TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI
Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.337/2024

RELAZIONE DI STIMA

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Antonella Paone

XXXXXXX SPV SRL/XXXXXXXX E XXXXXXXXX

L'ESPERTO STIMATORE

architetto XXXXXXX

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TEL./FAX XXXXXX
XXXXXXX@archiworldpec.it

INDICE

PREMESSA…….3

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI……..3

RISPOSTA AI QUESITI……..……...4

Quesito n. 1 - identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento……..…….4

Quesito n. 2 - elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto……..……...……8

2.1 Caratteristiche Ubicazionali…….9

2.2 Caratteristiche tipologoche, compositive e costruttive.……9

2.3 Calcolo della superficie commerciale LOTTO N.1……..……..…….19

2.3 Calcolo della superficie commerciale LOTTO N.2……..……..…….29

2.3 Calcolo della superficie commerciale LOTTO N.3……..……..…….36

Quesito n.3 - procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.……..…….37

3.1 Storia catastale del bene…….38

3.2 Verifica eventuali difformita'…….40

3.3 Ricostruzione dei passaggi catastali dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F……..….44

Quesito n.4 - procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato……..…….45

Quesito n.5 - verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico…….47

5.1 Epoca di realizzazione dell'immobile - Estremi del provvedimento autorizzativo……..……50

5.2 Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo…….52

Quesito n.6 - indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile…….59

Quesito n.7 - specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene…….60

Quesito n.8 - verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale…..……...……..….63

Quesito n.9 - verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo...…….….63

Quesito n.10 - fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso……..…….....64

Quesito n.11 - procedere alla valutazione dei beni……..……64

Quesito n.12 - procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.……..77

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……...……78

Quesito n. 14 - procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto…….79

CONCLUSIONI……..…..81

INDICE ALLEGATI da 1a a 14b.……..……82

PREMESSA

La sottoscritta architetto XXXXXXXXXXX, con studio professionale in XXXXX alla Via XXXXXXXXXXXXXXXXX, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di XXXXX al n.XXX e iscritta come Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli Nord al n. XX, in relazione alla causa di pignoramento promossa da **XXXXXX SPV SRL** contro **XXXXXXX e XXXXXX R.G.E. 337/2024,** nominata quale Esperto Stimatore dal Giudice dell'Esecuzione dott. Antonella Paone del Tribunale di Napoli Nord – Ufficio Espropriazioni Immobiliari, veniva incaricata di provvedere alla redazione della relazione di stima dei beni staggiti.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Come da incarico del G.E., gli ausiliari hanno provveduto ad effettuare un sopralluogo presso il compendio pignorato, al fine di accertare lo stato dei luoghi.

Dunque la sottoscritta in data **20/03/2025 alle ore 15:30** si recava presso il compendio pignorato, unitamente al Custode Giudiziario, **dottoressa xxxxxxxxxxxxxxx**, avendone preliminarmente concordato la data con lo stesso e a seguito di preavviso inviato ai debitori esecutati, nonché ai comproprietari non esecutati, a mezzo raccomandata a/r.

Detto accesso è stato regolarmente eseguito nella data ed ora previste.

Durante tale sopralluogo, condotto alla presenza degli esecutati, sig. XXXXXXXX e XXXXXXXXX, sono iniziate e terminate le operazioni di **rilievo fotografico**, nonché di verifica della **corrispondenza dello stato dei luoghi** con le planimetrie catastali rinvenute dei beni staggiti.

La documentazione fotografica prodotta in tale sede è inserita tra gli allegati alla presente relazione.

Le operazioni peritali sono proseguite con gli accertamenti ipo-catastali sul compendio pignorato e a nome degli esecutati e dei *dante causa*, al fine di riscontrare la completezza e l'esatto contenuto della documentazione depositata *ex* art. 567 c.p.c., nonché l'esatta individuazione di ubicazione e i caratteri censuari del bene stesso (estratto di mappa, visure storiche e planimetrie), oltre a reperire l'atto di provenienza ultra ventennale.

Per completezza si allega alla presente il relativo verbale redatto dal Custode Giudiziario in sede di accesso.

*****

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TEL./FAX XXXXXX
XXXXXXX@archiworldpec.it

RISPOSTA AI 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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

operazioni di stima;

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

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

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

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

RISPOSTA AL QUESITO n.1:

I beni staggiti, siti nel **Comune di Aversa (CE)** alla Via Filippo Turati n. 18, fanno parte di un fabbricato residenziale di più ampia consistenza.

Come da atti di pignoramento immobiliare notificati ai sig.ri **XXXXX** in data 29/07/2024 e **XXXXXXXXX** in data 29/07/2024 e in data 21/01/2025 (rettifica parziale del precedente pignoramento), oggetto della procedura sono: *"(…) i seguenti beni, unitamente ai loro frutti civili, accessioni e pertinenze censite al NCEU del Comune di Aversa (CE): (…)*

- *Cat. Fabbricati foglio 3, particella 686, sub. 2 – Piena proprietà di titolarità della Sig.ra XXXXXX (c.f. XXXXXXXX);*
- *Cat. Fabbricati foglio 3, particella 686, sub. 6 – ½ della piena proprietà (1/4 ciascuno di titolarità della Sig.ra XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXX) e del Sig. XXXXXXXXXXXXX*
- *Via Filippo Turati n. 18, Cat. Fabbricati foglio 3, particella 686, sub 4 – Piena proprietà di titolarità del Sig. XXXXXXXXXXXX;*

  (…).

LOTTO N.1 - Relativamente al **bene riportato al sub. 2**, si rappresenta che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata sig.ra XXXXXX, in considerazione che il terreno (all'epoca riportato in catasto alla partita 653 fol. 3 p/lla 192/a) sul quale è stato edificato il fabbricato cui fanno parte i beni staggiti, fu acquistato dalla sig.ra **XXXXXXXXXXXX** in virtù di atto di compravendita per notaio **FARINARO Domenico** del **28/03/1972**, rep. n. 2491 e racc. n. 917, trascritto il 30/03/1972 al n. 11225.

LOTTO N. 2 - Relativamente al **bene riportato al sub 4**, si rappresenta che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (relativa nota di trascrizione del 12/02/2025 ai nn. 5467/4284) corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato sig. **XXXXXXXXXXXX** in virtù di atto di donazione per notaio **FIORDILISO Gennaro** del **17/07/2012**, rep. n. 96.500 e racc. n. 19791, trascritto il 10/08/2012 ai nn. 31485/23576.

LOTTO N. 3 - Relativamente al **bene riportato al sub 6**, si rappresenta che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, sig.ra **XXXXXXXXXXXX e sig. XXXXXXXXXXX** in virtù di atto di donazione per notaio **FIORDILISO Gennaro** del **17/07/2012**, rep. n. 96.500 e racc. n. 19791, trascritto il 10/08/2012 ai nn. 31485/23576.

Dalle verifiche eseguite non sono emerse **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale dei beni pignorati, ossia i dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati negli atti del catasto alla data del pignoramento e delle relative note di trascrizione del 10/10/2024 ai nn. 38155/30527 e del 12/02/2025 ai nn. 5467/4284.

Dal confronto dei grafici di rilievo con le planimetrie catastali reperite sono emerse alcune **"difformità sostanziali",** come meglio rappresentato in risposta al quesito n.3 e nei grafici prodotti e nella fattispecie per l'immobile al piano terra, riportato al fg. 3 p.lla 686 sub 2 in merito alla consistenza dello stesso, per l'immobile al piano secondo, riportato al fg. 3 p.lla 686 sub 4 in merito alla diversa distribuzione interna; mentre per l'immobile al pino seminterrato e riportato al fg. 3 p.lla 686 sub 6 non sono emerse difformità

sostanziali.

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, si riporta di seguito la sovrapposizione delle ortofoto con l'estratto della mappa catastale reperita:

(*cfr. all.to n. 1a – Visure storiche per immobile N.C.E.U, F.d.M., E.d.M., e planimetrie catastali)*

_comparazione estratto immagine satellitare – Google earth ® e estratto della mappa catastale attuale acquisita

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TEL./FAX XXXXXX
XXXXXXX@archiworldpec.it

La sottoscritta, alla luce delle caratteristiche dei beni staggiti e al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, ritiene opportuno formare un **TRE LOTTI PER LA VENDITA**.

L O T T O D I V E N D I T A n.1

Piena ed intera proprietà di abitazione civile sita nel Comune di **Aversa (CE)** alla Via F. Turati n. 18, riportata **al N.C.E.U.** del medesimo Comune al **foglio 3 p.lla 686 sub** 2**, piano T,** Cat. **A/2**, Cl. **2**, **consistenza 2,5 vani**; confina con p.lla X a Nord, con Via F. Turati a Est, con p.lla X a Ovest, con p.lla X a Sud;

L O T T O D I V E N D I T A n.2

Piena ed intera proprietà di abitazione civile sita nel Comune di **Aversa (CE)** alla Via F. Turati n. 18, riportata **al N.C.E.U.** del medesimo Comune al **foglio 3 p.lla 686 sub** 4**, piano 2,** Cat. **A/2**, Cl. **5**, **consistenza 6 vani**; confina con p.lla X a Nord, con Via F. Turati a Est, con p.lla X a Ovest, con p.lla X a Sud;

L O T T O D I V E N D I T A n.3

quota di 1/2 di piena proprietà di locale deposito sito nel Comune di **Aversa (CE)** alla Via F. Turati n. 18, riportata **al N.C.E.U.** del medesimo Comune al **foglio 3 p.lla 686 sub** 4**, piano 6,** Cat. **C/2**, Cl. **4**, **consistenza 184 mq**; confina con p.lla X a Nord, con Via F. Turati a Est, con p.lla X a Ovest, con p.lla X a Sud;

- **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.

RISPOSTA AL QUESITO n.2:

Il **lotto di vendita N.1** comprende la **piena** ed **intera proprietà** di una **abitazione civile al piano terra** ubicata nel Comune di **Aversa** (CE) alla Via F. Turati n. 18, facente parte di un fabbricato per civile abitazione di più ampia consistenza.

2.1 CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

L'unità immobiliare *de quo* è sita nel territorio comunale di Aversa, esattamente nell'area periferica del territorio comunale, in un'area a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale. L'area circostante, dunque, si presenta urbanizzata. A breve distanza dal bene sorgono i principali servizi pubblici, quali scuole (*Liceo Scientifico G. Siani*, *Dipartimento di Architettura e Disegno Industriale - Università degli Studi della Campania "Luigi Vanvitelli"*), stadio Comunale "*Augusto Bisceglia*", il Distretto 17 dell'ASL Caserta, alcune attività commerciali di prima necessità (supermercato, bar, farmacie, ecc), nonché l'ingresso alla SP 335 dei Ponti della Valle (per raggiungere Napoli e Caserta).

Per la sua disposizione spaziale, inoltre, il bene risulta facilmente raggiungibile e ben collegato con la restante parte del territorio comunale e con i territori limitrofi (San Marcellino, Frignano, Teverola ecc).

2.2 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il fabbricato residenziale, cui fa parte il bene staggito, risalente alla fine degli anni '70, è costituito da un unico corpo di fabbrica pluripiano con unico collegamento verticale.

In particolare, il fabbricato si mostra edificato, verosimilmente, con struttura portante costituita da un telaio in travi e pilastri in calcestruzzo armato e strutture orizzontali in laterizi e travetti prefabbricati, con le murature di tompagnatura, sia interne che esterne, realizzate in mattoni forati di laterizio con finitura esterna in intonaco civile.

L'edificio risulta composto da un piano seminterrato, usato come deposito, un piano terra lasciato in parte a porticato e tre piani sopraelevati, collegati tra loro attraverso il vano scala interno. La copertura del fabbricato è parte a falde inclinate e parte terrazzo piano.

Al momento dell'accesso, le facciate, ma più in generale l'intero corpo di fabbrica, si mostravano in buone condizioni di manutenzione non necessitando di interventi di manutenzione urgenti.

