazione estimativa.

Tanto premesso, le indagini, sono consistite nell'individuazione dei valori unitari per gli immobili oggetto di stima, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: CAIVANO (B371)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO ANTICO E NUOVO

Codice zona: B5

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1150
------------------------------	---------	-----	------

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1700	L	3,7	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1150	L	2,5	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	500	770	L	1,7	2,6	L
Box	NORMALE	650	1000	L	2,7	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1750	L	3,8	5,8	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

● bene pignorato

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



_valori O.M.I. – anno 2025 semestre 2

²³ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.100, cap. 8

al secondo (2°) semestre 2025 (cfr. Allegato 11a). I valori indicati dall'O.M.I., per lo stato conservativo normale, spaziano in un intervallo (*minimo e massimo*) di 740 €/m² e 1.150 €/m², con un valore medio di **945 €/m²**, per le *Abitazioni di tipo economico* in stato conservativo *normale*.

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

- *Mercato-Immobiliare* (www.mercato-immobiliare.info), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati sul sito web www.Caasa.it, indica con riferimento all'intero Comune un valore unitario medio di **1.430 €/m²**; per la categoria specifica dei *bivano*, in particolare, indica un valore unitario di **1.020 €/m²**. Come indicato nel report, i prezzi nelle compravendite di *bivani* sono in calo negli ultimi 3 mesi (-5,00%). La contrazione dei prezzi rilevata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo in esame (cfr. Allegato 11b);
- *Immobiliare.it* (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per gli immobili residenziali un valore unitario medio di **1.258 €/m²**, con valori compresi tra 1.200 e 1.600 €/m². Circa l'andamento dei prezzi, come indicato sul report, *ad aprile 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.258 al metro quadro, con una diminuzione del 1,33% rispetto a Aprile 2025 (1.275 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Caivano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2025, con un valore di € 1.354 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.096 al metro quadro* (cfr. Allegato 11c);
- *Idealista* (www.idealista.it), portale specializzato in annunci di vendita, basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati, indica per le *case in vendita* nel comune di Caivano un valore unitario medio di **1.180 €/m²**. Dai dati pubblicati circa l'andamento del mercato, si registra una variazione trimestrale di +9,8% e annuale di + 5,8% (cfr. Allegato 11d);
- *Borsino Immobiliare* (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 1.067 €/m² e 1.765 €/m², con un valore medio di **1.416 €/m²** per le *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona*, e tra 754 €/m² e 1.166 €/m², con un

valore medio di **960 €/m²** per le *abitazioni in stabili di qualità inferiori alla media di zona* (cfr. Allegato 11e).

Un'ulteriore fonte informativa è rappresentata dal servizio di Consultazione dei valori immobiliari dichiarati messo a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

Attraverso tale strumento è possibile accedere ai corrispettivi economici effettivamente dichiarati negli atti di compravendita immobiliare, come risultanti dai modelli presentati per l'Adempimento Unico di trascrizione, voltura e registrazione, riferiti a immobili censiti nel Catasto Fabbricati.

Pur trattandosi di dati che si limitano a riportare le informazioni essenziali, quali il prezzo dichiarato, la categoria catastale e la superficie dell'immobile, senza fornire però elementi qualitativi aggiuntivi (ad esempio lo stato manutentivo, la vetustà, il piano o l'esposizione, ecc.), tale servizio rappresenta comunque un indicatore oggettivo e attendibile del mercato immobiliare, in quanto fondato su compravendite effettivamente concluse e regolarmente registrate.

Ai fini della presente stima, l'indagine è stata circoscritta a un'area di raggio pari a 200 metri rispetto alla localizzazione dell'immobile oggetto di stima, prendendo in esame il periodo compreso tra gennaio 2024 e gennaio 2026, ultimo mese disponibile al momento della consultazione.

Dalla ricerca effettuata sono state rilevate una serie di transazioni elencate nella seguente tabella (cfr. Allegato 11f):