Per quanto rilevato visivamente, non si riscontravano segni di ammaloramento/distaccamenti, non necessitando, quindi, di alcun intervento di manutenzione ordinaria/straordinaria; il tutto come meglio di seguito raffigurato:

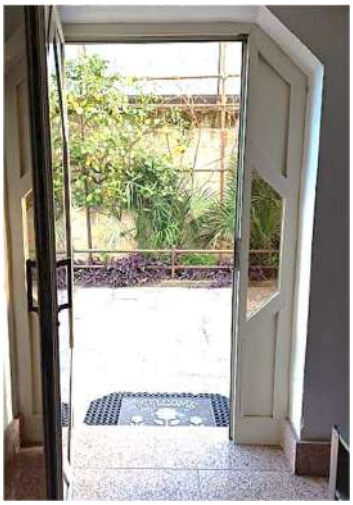
(*cfr. all.to n. 2a – Documentazione fotografica)*
(*cfr. all.to n. 3a - Planimetrie dello stato dei luoghi*)

_foto da Via Turati – immagini acquisite da Google earth ®

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TEL./FAX XXXXXX
XXXXXXX@archiworldpec.it

Ingresso da via F.Turati

Ingresso vano scala



Vano scala – Ingresso appartamento piano terra

LOTTO N.1 - L'appartamento *de quo* (sub.2) è posto al **piano terra** (T), avente accesso da Via F. Turati attraverso il cortile interno sia dal porticato antistante l'abitazione sia dal vano scala posto nel viale di ingresso; l'unità si mostrava, al momento dell'accesso, composta da un bagno esterno con accesso dal porticato anzidetto, da un **ingresso/soggiorno**, da una camera, da una cucina/pranzo, da disimpegno, un **ripostiglio**, **n. 2 camere** e **un bagno**. La superficie utile interna complessiva è di **~ 150,00 mq** (149,90 mq); il porticato ha una superficie di **~ 50,00 mq** (51,50 mq); il bagno esterno ha una superficie di **~ 6,00 mq** (5,95 mq);

Il tutto come meglio percepibile dal seguente rilevo fotografico eseguito in sede di accesso:

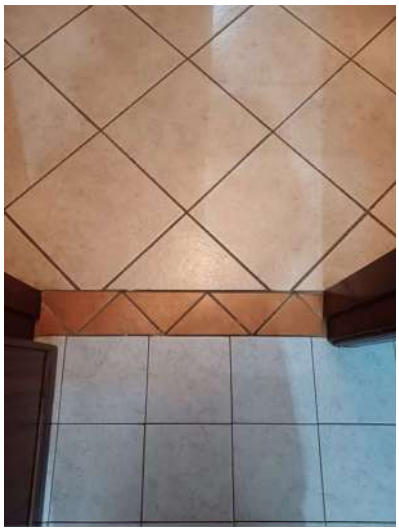
Ingresso/Soggiorno

Cucina/Pranzo

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TEL./FAX XXXXXX
XXXXXXX@archiworldpec.it

Cucina/Pranzo

Camera - 3



Ingresso/soggiorno disimpegno - 6

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TEL./FAX XXXXXX
XXXXXXX@archiworldpec.it

Bagno interno - 7

Camera - 10

Ripostiglio - 9

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TEL./FAX XXXXXX
XXXXXXX@archiworldpec.it

Camera - 8

Particolari

Bagno esterno - 4

Cortile e porticato antistante l'abitazione

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TEL./FAX XXXXXX
XXXXXXX@archiworldpec.it

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TEL./FAX XXXXXX
XXXXXXX@archiworldpec.it

Internamente l'intero immobile è caratterizzato da finiture non di pregio e in condizioni di manutenzione sufficienti. L'intera unità presenta pavimento rivestito con piastrelle di forma quadrata di colore beige chiaro, poste in opera in "diagonale". I bagni, interno ed esterno, fanno eccezione in quanto presentano piastrelle di colore bianco, sia come pavimento che come rivestimento delle pareti quasi per l'intera altezza, poste in opera in modo regolare.

Il porticato è invece pavimentato con frammenti di marmo (marmette). La zona della cucina/pranzo dove sono disposti piano cottura/lavello presenta le pareti rivestite con piastrelle di colore chiaro per quasi l'intera altezza.

Le pareti verticali interne si mostrano intonacate e tinteggiate con pittura classica; anche gli intradossi dei solai (soffitti), ugualmente, si mostrano intonacati e tinteggiati con pittura classica di colore bianco. Le porte interne sono del tipo a battente, in legno tamburato con impiallacciatura in essenza e inserti in vetro. Gli infissi esterni sono, verosimilmente, in alluminio, provvisti di sistema di oscuramento del tipo persiane a lamelle fisse di ferro.

IMPIANTI

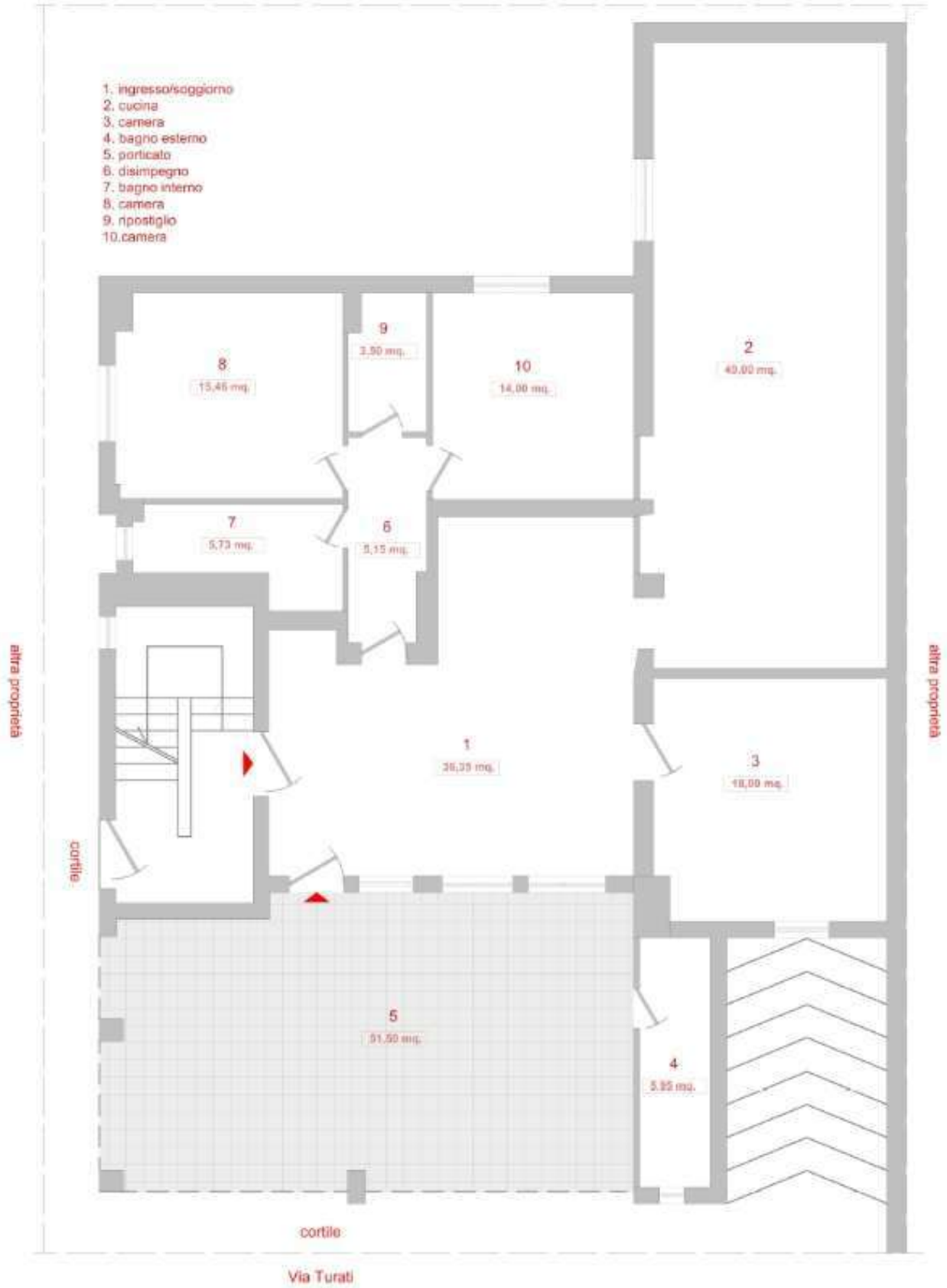
Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico apparsi funzionamenti; è presente, altresì, l'impianto di riscaldamento autonomo realizzato con terminali del tipo radiatori di ghisa alle pareti e verosimilmente alimentati da caldaia esterna murale a gas, mentre per la produzione di acqua calda sanitaria è presente, nel bagno esterno, uno scaldabagno elettrico ad accumulo.

Certificazione energetica

Non è stato reperito Attestato di Prestazione Energetica per l'unità abitativa staggita; tale certificato potrà essere redatto, alla necessità, previa diagnosi energetica ai fini dell'assegnazione della categoria di appartenenza; si stima un costo orientativo pari ad **€ 500,00** per la redazione dello stesso.

Al momento dell'accesso, e così come è visibile anche dalla documentazione sopra riportata, lo stato di manutenzione e conservazione del bene staggito può ritenersi mediamente sufficiente, non necessitando di interventi di manutenzione urgenti.

LOTTO N. 1 - STATO DI FATTO - PIANO TERRA



2.3 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE – LOTTO N. 1

Ai fini della stima del bene *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138[1], il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare[2], viene computata come la somma:

- *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:*
  - *di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini, 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 mezzeria dello stesso;

- pertinenze esclusive accessorie di servizio:

  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:

superficie scoperta (sup. utilizzata ad area scoperta o assimilabile):

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite;

balconi, terrazzi e similari:

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

[1] *D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.*
[2] *Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.*

- nella misura del 30%, fino a 25 m²;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m²;

▪ se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
- nella misura del 15%, fino a 25 m²;
- nella misura del 5%, 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.

Il calcolo delle superfici commerciali dei beni *de quo* sono riportati nella seguente tabella

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. NETTA (mq)	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. RAGGUAGLIATA (mq)
Terra	1. Ingresso/soggiorno	36,35	1,00	36,35
	2. Cucina	49,00	1,00	49,00
	3. Camera	18,80	1,00	18,80
	4. Bagno esterno	5,95	0,25	1,49
	5. Porticato (fino a 25 mq al 30%)	25,00	0,30	7,50
	Porticato (la parte eccedente al 10%)	26,50	0,10	2,65
	6. Disimpegno	5,15	1,00	5,15
	7. Bagno interno	5,73	1,00	5,73
	8. Camera	15,46	1,00	15,46
	9. Ripostiglio	3,50	1,00	3,50
	10. Camera	14,00	1,00	14,00
	TOTALE SUP. CALPEST. INT.	**205,44**		**159,63**
	Pareti esterne	23,54	1,00	23,54
	Pareti interne	5,14	1,00	5,14
	TOTALE SUP. COMMERCIALE			**188,31**

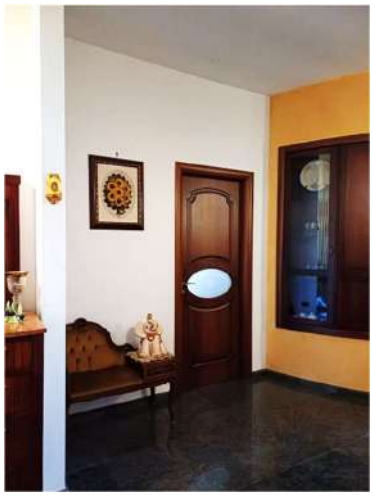
Dunque la superficie commerciale del LOTTO n.1 è di 188,31 mq, arrotondato per comodità di calcolo in 190,00 mq.

LOTTO N. 2 - L'appartamento *de quo* (sub.4) è posto al **piano secondo** (2°), avente accesso da Via F. Turati attraverso il cortile interno e dal vano scala posto nel viale di ingresso; l'unità si mostrava, al momento dell'accesso, composta da un **ingresso/disimpegno** (1.), **cucina** (2.), **soggiorno** (3.), **camera** (4.), **bagno padronale** (5.), **camera** (6.), **camera** (7.), **bagno di servizio** (8.), **disimpegno** (9.), **ripostiglio** (10.), **terrazzo** (11.), **balcone lato Nord** (12.) e **balcone lato Sud** (13.).