TRANSAZIONI				
DATA	IMMOBILI (CATEGORIA e SUPERFICIE CATASTALE)	S.C. (mq)	Prezzo dichiarato	v.u. (€/mq)
gen 2026	abitazione A4 80 mq + abitazione A4 85 mq	165	27.000,00 €	164 €
mar 2024	abitazione A4	223	50.000,00 €	224 €
giu 2024	abitazione A3	118	30.000,00 €	254 €
feb 2024	abitazione A4	71	20.000,00 €	282 €
mar 2025	abitazione A2	97	40.000,00 €	412 €
feb 2025	abitazione A3	77	32.500,00 €	422 €
dic 2025	abitazione A2	94	40.000,00 €	426 €
mag 2025	abitazione A2	122	52.000,00 €	426 €
apr 2024	abitazione A4	110	47.000,00 €	427 €
ott 2025	abitazione A2 112 mq + box auto C6 15 mq	119	51.897,00 €	436 €
dic 2025	abitazione A4	38	20.000,00 €	526 €
ott 2024	abitazione A3	86	50.000,00 €	581 €
feb 2025	abitazione A3	76	45.000,00 €	592 €
giu 2025	abitazione A3	233	140.000,00 €	601 €
apr 2025	abitazione A3	141	95.000,00 €	674 €
sett 2025	abitazione A4	184	130.000,00 €	707 €
ott 2025	abitazione A4	154	116.530,00 €	757 €
ott 2025	abitazione A2	91	77.000,00 €	846 €
apr 2025	abitazione A4	27	24.000,00 €	889 €
lug 2024	abitazione A2	102	92.000,00 €	902 €
nov 2025	abitazione A4	64	59.000,00 €	922 €
gen 2024	abitazione A2	93	100.000,00 €	1.075 €
giu 2024	abitazione A2 162 mq + box auto C6 24 mq	174	190.000,00 €	1.092 €
mar 2025	abitazione A4	59	65.500,00 €	1.110 €
ott 2025	abitazione A3	110	140.000,00 €	1.273 €
ott 2024	abitazione A2	141	200.000,00 €	1.418 €
lug 2025	abitazione A4	110	180.000,00 €	1.636 €

Analizzando le transazioni rinvenute, è evidente la prevalenza di *abitazioni di tipo economico*; i prezzi dichiarati variano tendenzialmente da 20.000 € a 100.000 €, con valori unitari compresi in un intervallo di **400 ÷ 1.000 €/m²**. Prezzi più elevati, superiori ai 100.000 € si registrano soprattutto per soluzioni di metratura più ampia, presumibilmente anche in buone condizioni.

Per concludere, al fine di acquisire **elementi utili alla conoscenza dell'andamento e delle caratteristiche del mercato immobiliare della zona** sono state effettuate indagini dirette sul territorio, integrate dall'analisi e dalla lettura degli annunci di vendita on line e/o pubblicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona.

Tali indagini, condotte a scopo meramente informativo, hanno consentito di rilevare i valori richiesti per immobili comparabili a quelli oggetto del presente procedimento. In base agli annunci reperiti (*cfr. Allegato 11g*) riferiti ad immobili di piccola metratura (40-50 m²/bilocali), ubicati nel centro storico, in condizioni normali o da ristrutturare, i prezzi richiesti variano 25.000 € a 60.000 €, con valori unitari corrispondenti variabili mediamente tra **800 - 900 €/m²**, in funzione soprattutto dell'ubicazione e delle condizioni di manutenzione, nonché della richiesta avanzata da ogni singolo privato venditore e/o del profitto dell'agenzia, da ritenersi quindi in genere più alta nell'ottica del margine di trattativa e delle aspettative di massimo ricavo dalla vendita stessa (*cfr. Allegato 11g*).

Confrontando le diverse fonti e i dati raccolti, si appura una certa coerenza dei valori indicati, trovando un sostanziale riscontro nei valori forniti dall'O.M.I. e fornendo quindi un chiaro quadro valutativo dell'intera area di mercato. Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, per la stima può considerarsi congruo il valore unitario medio fornito dall'O.M.I. di **945 €/m²** con riferimento alle *abitazioni di tipo economico* in stato manutentivo *normale*.

calcolo della superficie commerciale

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale totale del bene oggetto di vendita forzata è pari a 92,76 m², arrotondabili per comodità di calcolo a **93 m²**.

stima del bene

La valutazione del bene viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio (V_{u.m.})** tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, si può ritenere congruo il valore unitario medio dell'O.M.I. di **945 €/m²** con riferimento alle *abitazioni di tipo economico* in uno stato manutentivo *normale* e adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

$K_1 = 1,10$ (*ubicazione*): l'unità abitativa è posizionata in zona centrale, direttamente sulla strada;
 $K_2 = 0,95$ (*stato di manutenzione, finiture, impianti*): l'u.i. si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, priva di impianto di riscaldamento
 $K_3 = 0,90$ (*caratteristiche compositive*): l'u.i. consiste in un'abitazione di piccola metratura, al piano terra; metà dell'unità è posta al livello ammezzato con condizioni di abitabilità limitate per altezze interne e disponibilità di spazi.

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,10 * 0,95 * 0,90 = 0,9405 = \mathbf{0,94}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

$$945 \text{ €/mq} * 0,94 = 888,30 \text{ €/mq} = \mathbf{890,00 \text{ €/mq}}$$

Pertanto:

$$V_{m.c.o.} = (V_{um} * S_{comm}) = (890 \text{ €/mq} * 93 \text{ mq}) = 82.770,00 \text{ €} = \mathbf{83.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato del bene staggito e oggetto di vendita, ipotizzato in condizioni ordinarie ($V'_{m.c.o.}$), ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **83.000,00 € (ottantatremila)**.

adeguamenti alla stima

Il valore di mercato precedentemente determinato deve essere proporzionalmente adeguato, tenendo in considerazione le criticità emerse nei paragrafi precedenti, ai quali ci si rimanda integralmente, che coinvolgono sia aspetti di natura catastale che, più importati, di regolarità urbanistica, della mancanza delle condizioni di abitabilità/agibilità (circa le altezze interne rilevate), della mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), e così via. In particolare, è fondamentale sottolineare l'impossibilità di accertare in questo momento l'eventuale sanabilità del bene oggetto di stima e/o ipotizzare qualsiasi altro provvedimento dell'Ente Comunale, in quanto, gli stessi dovranno essere assoggettati ad apposita istruttoria da parte dell'ente comunale in considerazione, proprio, delle difformità individuate. Quanto sopra, quindi, deve essere considerato elemento di primaria rilevanza ai fini dell'adeguamento del valore immobiliare, con particolare riferimento al rischio di inadempimento rispetto agli obblighi urbanistici e

catastali, nonché alla (eventuale) potenziale limitazione della futura commerciabilità o rivendibilità del bene stesso.

Alla luce di tali considerazioni, e quindi ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene *de quo*, appare più opportuno valutare lo stato di difformità, mancanze e obblighi vari con un coefficiente riduttivo, espresso in %, da applicare quale detrazione in luogo dei costi puntuali da affrontare, non potendone dare una quantificazione certa in tale sede.

Considerata, quindi, la natura e l'entità delle difformità rilevate, delle problematiche esistenti e di tutto quant'altro sopra indicato, si ritiene congruo applicare una riduzione del 20% ($K_{diff} = 0,80$).

Pertanto, si ha:

$$V_{m.s.f.} = (V_{m.c.o.} - K_{diff}) = 83.000,00 \text{ €} \times 0,80 = 66.400,00 \text{ €} = \mathbf{66.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore finale del bene staggito allo stato di fatto ($V_{m.s.f.}$), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **66.000,00 € (sessantaseimila).**

prezzo base d'asta proposto

Onde considerare lo stato di occupazione dell'immobile, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, eventuali spese condominiali e/o qualsiasi altro onere insoluto, nonché attesa la natura del bene e la tipologia di vendita²⁴ che si andrà ad effettuare, tutto quanto sopra già rilevato e/o eventuali fattori non immediatamente percepibili ma potenzialmente influenti, alla eventuale limitazione della futura commerciabilità o rivendibilità dell'unità immobiliare, ecc., si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto²⁵.

²⁴ "Vendita forzata" – Tale definizione è usata spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento; punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

²⁵ Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{b.a.} = 66.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 59.400,00 \text{ €} = \mathbf{60.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il più probabile valore finale del lotto di vendita è di **60.000,00 €** (sessantamila).

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

quesito 12

Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà del bene.

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

quesito 13

Dal **certificato storico di residenza** rilasciato in data 05.01.2026 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Caivano (NA) risulta che il debitore esecutato è **attualmente residente** nel detto Comune **in via Rosano, n. 21** dal 06.09.2022, così alla data del pignoramento notificato in data 31.07.2025 (cfr. Allegato 12).

Dal **certificato di stato civile** rilasciato in data 05.01.2026 dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Caivano (NA) risulta che il debitore esecutato è **di stato libero** (cfr. Allegato 13).

LOTTO UNICO DI VENDITA

piena ed intera proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Caivano (NA), all'attuale via Roma n.29, e precisamente:

- **abitazione di tipo popolare** articolata su due livelli, piano terra e ammezzato (mezzanino), collegati tra loro mediante una scala interna: al *piano terra* si compone di **ingresso, soggiorno con angolo cottura a vista, bagno, vano lavanderia/ripostiglio e sottoscala/ripostiglio**; al *piano ammezzato (mezzanino)*, da una **camera** con affaccio su strada e da un **disimpegno**; è distinta al N.C.E.U. del detto Comune al **Foglio 31 Particella 417 Subalterno 37**, categoria A/4, consistenza 3,5 vani; confina a **nord** con altra u.i.u (sub 38), a **sud** con androne comune, a **est** con via Roma e a **ovest** con cortile comune;

con (...) *tutti gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, nonché ragioni ed oneri condominiali, il tutto come alla parte venditrice pervenuto e dalla medesima goduto a tutt'oggi. (...).*

Dalla sovrapposizione dello stato di fatto rilevato e la planimetria catastale rinvenuta si rilevano alcune difformità; al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica, si rinvencono differenze riguardanti in linea generale la composizione interna e le altezze interne.