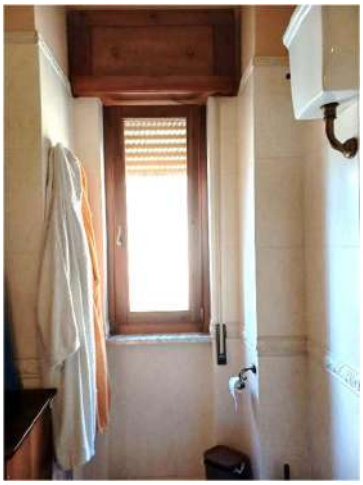
La superficie utile interna complessiva è di **~ 140,00 mq** (136,46 mq); il terrazzo ha una superficie di **38,00 mq**; il balcone lato Nord ha una superficie di **6,00 mq;** il balcone lato Sud ha una superficie di **4,10 mq**;

Il tutto come meglio percepibile dal seguente rilevo fotografico eseguito in sede di accesso:

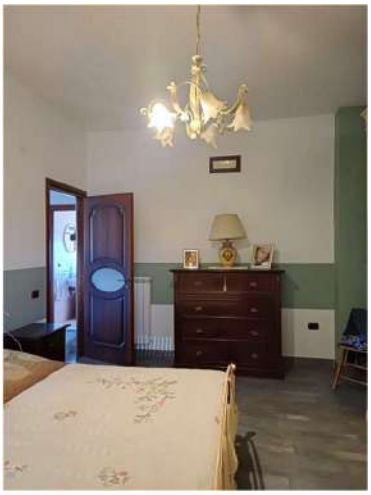
Vano scala – Ingresso appartamento piano secondo – Ingresso/disimpegno



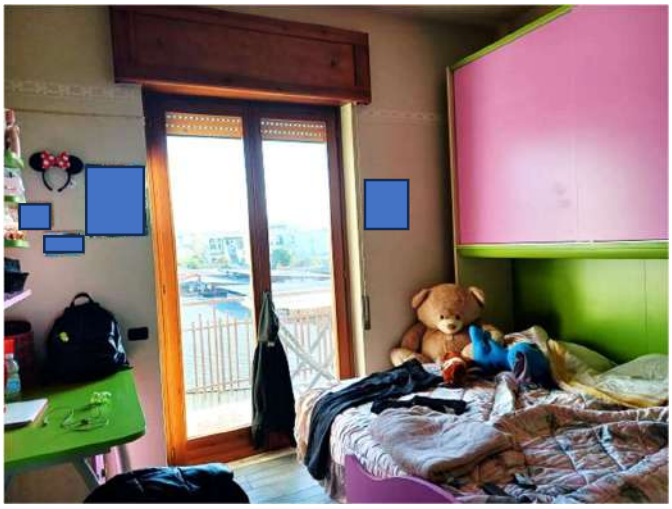
Ingresso/disimpegno



Bagno padronale



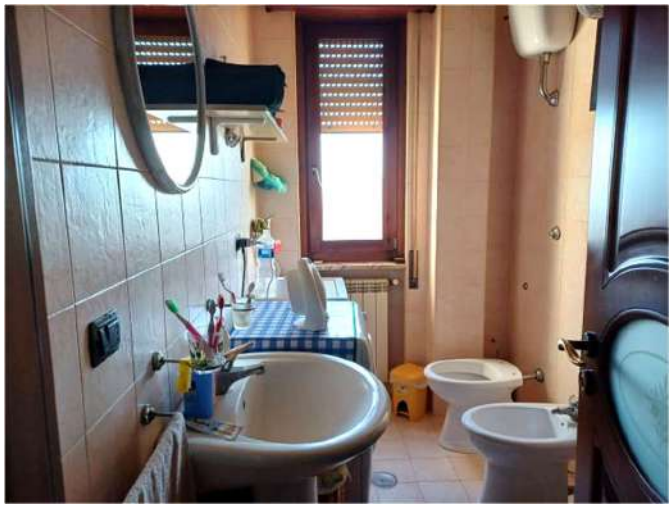
Camera - 6



Camera - 7

Balcone lato Sud

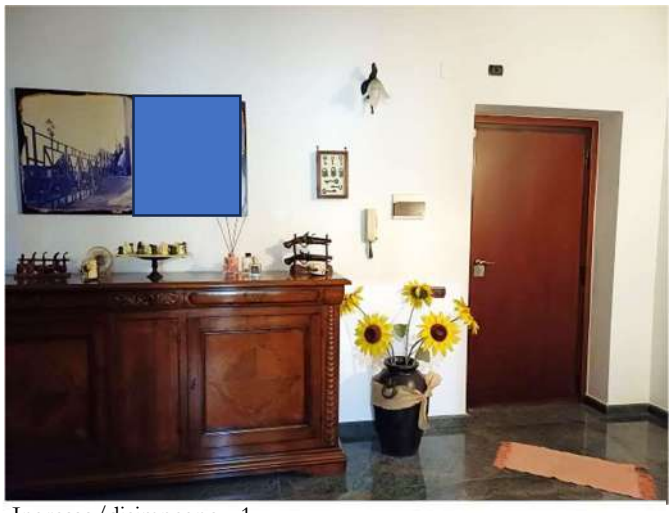
Particolari



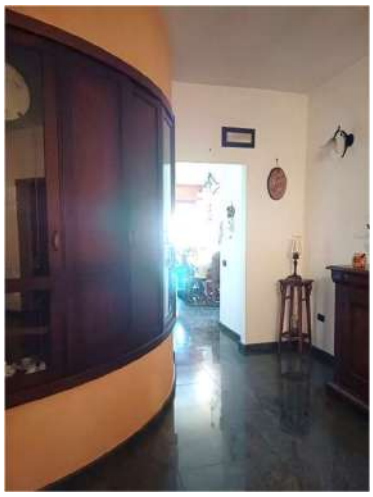
Bagno di servizio

Camera - 4

Disimpegno – 9



Ingresso/disimpegno - 1



Ingresso/disimpegno

Ripostiglio

Cucina

Cucina

Soggiorno

Terrazzo

Balcone lato Nord

Terrazzo

Internamente l'intero immobile è caratterizzato da finiture non di pregio e in condizioni di manutenzione sufficienti. L'unità presenta pavimenti di diverse finiture, nella fattispecie per l'ingresso/disimpegno, camera 4, cucina, ripostiglio e soggiorno il pavimento è rivestito con piastrelle di grande formato di colore nero (verosimilmente marmo) con finitura lucida; il pavimento delle camere 6 e 7 è realizzato con mattonelle in gres effetto legno di colore beige chiaro di forma rettangolare; il pavimento e il rivestimento per l'intera altezza del bagno di servizio è realizzato con piastrelle in gres di forma quadrato e di colore beige chiaro, poste in opera in modo regolare; il pavimento del bagno padronale è realizzato con piastrelle in gres di forma rettangolare di colore beige e rivestimento, per quasi l'intera altezza, della medesima forma e colore del pavimento ma con l'inserimento di greche decorative; i balconi e parzialmente il terrazzo è rivestito con mattonelle rettangolari di colore marrone chiaro, mentre la restante parte del terrazzo presenta finitura con guaina bituminosa.

La cucina in muratura e le porzioni delle pareti dove sono disposti piano cottura/lavello presentano rivestimento con piastrelle di forma quadrata di colore chiaro per quasi l'intera altezza.

Le pareti verticali interne si mostrano intonacate e tinteggiate con pittura classica; anche gli intradossi dei solai (soffitti), ugualmente, si mostrano intonacati e tinteggiati con pittura classica di colore bianco. Le porte interne sono del tipo a battente, ad eccezione delle porte del soggiorno del tipo scorrevoli a scomparsa, in legno tamburato con impiallacciatura in essenza e inserti in vetro. Gli infissi esterni sono, verosimilmente, in PVC con finitura in legno, provvisti di sistema di oscuramento del tipo avvolgibili in PVC.

IMPIANTI

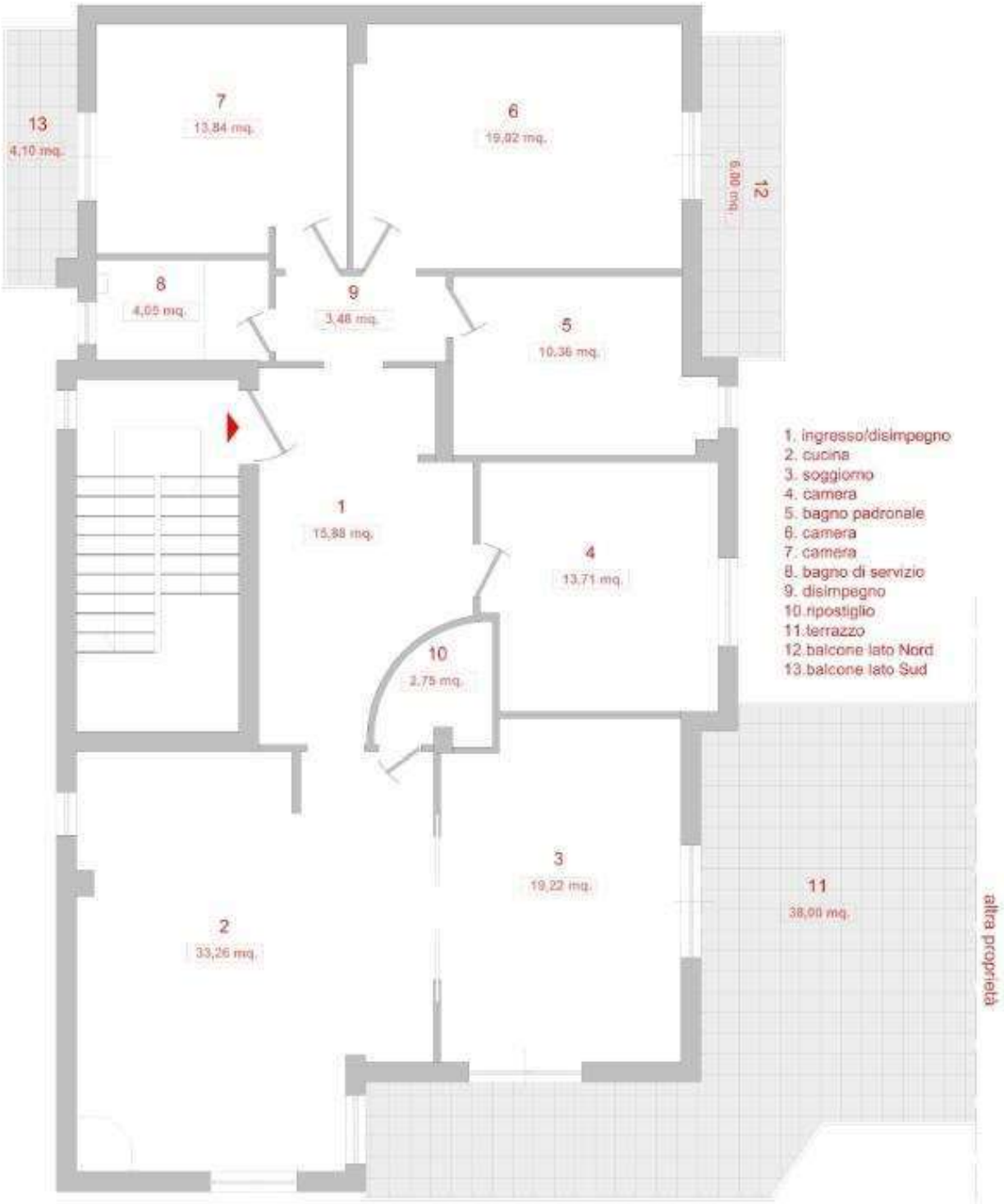
Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico apparsi funzionamenti; è presente, altresì, l'impianto di riscaldamento autonomo realizzato con terminali del tipo radiatori di alluminio alle pareti e verosimilmente alimentati da caldaia esterna murale a gas, cosi come per la produzione di acqua calda sanitaria.

Certificazione energetica

Non è stato reperito Attestato di Prestazione Energetica per l'unità abitativa staggita; tale certificato potrà essere redatto, alla necessità, previa diagnosi energetica ai fini dell'assegnazione della categoria di appartenenza; si stima un costo orientativo pari ad **€ 500,00** per la redazione dello stesso.

Al momento dell'accesso, e così come è visibile anche dalla documentazione sopra riportata, lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento staggito può ritenersi mediamente sufficiente, non necessitando di interventi di manutenzione urgenti.

STATO DI FATTO - PIANO SECONDO



2.3 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE – LOTTO N. 2

Ai fini della stima del bene *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138[3], il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare[4], viene computata come la somma:

- *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:*
  - *di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini, 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 mezzeria dello stesso;

- pertinenze esclusive accessorie di servizio:

  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:

c. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

superficie scoperta (sup. utilizzata ad area scoperta o assimilabile):

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite;

balconi, terrazzi e similari:

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

[3] *D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.*
[4] *Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.*

- nella misura del 30%, fino a 25 m²;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m²;

▪ se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
- nella misura del 15%, fino a 25 m²;
- nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m².

d. 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.

Il calcolo delle superfici commerciali dei beni *de quo* sono riportati nella seguente tabella

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. NETTA (mq)	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. RAGGUAGLIATA (mq)
Secondo	1. Ingresso/disimpegno	15,88	1,00	15,88
	2. Cucina	33,26	1,00	33,26
	3. Soggiorno	19,22	1,00	19,22
	4. Camera	13,71	1,00	13,71
	5. Bagno padronale	10,36	1,00	10,36
	6. Camera	19,02	1,00	19,02
	7. Camera	13,84	1,00	13,84
	8. Bagno di servizio	4,05	1,00	4,05
	9. Disimpegno	3,48	1,00	3,48
	10. Ripostiglio	2,75	1,00	2,75
	11. Terrazzo (fino a 25 mq al 30%)	25,00	0,30	7,50
	Terrazzo (la parte eccedente al 10%)	13,00	0,10	1,30
	12. Balcone Nord	6,00	0,25	1,50
	13. Balcone Sud	4,10	0,25	1,02
	TOTALE SUP. CALPEST. INT.	**183,67**		**146,89**
	Pareti esterne	18,10	1,00	18,10
	Pareti interne	5,14	1,00	5,14
	TOTALE SUP. COMMERCIALE			**170,13**

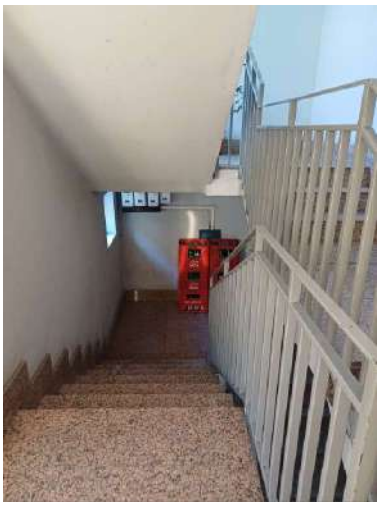
Dunque la superficie commerciale del LOTTO n.2 è di 170,13 mq, arrotondato per comodità di calcolo in 170,00 mq.

LOTTO N. 3 - Il locale deposito *de quo* (sub. 6) è posto al **piano seminterrato** (S1), avente accesso da Via F. Turati attraverso la rampa e dal vano scala posto nel viale di ingresso; l'unità si mostrava, al momento dell'accesso, composto da un ambiente principale utilizzato come **deposito (1.)** dal quale trovano accesso un **ripostiglio (2.)**, un **deposito (3.)**, una **cantina (4.)**, e il **vano scala (5.).**

La superficie utile interna complessiva è di **~ 200,00 mq** (201,71 mq);

Il tutto come meglio percepibile dal seguente rilevo fotografico eseguito in sede di accesso:

Ingresso – Rampa di accesso al deposito al piano seminterrato



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TEL./FAX XXXXXX
XXXXXXX@archiworldpec.it

Internamente l'intero immobile è caratterizzato da finiture non di pregio e in condizioni di manutenzione sufficienti. Il locale deposito, cosi come l'intero piano seminterrato presenta pavimento in battuto di cemento. Le pareti verticali interne si mostrano prive di finitura cosi come gli intradossi dei solai (soffitti). Le porte interne del ripostiglio e del vano scala sono del tipo a battente in ferro.

IMPIANTI

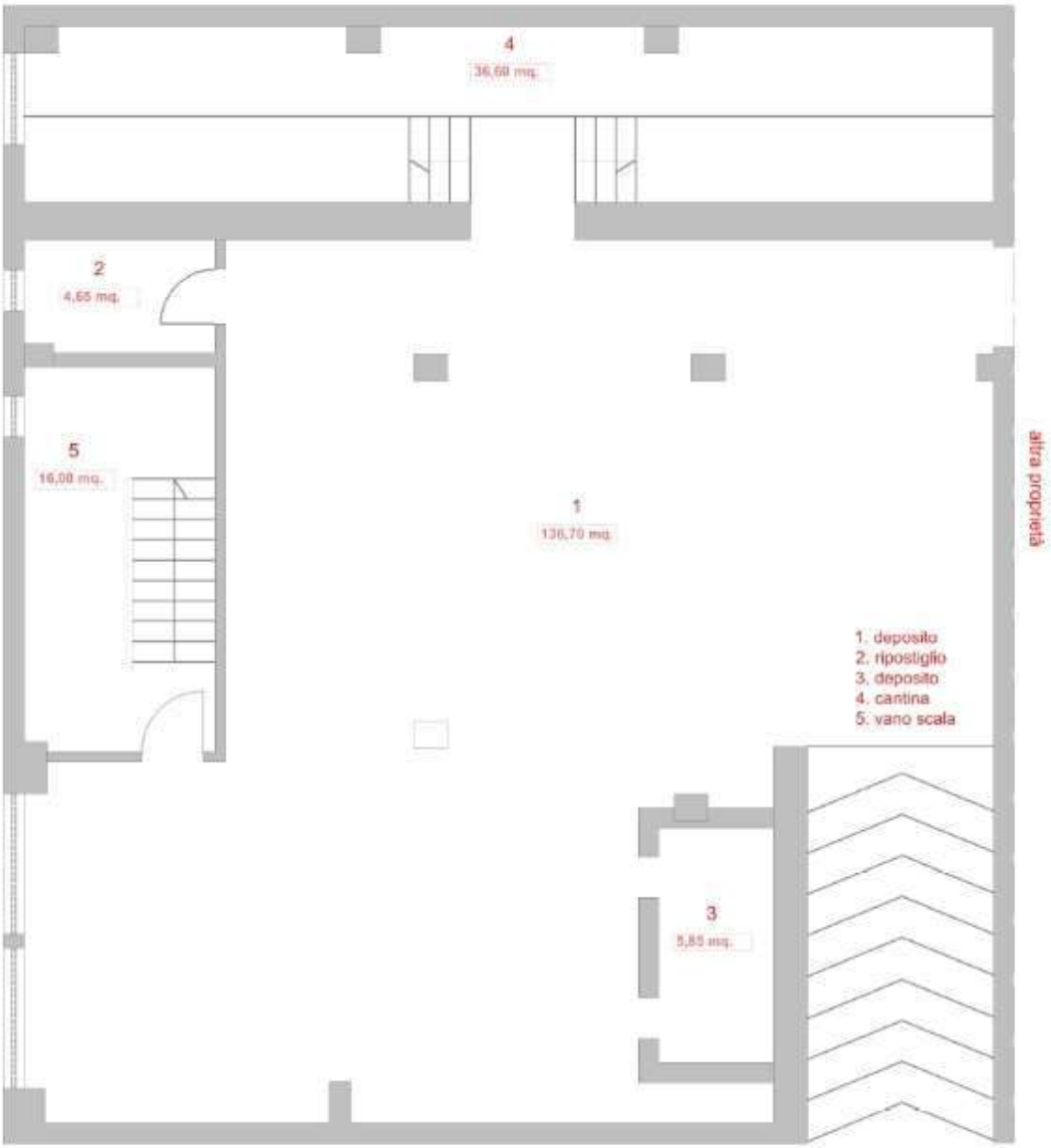
E' presente unicamente l'impianto elettrico (illuminazione e prese FM).

Certificazione energetica

Per i locali deposito non è prevista la redazione di un Attestato di Prestazione Energetica.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TEL./FAX XXXXXX
XXXXXXX@archiworldpec.it

STATO DI FATTO - PIANO SEMINTERRATO



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TEL./FAX XXXXXX
XXXXXXX@archiworldpec.it

Al momento dell'accesso, e così come è visibile anche dalla documentazione sopra riportata, lo stato di manutenzione e conservazione del bene staggito può ritenersi mediamente sufficiente, non necessitando di interventi di manutenzione urgenti.

2.3 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE – LOTTO N. 3

Ai fini della stima del bene *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie è definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138[5], il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare[6].

Nella fattispecie nell'ambito della determinazione della superficie commerciale del locale cantina, lo stesso sarà definito come locale accessorio indiretto (in quanto locale non indispensabile per l'utilizzo dei vani principali, ma che ne integra la funzione) in relazione alla propria destinazione d'uso.

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

Si riporta di seguito il quadro generale delle categorie riportato nell'allegato B al d.P.R. 138/98.

TIPOLOGIA B – vani accessori indiretti comunicanti

Superficie dei vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A (vani principali e accessori diretti).

Agenzia Entrate

Allegato al Modello di istanza per la rettifica/iscrizione della superficie

Tabella per il calcolo della superficie delle unità censite nelle seguenti categorie catastali:

A/10 **Uffici e studi privati**
B/8 **Magazzini sotterranei per depositi di derrate**
C/2 **Magazzini e locali di deposito**
C/3 **Laboratori per arti e mestieri**
C/4 **Fabbricati e locali per esercizi sportivi** (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con unità tipo o di riferimento)
C/5 **Stabilimenti balneari e di acque curative** (quando per le loro caratteristiche risultano comparabili con unità tipo o di riferimento)
C/7 **Tettoie** chiuse od aperte

		Superficie lorda in m²	Calcolo della superficie catastale		
			Coefficiente Moltiplicatore		Superficie equivalente
ambienti	Descrizione degli ambienti	(a)	(b)		(c) = (a) x (b)
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non comunicanti alla categoria C1 e C2		1,00		0,00
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.		0,50		0,00
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne		0,25		0,00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.		0,10		0,00
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della unità trattata.		0,10		0,00
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della unità trattata.		0,10		0,00
				Categoria	
Superficie catastale finale					0

[5] *D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.*
[6] *Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.*

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

Il calcolo delle superfici commerciali dei beni *de quo* sono riportati nella seguente tabella

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. NETTA (mq)	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. RAGGUAGLIATA (mq)
Seminterrato	1. deposito	136,72	0,50	68.36
	2. ripostiglio	4,65	0,50	2,32
	3. deposito	5,85	0,50	2,92
	4. cantina	36,60	0,50	18,30
	5. vano scala	16,00	0,50	8,00
	TOTALE SUP. CALPEST. INT.	**199,82**		**99,90**
	Pareti esterne	25,00	1,00	25,00
	Pareti interne	2,30	1,00	2,30
	TOTALE SUP. COMMERCIALE			**127,20**

Dunque la superficie commerciale del LOTTO n. 3 è di 127,20 mq, arrotondato per comodità di calcolo in 130,00 mq.

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.
Al riguardo, l'esperto:
- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.
A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei**

luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.
Al riguardo, l'esperto:
- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

RISPOSTA AL QUESITO n.3:

Al fine di procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati costituenti i tre **LOTTI di vendita**, la sottoscritta ha acquisito gli estratti catastali storici per immobile aggiornati all'attualità, nonché le planimetrie catastali corrispondenti.