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è sprovvisto di titolo in quanto di origini assai remote, risalente ad epoca in cui non era obbligatoria la licenza edilizia. Per il bene risulta presentata la **Segnalazione Certificata di Attività (S.C.I.A.) in sanatoria n.335/2015 prot. gen. n.15180 del 23.09.2015**. Rispetto a quest'ultima, lo stato di fatto presente alcune difformità/differenze; al di là di quelle di natura grafica, si rileva la diversa posizione delle finestre prospettanti la strada, la diversa posizione dei tramezzi al piano terra, la diversa configurazione della scala interna, la realizzazione di alcuni ringrossi nella muratura del bagno, la realizzazione del finestrino nel bagno e la chiusura di quella originaria, le minori altezze interne rilevate.

Manca il Certificato di Agibilità/Abitabilità; allo stato attuale non vi sono le condizioni di abitabilità. Non è stato rinvenuto il contatore dell'acqua. **L'unità non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

PREZZO BASE € 60.000,00 (sessantamila)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO FINALE

lotto unico di vendita

abitazione di tipo popolare



Ubicazione:	Caivano (NA) - via Roma, 29		
Diritto posto in vendita:	piena proprietà	Quota	1/1
Dati identificativi catastali:	foglio: 31 , particella: 417 , subalterno: 37 , cat. A/4		
Valore di stima:	66.000,00 €		
Prezzo base d'asta proposto:	60.000,00 €		

Il sottoscritto, nel ringraziare l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordata e per l'incarico conferitogli, rassegna la presente relazione peritale, composta da n. 60 pagine dattiloscritte, corredata dei seguenti allegati, che ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visura storica per immobile, planimetria attuale del bene staggito e registro partitari Catasto Edilizio Urbano – mod. 55;**
- **all.03 - Visura storica per immobile e mappe catastali attuali e storiche terreno;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**
 - a. n.t. e **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 05.11.2015, rep. n. 35864 e raccolta n. 6301, trascritto il 17.11.2015 ai n.ri 42658/33912; b. n.t. e **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 13.02.2012, rep. n. 106692 e raccolta n. 66010, trascritto il 21.02.2012 ai n.ri 7554/6011; c. n.t. **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del 04.02.2008 n.335 vol.4706, trascritta il 21.02.2008 ai n.ri 10578/6599 e n.t. **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** del 13.02.2012 rep. n. 106692, trascritta il 16.11.2015 ai nn.42274/33628; d. **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 30.11.1957, trascritto il 17.12.1957 ai n.ri 42313/30106
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
 - a. estratto documentazione strumenti urbanistici (P.R.G. e P.d.F.); b. istanza di accesso agli atti del 23.03.2026, prot. n. 14772 e **attestazione dell'U.T.C. prot. 21955 del 04.05.2026**; c. **Segnalazione Certificata di Attività (S.C.I.A.) in sanatoria n.335/2015 prot. gen. n.15180 del 23.09.2015**; d. **Attestazione Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, prot. n.2417-P del 29.01.2026**; e. *attestazione Giunta Regionale della Campania - Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive - UOD 50.02.03 - Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia prot. 82295/2026 del 02.02.2026*;
- **all.07 – Stato di occupazione immobili:**
 - a. **Contratto di locazione**; b. **istanza di verifica titoli di occupazione immobile pignorato** - p.e.c. del 22.04.2026 con attestato di consegna;
- **all.08 – Certificato storico di residenza - occupante;**
- **all.09 - Note delle formalità:**
 - a. n.t. – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 31.07.2025, rep. n.7432, trascritto il 09.10.2025 ai nn. 49111/37880; b. n.i. - **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** del 20.08.2024 rep. 372023 e raccolta n. 06113, iscritta il 06.09.2024 ai nn. 44244/5798 e nn. 44245/5799; c. n.i. - **IPOTECA VOLONTARIA** del 05.11.2015 rep. n. 35865 e raccolta n. 6302, iscritta il 17.11.2015 ai nn. 42661/5492; d. n.t. - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 18.02.2016, rep. n. 2059, trascritto il 30.03.2016 nn.13003/10048;

-
- **all.10 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**
(documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);
 - **all.11 – Valori di mercato reperiti;**
 - a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; b. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.mercato-immobiliare.info; c. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.immobiliare.it; d. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.idealista.it; e. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.borsinoimmobiliare.it; f. consultazione valori immobiliare dichiarati - O.M.I.; g. annunci di vendita reperiti;
 - **all.12 – Documentazione Anagrafica** - debitore;
certificato storico di residenza;
 - **all.13 – Documentazione Stato Civile** - debitore;
certificato di stato libero;
 - **all.14 - Elaborati grafici;**
 - **all.15 - Documentazione fotografica.**

Con osservanza

OMISSIS (OMISSIS), 05.06.2026

l'esperto stimatore
OMISSIS