(*cfr. all.to n. 1a/b/c – Visure storiche per immobile N.C.E.U, F.d.M., E.d.M., e planimetrie catastali)*

3.1 STORIA CATASTALE DEL BENE

I beni staggiti sono attualmente riportati **al N.C.E.U.** del Comune di **Aversa (CE)** con i seguenti dati:

LOTTO N. 1

- ✓ **abitazione civile**

Foglio 3 p.lla 686 sub 2, Cat. **A/2**, Cl. **2**, Consistenza 2,5 vani, Piano T;

Attualmente in ditta:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni;

I suddetti identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) **corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nei titoli di proprietà.**

Dopo la trascrizione del pignoramento (10/10/2024 ai nn. 38155/30527) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali** (*comune censuario, foglio, particella e subalterno).*

LOTTO N. 2

- ✓ **abitazione civile**

Foglio 3 p.lla 686 sub 4, Cat. **A/2**, Cl. **5**, Consistenza 6 vani, Piano 2;

Attualmente in ditta:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

I suddetti identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) **corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nei titoli di proprietà.**

Dopo la trascrizione del pignoramento (12/02/2025 ai nn. 5467/4284) **non è intervenuta alcuna**

variazione dei dati identificativi essenziali (*comune censuario, foglio, particella e subalterno).*

LOTTO N. 3

Foglio 3 p.lla 686 sub 6, Cat. C/**2**, Cl. 4, Consistenza 184 mq, Piano S1;

Attualmente in ditta:

1. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** – diritto di proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni;
2. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** – diritto di proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni;
3. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** – diritto di proprietà per 1/4;
4. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** – diritto di proprietà per 1/4 - regime: bene personale;

I suddetti identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) **corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nei titoli di proprietà.**

Dopo la trascrizione del pignoramento (12/02/2025 ai nn. 5467/4284) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali** (*comune censuario, foglio, particella e subalterno).*

VARIAZIONI INTERVENUTE

Dalla consultazione delle **visure storiche per immobile** si è appurato che:

LOTTO N. 1 - il **sub. 2**, con l'originario identificativo p.lla 192/h sub 2 è stato costituito il **28/11/1985** prot. n. 70D, in ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** – Proprietà per 1000/1000;

LOTTO N. 2 - il **sub. 4**, è stato costituito il 25/01/1991 prot. n. 174/R con l'identificativo p.lla 192/h sub 4, in ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** – Proprietà per 1000/1000;

LOTTO N. 3 - il **sub. 6**, è stato costituito il 28/11/1985 prot. n. 7/D con l'identificativo p.lla 192/h sub 6, in ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** – Proprietà per 1000/1000;

(*cfr. all.to n. 4 – Visura storica – Mappa originaria impianto catasto terreni*)

Il fabbricato, cui fanno parte integrante i beni staggiti, è stato realizzato sulla particella di terreno distinta al foglio 3 p.lla 686 (ex p.lla 192/h) di 5 are 77 ca in ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** – Proprietà per 1000/1000;

Detta p.lla deriva dal frazionamento del 15/03/1972 n. 9/72 della p.lla 192/a di Ha 2 are 10 ca 00, acquistata dalla sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** fu XXXX in virtù dell'atto di compravendita del **28/03/1972** per notaio Domenico Farinaro.

3.2 VERIFICA EVENTUALI DIFFORMITA'

Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con le planimetrie catastali rinvenute, **sono emerse difformità/differenze,** oltre a quelle riconducibili alla restituzione grafica delle stesse:

LOTTO N. 1 - Abitazione al piano terra

- chiusura parziale del porticato, ricavando ulteriori vani;
- ampliamento della cucina lato Ovest mediante la demolizione di un muro perimetrale.

Il tutto come meglio rappresentato nei grafici di seguito riportati.

(*cfr. all.to n. 5a – Planimetrie stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità catastali)*

LOTTO N. 2 - Abitazione al piano secondo

- diversa distribuzione interna;
- ampliamento del terrazzo lato Nord.

Il tutto come meglio rappresentato nei grafici di seguito riportati.

(*cfr. all.to n. 5b – Planimetria stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità catastali)*

Dunque, **ferma restando la preventiva regolarizzazione urbanistica delle differenze/difformità rilevate laddove possibile**, è necessario aggiornare le planimetrie catastali attuali, tramite la presentazione di Documento Catasto Fabbricati (Do.C.Fa) per esatta esposizione grafica, per un costo puramente orientativo di circa **€ 1500,00**, comprensivo del versamento dei tributi speciali catastali e dell'onorario per un tecnico abilitato.

LOTTO N. 3 - Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con la planimetria catastale rinvenuta, **non sono emerse difformità/differenze,** oltre a quelle riconducibili alla restituzione grafica delle stesse.

Il tutto come meglio rappresentato nei grafici di seguito riportati.

(*cfr. all.to n. 5c – Sovrapposizione planimetria stato reale dei luoghi con planimetria catastale)*

SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO/PLANIMETRIA CATASTALE
DIFFORMITA' CATASALI
piano terra (T)

tav. 01

LEGENDA

MURATURA RILEVATA
MURATURA NON RILEVATA
NUOVO ELEMENTO IN MURATURA
QUOTA RILEVATA 3,20ml QUOTA INDICATA 3,20ml

ARCHITETTO XXXXXX XXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TEL./FAX XXXXXX
XXXXXXX@archiworldpec.it

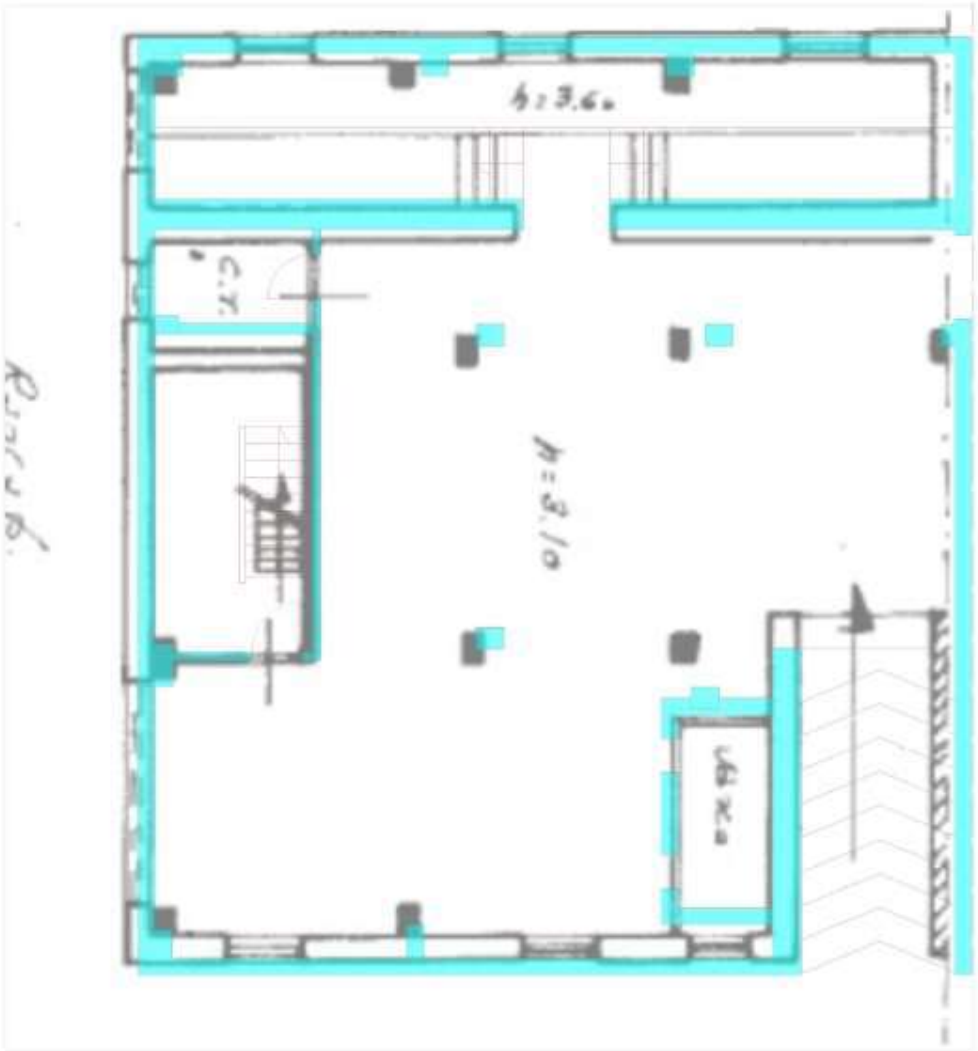
SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO/PLANIMETRIA CATASTALE
DIFFORMITA' CATASTALI
piano secondo (2°)

tav. 02

LEGENDA

MURATURA RILEVATA
MURATURA NON RILEVATA
NUOVO ELEMENTO IN MURATURA
QUOTA RILEVATA 3,00m QUOTA INDICATA 3,00m
NUOVA SUPERFICIE (BALCONE)
SUPERFICIE RILEVATA (BALCONE)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TEL./FAX XXXXXX
XXXXXXX@archiworldpec.it



ARCHITETTO XXXXXX XXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TEL./FAX XXXXXX
XXXXXXX@archiworldpec.it

3.3 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI CATASTALI DALLA ORIGINARIA P.LLA DEL C.T. ALLA P.LLA ATTUALE DEL C.F.:

Il fabbricato residenziale, cui fa parte il bene pignorato, è stato edificato sulla ex particella di terreno, attualmente distinta al Catasto Terreni al **fg. 3 p.lla 686** di **5 are 77 ca**, qualità **ENTE URBANO** – TIPO MAPPALE del 04/10/1985 in atti dal 12/10/1994 (n. 133699.1/1985).

La predetta particella **686 di 5 are 77 ca proviene della particella p.lla 192/h** della medesima consistenza; detta p.lla 192/h proviene dal frazionamento della p.lla 192/a di Ha 2 are 10 ca 00 (estratto UTE n. 3260 del 13/03/1970).

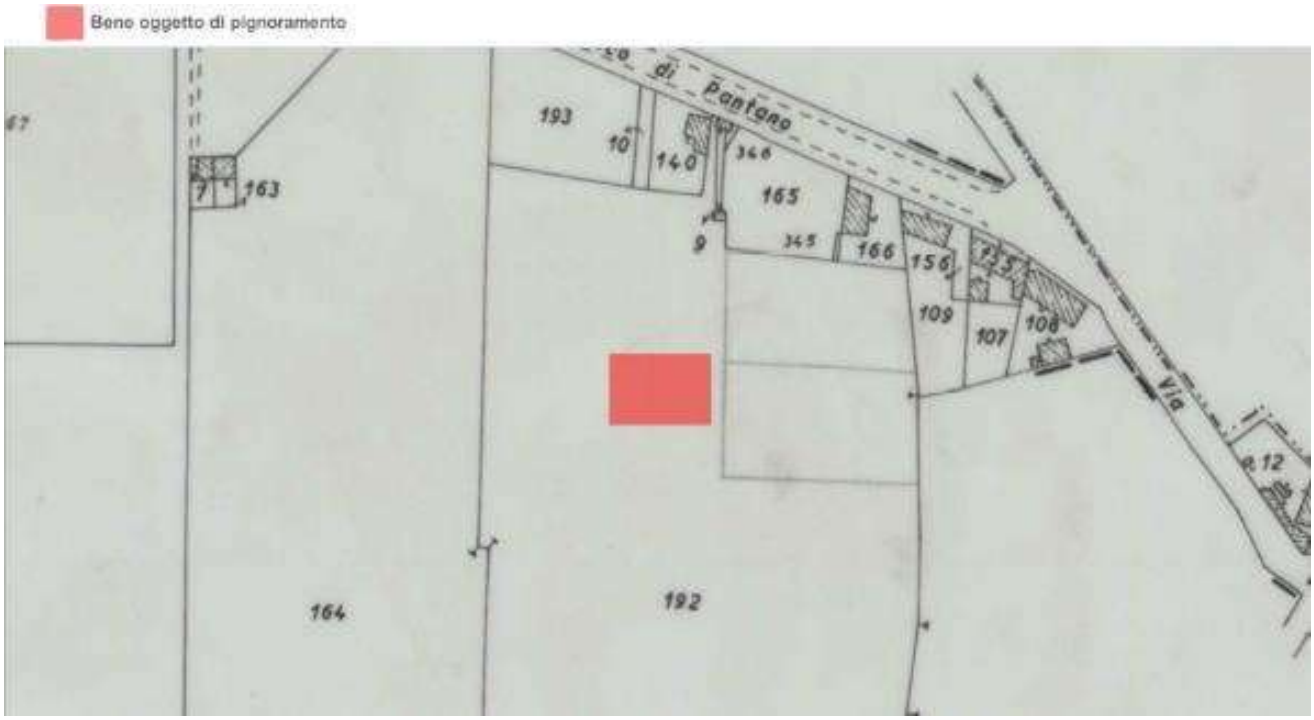
La p.lla 192/a di Ha 2 are 10 ca 00 proviene dal frazionamento della p.lla 192 di Ha 3 are 68 ca 64, originaria dell'impianto terreni.

(*cfr. all.to n. 4 – Visura storica – Mappa originaria impianto catasto terreni*)

Dunque dalle ricerche svolte, si evince che la particella di terreno sulla quale è stato edificato il fabbricato residenziale cui fa parte il bene staggito è la **p.lla 192, originaria all'impianto del catasto terreni del foglio 3 del Comune di Aversa**.

Sovrapposizione mappa wegis e mappa impianto catasto terreni – Mappa wegis con indicazione del bene staggito

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TEL./FAX XXXXXX
XXXXXXX@archiworldpec.it



Mappa impianto catasto terreni con indicazione del bene staggito

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 esecutat**o (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 denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.
Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.
In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo.**
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.**
Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).
4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.
Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
5) **Situazioni di comproprietà.**
L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.
6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.
Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

RISPOSTA AL QUESITO n.4:

Dalle verifiche effettuate, è stata ricostruita la storia del bene *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi, individuando il **primo titolo anteriore al ventennio** che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del **pignoramento (10/10/2024 nn. 30527/38155) del pignoramento (12/02/2025 nn.** 4284/5467**)** sono stati individuati i seguenti titoli:

1. **ATTO DI DONAZIONE** per notaio **FIORDILISO Gennaro** del 17/07/2012, rep. n. 96500 e raccolta n. 19791, trascritto il 10/08/2012 ai nn. 23576/31485, con il quale la sig.ra **XXXXXXXXXX** (XXXXXX) dona ai propri figli, tra i quali **XXXXXX** il diritto di piena Proprietà di un appartamento sito nel Comune di Aversa (CE) alla via Turati n. 18 e precisamente: "*(…) APPARTAMENTO posto al secondo piano, di 6 (sei) vani catastali, con 1/2 (un mezzo) della proprietà esclusiva della copertura dell'intero fabbricato; confinante con detta via, cassa scale e proprietà aliena, salvo altri; individuato in catasto al foglio 3, particella 686 sub 4, P. 2, cat. A/2, cl. 5, vani 6, RC E. 619,75;*
diritti pari ad 1/4 (un quarto) indiviso sull'intero locale cantinato, di complessivi mq 184 (centottantaquattro); confinante con detta via; cassa scale e proprietà aliena; individuato in catasto al foglio 3, particella 686 sub 6, P. S1, cat. C/2, cl. 4, mq 184, RC E. 380,11(…);
(…) Sono compresi nelle presenti donazioni i diritti proporzionali alle parti comuni dell'intero fabbricato come per legge".

(*cfr. all.to n. 6b – Atto di Donazione del 17/07/2012 e relativa Nota di Trascrizione*)

2. **ATTO DI COMPRAVENDITA** per notaio **FARINARO Domenico** del 28/03/1972, rep. n. 2491 e raccolta n. 917, trascritto il 30/03/1972 al n. 11225, con il quale la sig.ra **XXXXXXXXXXXXX** (XXXXXXXXXX) **acquista** da **XXXXXXXXXXX** il diritto di piena Proprietà di una zona di terreno sito nel Comune di Aversa (CE) e precisamente: "*(…) il sig. XXXXXXXX vende alle altre costituite, che accettano, due distinte zone di terreno del fondo di sua proprietà in Aversa, quasi a confine con l'agro di Frignano, località Pignataro, l'intero riportato in catasto alla partita 653 fol. 3 p/lla 192/a, Ha 2.10.00 r.d. 3990,00 r.a. 630,00 (estratto UTE n. 3260 del 13/3/1970).*
E propriamente:
(…)
A XXXXXX, altra zona di seguito alla precedente, di metri quadrati cinquecentosettantasette, confinante a nord con la precedente, ad est con mezzeria della strada a ricacciarsi, a sud con restante fondo e ad ovest con XXXX.
(…) Giusta il tipo suddetto è p/lla 192/b are 5.77(…)".

(*cfr. all.to n. 6a – Atto di compravendita del 28/03/1972*)

Dunque tale atto rappresenta il primo atto *inter vivos* a carattere traslativo del terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato cui fa parte integrante il bene staggito.

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 una 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.

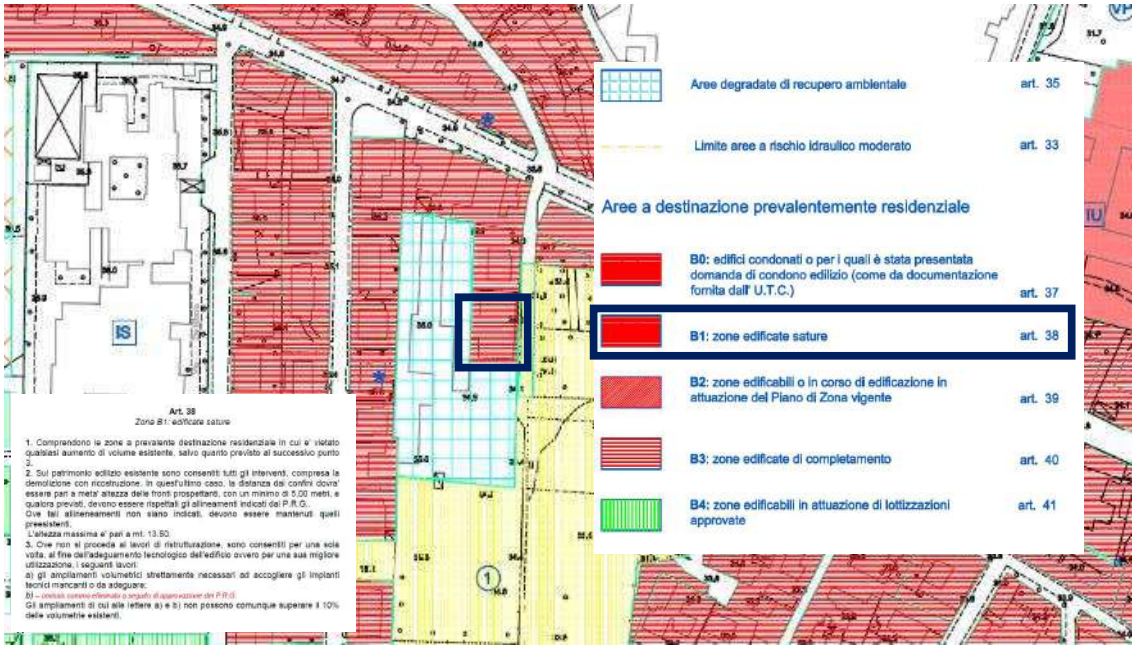
Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza **della dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

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.

RISPOSTA AL QUESITO n.5:

5.1 EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE - ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO:

Dal sito web del Comune di Aversa, indicato dall'Ufficio tecnico in riscontro alla richiesta di accesso agli atti, **https://comune.aversa.ce.it/amministrazione/unita_organizzativa/ufficio-urbanistica/**, il fabbricato residenziale cui fa parte i beni oggetto di pignoramento, risulta ricadere in **zona omogenea B1 – zone edificate sature** del vigente **Piano Regolatore Generale** (P.R.G.), disciplinata dall'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), di cui si riporta uno stralcio di seguito:



_stralcio Tavola 1 PRG Nord

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, a seguito di richiesta inoltrata a mezzo p.e.c. in data 13/03/2025 prot. n. 17262, e come si evince dal riscontro del 29/04/2025 prot. n. 26498 resa dal Dirigente dell'Area 3 – Urbanistica Governo del Territorio, risulta che: *"(…) In riferimento all'istanza*

presentata (…) ove richiedeva l'accesso agli atti relativamente agli immobili ubicati in Aversa alla via Turati n. 18, e nello specifico (…) Con la presente relativamente ai punti 1.,2.,3.,4. e 5. In considerazione della genericità dei dati forniti per la ricerca della documentazione richiesta si significa che è stato possibile reperire presso gli archivi dell'Area Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Aversa esclusivamente le seguenti pratiche edilizie:

- *Licenza Edilizia n. 7 del 24/01/1976 e successiva Concessione Edilizia in sanatoria n. 512 del 04/04/2005.*

Si significa altresì che per quanto concerne il punto 6., si rimanda ai contenuti del Piano di Recupero del centro storico e del Piano Regolatore Generale, liberamente disponibile al seguente link (…).

Resta fermo l'impegno di quest'Area di proseguire nelle dovute ricerche e notiziare la S.V. in caso di reperimento anche di parte della documentazione. (…).

Dai documenti reperiti risulta che l'intero complesso residenziale, cui sono parte i beni *de quo*, è stato edificato in virtù di **LICENZA EDILIZIA n.7 rilasciata alla signora XXXXXXXXXXXX dal Comune di Aversa in data 24/01/1976 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, e in virtù di CONCESSIONE EDLIZIA IN SANATORIA n. 512/05 (Legge 28 Febbraio 1985 n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni) rilasciata dall'Ufficio Condono Edilizio in data 04/04/2005.**

Dunque l'epoca di costruzione del fabbricato risale alla fine degli anni settanta.

Agli atti dell'Ente comunale, relativamente all'intero fabbricato e alle unità immobiliari *de quo*, non **risultano presentati ulteriori provvedimenti autorizzativi** (*Licenze Edilizie, Permessi di Costruire, Condoni, ecc*), **neppure in sanatoria, né risultano presentate altre pratiche edilizie** (*D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., ecc.)* a nome degli esecutati e non è stato rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità.

L'intero fabbricato, inoltre, e nello specifico le unità immobiliari staggite e oggetto di stima, per le proprie caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, **non sono sottoposti alle disposizioni del Decreto Legislativo n.42 del 22 gennaio 2004, Parte II**; mentre per i vincoli, e di cui alla Parte III del suddetto D. Lgs 42/2004, non risultano emanati provvedimenti specifici di tutela paesaggistica; così come si evince dalla comunicazione resa dalla Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le Province di Caserta e Benevento, del 24.03.2025.

(*cfr. all.to n. 7 – Licenza Edilizia n.7/76 - C.E. in sanatoria n. 512_2005 e comunicazione accesso atti)*
(*cfr. all.to n. 8 – Comunicazione Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le Province di Caserta e Benevento)*

Altresì, dai riscontri effettuati (ai soli fini illustrativi) sul sistema web-gis della Direzione Generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee (SITAP) del Ministero della Cultura, oltre che dalle ispezioni ipotecarie dove non si annoverano relative trascrizioni, si evince che i beni *de quo* non sono

sottoposti alle disposizioni di tutela ai sensi del D.Lgs n.427 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 con esclusione per le aree tutelate per legge – art.142, del citato decreto – per le quali però l'U.T.C. non ha fornito alcuna informazione; e così come meglio di seguito raffigurato:

5.2 RISPONDENZA DELLA COSTRUZIONE ALLE PREVISIONE DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO

_immagine OpenStreetMap® - SITAP – Ministero della cultura

Acquisita copia dei grafici allegati alle predette autorizzazioni Edilizie, reperiti previa richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aversa, lo scrivente Esperto Stimatore ha proceduto alla verifica della rispondenza del bene pignorato alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi.

Nella fattispecie si è verificato la rispondenza dello stato dei luoghi, rilevato in sede di accesso, con i grafici allegati alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 512/2005**, anche in considerazione che lo stesso rappresenta l'ultimo provvedimento autorizzativa rilasciato.

Dunque da tale verifica è emerso che lo stato dei luoghi del bene pignorato, al di là delle differenze relative alla restituzione grafica degli elaborati rinvenuti, non è conforme al predetto titolo abilitativo in ordine a:

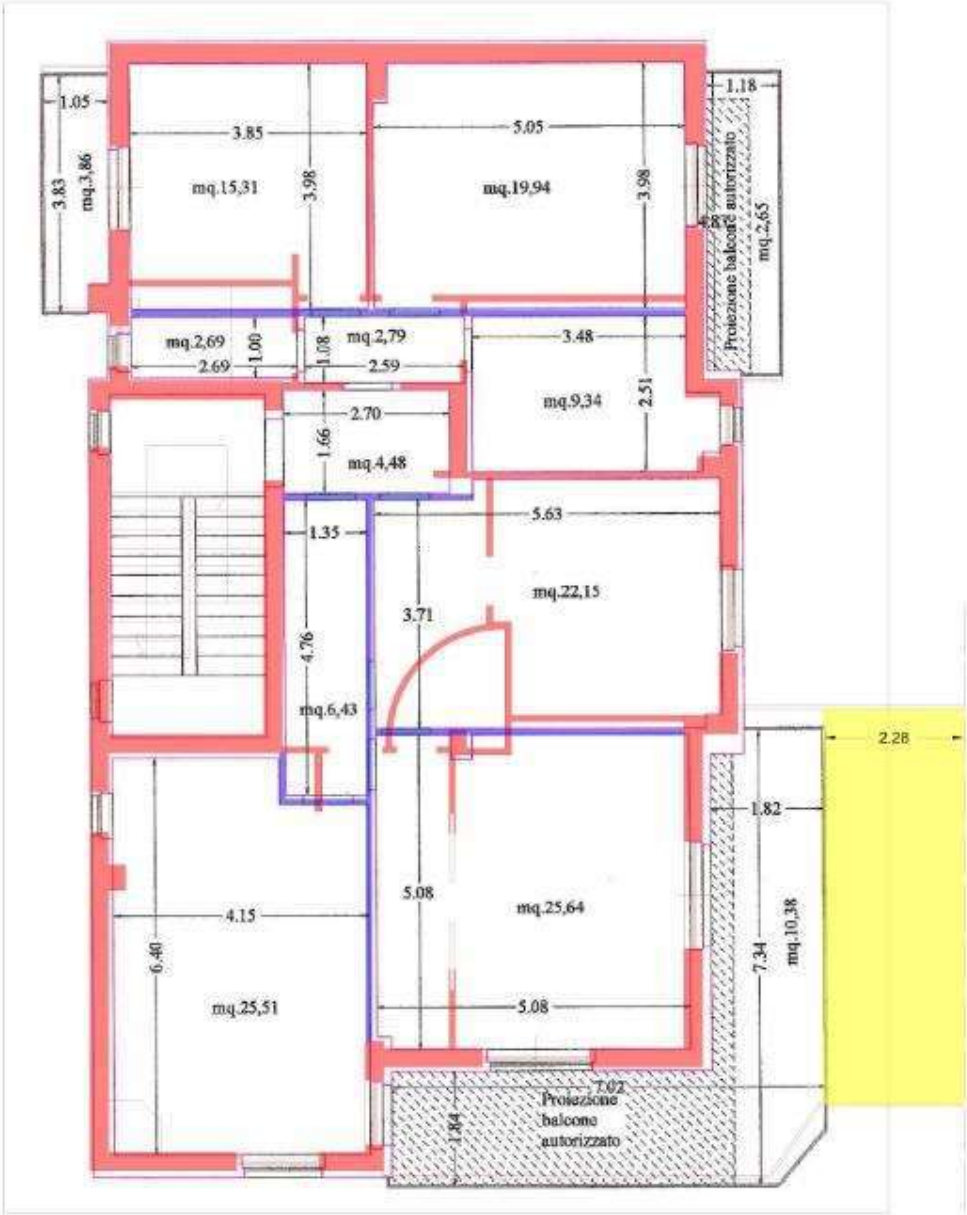
- ampliamento dell'appartamento esistente, occupando la superficie residua del porticato;

(cfr. all.to n. 9a – Sovrapposizione Stato di fatto con C.E. in sanatoria n. 512/05)

[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;*

SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO CON GRAFICO DELLA C.E. IN SANATORIA N. 512/05

DIFFORMITA' URBANISTICHE
piano secondo (2°)



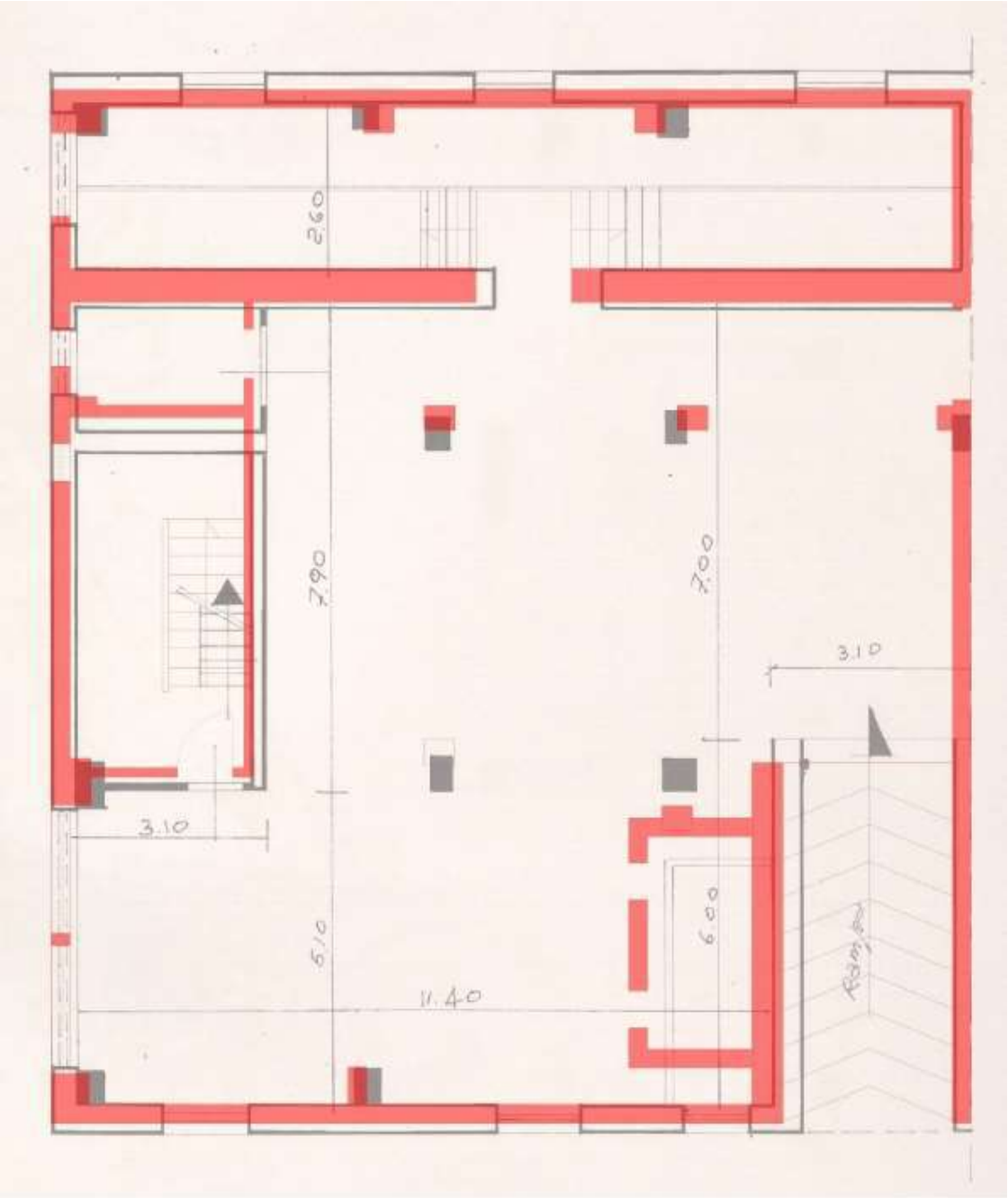
LEGENDA

MURATURA RILEVATA

MURATURA NON RILEVATA

AMPLIAMENTO SUPERFICIE ESTERNA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TEL./FAX XXXXXX
XXXXXXX@archiworldpec.it



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TEL./FAX XXXXXX
XXXXXXX@archiworldpec.it

A parere dell'E.S., le difformità rilevate interne all'*abitazione al piano terra*, che hanno determinato la creazione di **ulteriore superficie utile e volume** aumentando quelli legittimamente realizzati e per le quali non è possibile stabilire la datazione se non presumere che siano state realizzate in data posteriore al 2005, anno di presentazione dell'ultimo rilievo del fabbricato, sono prive di titolo edilizio ma tuttavia suscettibili di sanatoria.

Inoltre le difformità rilevate interne all'*abitazione* riportata al punto 1, rientrante nella *manutenzione straordinaria* (leggera) *(come definita all'art.3, comma 1, lettera b) del* d.P.R. n.380/2001*)* può essere regolarizzata mediante la presentazione di pratica edilizia C.I.L.A. *(comunicazione di inizio lavori asseverata)* di cui all'art. 6bis[8] del d.P.R. n.380/2001[9] e s.m.i., e vista la **modifica della distribuzione interna** sarà necessario l'aggiornamento catastale mediante procedura Do.C.Fa *(per i costi relativi vedi quesito n.3)*. I costi per la C.I.LA. "tardiva" (in sanatoria) prevedono una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 (mille) (ai sensi dell'art.6 bis[10], comma 5[11] del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) oltre il costo dei diritti di segreteria/istruttoria e l'onorario di un tecnico abilitato; il tutto quantificabile, in maniera forfettaria, in circa **€ 3.000,00 (tremila).** Mentre la difformità riportata al punto 2 relativa al terrazzo lato Nord, che hanno determinato l'incremento della **superficie di calpestio del terrazzo,** aumentando quella legittimamente realizzata e per la quale non è possibile stabilire la datazione se non presumere che sia stata realizzata in data posteriore al 2005, anno di presentazione dell'ultimo rilievo del fabbricato, è priva di titolo edilizio ma tuttavia suscettibili di sanatoria.

Nella fattispecie, le difformità riscontrate potrebbero essere sanate tramite la presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria *ex* articolo 36 (*accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità*) o *ex* art. 36-bis (*accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*) del D.P.R. 380/01.

Nel caso di applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 si rappresenta che tale articolo prevede: "*1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, in assenza di permesso di costruire* ***o*** *in totale difformità* ***o con variazioni essenziali*** *nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa* ***o con variazioni essenziali*** *fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

[8] *art.6 (L) - Attività edilizia libera;*
[9] *Decreto del Presidente della Repubblica, 6 giugno 2001, n.380 – Testo Unico dell'Edilizia;*
[10] *art.06 bis – Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata;*
[11] *comma 5 – (…) La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione. (…);*

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Dunque, tale rilascio è subordinato al pagamento a titolo di oblazione del contributo di costruzione in misura doppia, e/o quanto altro previsto, oltre ai diritti di segreteria e di istruttoria e l'onorario di un tecnico abilitato.
Nel caso di applicazione dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01 si rappresenta che tale articolo prevede: "1. *In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.*
2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo Sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo del presente comma. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo Sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo del presente comma le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che ***attesta*** *le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis,* ***quarto e quinto*** *periodo.*
Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo ***del presente comma****, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la* ***propria*** *responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.*
3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis.
(…)
5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo

di oblazione, ***di un importo:***
a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;
b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
(…)

A seguito dell'eventuale regolarizzazione, occorre provvedere alla presentazione della **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** (art.24[12], 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"*…, oltre al pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria e alle spese professionali di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

Per tutto quanto sopra esposto e tenendo conto di eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento dei beni, si precisa che la possibilità di regolarizzazione dello stesso, le modalità ed i relativi costi previsti, nonché le conseguenze scaturenti da un esito negativo della pratica e/o eventuali integrazioni, possono essere valutate solo con l'effettiva proposizione della stessa agli enti competenti. Pertanto, ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione, **non potendone stabilire la concreta sanabilità** e/o quantificare analiticamente i costi da detrarre, in quanto variabili in funzione delle effettive pratiche da presentare, dalle richieste avanzate da ogni singolo professionista

[12] *art.24 (L) Agibilità;*

coinvolto e quant'altro necessario a rendere i beni *de quo* conformi, è preferibile applicare in luogo dei suddetti costi un coefficiente riduttivo (calcolato in %), valutato in funzione dello stato di difformità (generale) rilevato e della gravità dello stesso.

Inoltre si rappresenta che per l'unità abitativa oggetto di pignoramento **non è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica** (A.P.E.).

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

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

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

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

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n.6:

Al momento dell'accesso, avvenuto in data **20/03/2025**, si è appurato che:

- l'immobile costituente il **LOTTO n.1** di vendita e riportato al N.C.E.U. del Comune di Aversa al fg. 3 p.lla 686 sub 2, era nella disponibilità dell'esecutata, sig.ra **XXXXXXX** ed utilizzato come propria abitazione;
- l'immobile costituente il **LOTTO n.2** di vendita e riportato al N.C.E.U. del Comune di Aversa al fg. 3 p.lla 686 sub 4, era nella disponibilità dell'esecutato, sig. **XXXXXXX** ed utilizzato come propria abitazione con il proprio nucleo familiare;
- l'immobile costituente il **LOTTO n.3** di vendita e riportato al N.C.E.U. del Comune di Aversa al fg. 3 p.lla 686 sub 6, era nella disponibilità degli esecutati, sig. **XXXXXXX** e **XXXXXXX**, nonché degli altri comproprietari non esecutati.

(*cfr. all.to n. 10 – Verbale di primo accesso)*

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).

RISPOSTA AL QUESITO n.7:

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate si è appurato che

- riguardo all' immobile staggito (**LOTTO n. 1**), distinto al N.C.E.U. del Comune di **Aversa (CE)** al **Fg. 3 p.lla 686 sub. 2** e a nome dell'esecutata, **sig.ra XXXXXXX**, non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quelli originanti la presente procedura espropriativa, né tantomeno

risultano trascritti **oneri e vincoli a carico dell'acquirente**.

Relativamente agli **oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura** risultano le seguenti formalità:

Appartamento piano Terra - fg. 3 p.lla 686 sub. 2 (tra gli altri beni):

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/10/2024 – Registro Particolare 30527 Registro Generale 38155 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 7366 del 29/07/2024 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a Favore di **XXXXXXX** SPV S.R.L. Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 – contro **XXXXXXX** (**XXXXXXX**) C.F. **XXXXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- riguardo all' immobile staggito (**LOTTO n. 2**), distinto al N.C.E.U. del Comune di **Aversa (CE)** al **Fg. 3 p.lla 686 sub. 4** e a nome dell'esecutato, **sig. XXXXXXXXXXXXXX**, risulta la trascrizione di un precedente pignoramento diverso da quelli originanti la presente procedura espropriativa; tuttavia, come verificato dal Custode Giudiziario, il procedimento nascente dal predetto pignoramento risulta estinto in data 03/05/2018 per inefficacia; non risultano trascritti **oneri e vincoli a carico dell'acquirente**.

Relativamente agli **oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura** risultano le seguenti formalità:

Appartamento piano Secondo - fg. 3 p.lla 686 sub. 4:

ISCRIZIONE del 26/05/2010 – Registro Particolare 3605 Registro Generale 21035 Pubblico Ufficiale DI PERSIA LUIGI Repertorio 1418/1020 del **24/05/2010** – **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** - a Favore di CREDITORE IPOTECARIO **XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXS.P.A**. Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 – contro DEBITORE IPOTECARIO **XXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX).

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/01/2017 – Registro Particolare 1752 Registro Generale 2128 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD - UNEP Repertorio 13435 del 23/12/2016 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a Favore di **XXXXXXXXXXXX S.P.A**. Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 – contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX) C.F. XXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

ESTINTO PER INEFFICACIA in data 03/05/2018

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/10/2024 – Registro Particolare 30527 Registro Generale 38155 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 7366 del 29/07/2024 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a Favore di XXXXXX SPV S.R.L. – contro **XXXXXXXXX** (XXXXXXX) C.F. XXXXXXXXX e **XXXXXXXXXX** (XXXXXXXXXX) C.F. XXXXXXXXXX.

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/02/2025 – Registro Particolare 42847 Registro Generale 5467 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 626 del 21/01/2025 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a Favore di XXXXXXXXX SPV S.R.L. – contro **XXXXXXXXX** (XXXXXXXXXX) C.F. XXXXXXXXXXXX.

- riguardo all' immobile staggito (**LOTTO n. 3**), distinto al N.C.E.U. del Comune di **Aversa (CE)** al **Fg. 3 p.lla 686 sub. 6** e a nome degli esecutati, non risulta la trascrizione di altri pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;

Relativamente agli **oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura** risultano le seguenti formalità:

Appartamento piano Secondo - fg. 3 p.lla 686 sub. 6:

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/10/2024 – Registro Particolare 30527 Registro Generale 38155 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 7366 del 29/07/2024 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a Favore di XXXXX SPV S.R.L. – contro **XXXXXXX** (XXXXXXXXX) C.F. XXXXXXXX e **XXXXXXXXXXXX** (XXXXXXXXXXXX) C.F. XXXXXXXXXXXX.

- Difformità urbanistico-edilizie: (LOTTO N. 3)

non rilevate;

- Difformità catastali: (LOTTO N. 3)

non rilevate;

L'Ufficio vincoli della Soprintendenza Archeologia belle e arti e paesaggio per le province di Caserta e

Benevento comunica che:

"(…) In riscontro alla nota acquisita dalla scrivente con riferimento MIC-SABAP-CE prot. n. 5783-A del 14/03/2025, si comunica che alla data odierna, l'immobile censito come in oggetto, non è sottoposto alle disposizioni di tutela previste dal Decreto legislativo n. 42/2004 Parte II, di competenza della scrivente, salvo quanto previsto dall'art. 10, comma 1 del già citato decreto.

Per i vincoli di cui alla Parte III del su richiamato D.L.gs 42/2004 si attesta che, dagli accertamenti disposti da questo Ufficio, nei confronti dell'immobile in oggetto non risulta emanato alcun provvedimento specifico di tutela paesaggistica con esclusione per le aree tutelate per legge (art. 142, citato decreto) il cui accertamento va espletato col concerto dell'Ente Locale per competenza territoriale a cui la presente è pure inviata. (…)"

(*cfr. all.to n. 8 – Comunicazione Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento*)

- Difformità urbanistico-edilizie: (LOTTO N. 1 E N. 2)

Relativamente alla descrizione delle difformità riscontrate, si rimanda alla risposta del quesito n. 6, precisando che non essendo stato possibile determinare in modo analitico il costo per la regolarizzazione delle predette difformità, sarà applicata una riduzione percentuale rispetto al valore di mercato determinato.

- Difformità catastali: (LOTTO N. 1 E N. 2)

aggiornamento della planimetria catastale attuale tramite la presentazione di Documento Catasto Fabbricati (DOCFA) per esatta esposizione grafica.

(*cfr. all.to n. 11a - Ispezioni Ipotecarie e formalità*)

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.

RISPOSTA AL QUESITO n.8:

Dalla consultazione delle banche dati degli immobili di proprietà statale, disponibile sul **portale Open Demanio** (https:/dati.agenziademanio.it), che mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni dello Stato, si è appurato che il fabbricato residenziale cui fa parte integrante il bene oggetto del presente pignoramento non rientra in quelli appartenenti allo Stato.

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 presupposi 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.

RISPOSTA AL QUESITO n.9:

Da ricerche effettuate presso l'Unità Operativa Dirigenziale Ufficio Centrale Foreste e Caccia Sezione Usi Civici e cosi come da **Decreto del Regio Commissario** rinvenuto si evince che nel territorio di pertinenza del **Comune di AVERSA** (CE) **non vi sono terreni gravati da usi civici**.

(*cfr. all.to n. 12 – Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici*)

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

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

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.

RISPOSTA AL QUESITO n.10:

I beni oggetto del presente pignoramento non fanno parte di un condominio, dunque non rientrano nella casistica nel quesito.

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

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

- **indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);**

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n.11:

SCOPO E METODO DI STIMA

Scopo della presenta relazione di stima è quello di determinare il **valore di mercato**, all'attualità, dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, al fine di assicurarne la loro maggiore appetibilità sul mercato.

Dunque sono stati individuati i procedimenti di stima da seguire per giungere alla determinazione del valore del cespite e nel caso di specie il metodo più appropriato ai beni da stimare è quello del **confronto di mercato** (*Market Approach*), essendo il procedimento più immediato e probante a condizione che siano disponibili un sufficiente numero di immobili simili (*comparabili*) a quello oggetto di valutazione (*soggetto*).

Detto metodo è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.).

L'applicazione di tale metodo prevede aggiustamenti ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche immobiliari.

Nella fattispecie sarà applicato il metodo di stima monoparametrica, ossia sarà utilizzato un solo parametro di confronto tra il *soggetto* e i *comparabili,* adottando come parametro tecnico di riferimento il mq di superficie al lordo delle tompagnature esterne e dei tramezzi interni.

Per tale metodo una fase di fondamentale importanza è rappresentata dalla ricerca dei ***dati storici obiettivi*** nei cui confronti operare la comparazione. Tale tipo di ricerca può risultare talvolta non facile, a causa della naturale e costante abitudine dei soggetti economici a falsare (ai fini fiscali) i prezzi effettivamente concordati. Nel caso dei mercati immobiliari un importante punto di riferimento è pur sempre costituito dalle valutazioni operate dagli Uffici Tecnici Erariali anche se, oltre ad una spesso insufficiente accessibilità all'informazione, tali stime appaiono in alcuni casi affette da una certa genericità. Elementi di riferimento molto utili vengono anche forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari che appaiono sempre più in rapida espansione e che vanno occupando uno spazio sempre crescente sulle pagine dei quotidiani e dei periodici.

LOTTO N. 1 Analisi di mercato - Riferimenti

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato del bene staggito, si riportano i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e dal sito web www.borsinoimmobiliare.it .

Le informazioni, risalenti **all'anno 2024-semestre 2**, relative ad **abitazioni civili** in stato conservativo normale, siti nel Comune di **Aversa**, in riferimento alla **zona D6 – Periferica**, reperite dalla **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI)**, riferiscono un prezzo unitario variabile da un minimo di **810,00 €/mq**, ad un massimo di 1.200 €/mq e dunque un valore medio di 1.005 €/mq:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TEL./FAX XXXXXX
XXXXXXX@archiworldpec.it

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: CASERTA
Comune: AVERSA
Fascia/zona: Periferica/ZONA%20SUPERSTRADA%20AVERSA%20-%20NORD
Codice zona: D6
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

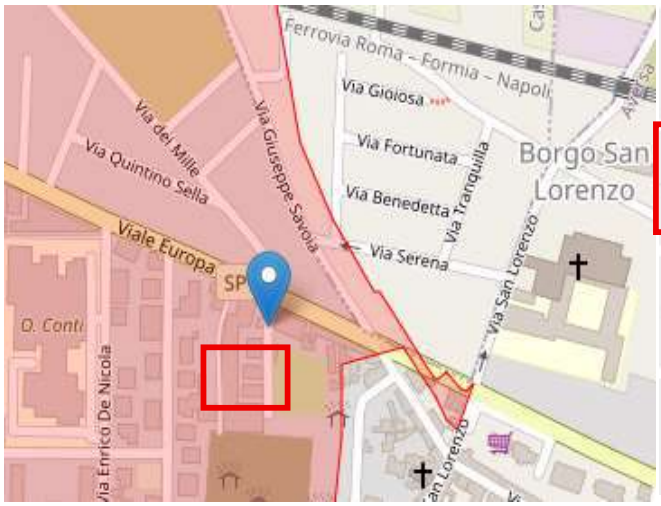
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	810	1200	L	2,3	3,4	L

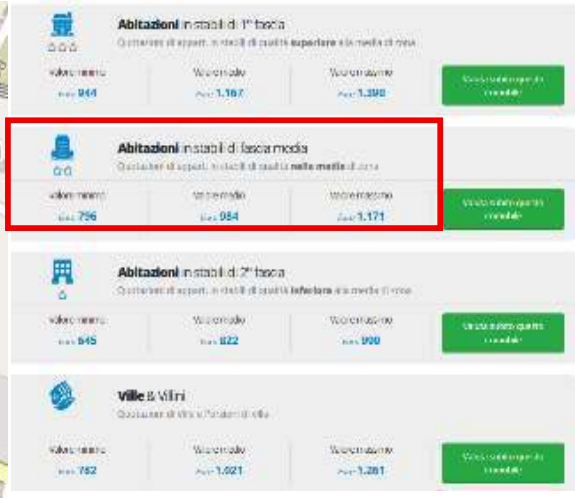
Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Si precisa che tali valori sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Le informazioni relative a immobili ad uso residenziale siti nel Comune di **Aversa**, in riferimento alla **zona Semiperiferica**, reperite dal sito web, **www.borsinoImmobiliare.it**, riferiscono un prezzo minimo di **796 €/mq**, un prezzo medio di 984 €/mq e un prezzo massimo di 1.171 €/mq:





XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TEL./FAX XXXXXX
XXXXXXX@archiworldpec.it

Bene da stimare – Lotto di vendita N. 1

Appartamento al piano terra, sito nel Comune di **Aversa (CE)** alla Via Filippo Turati n. 18, riportato **al N.C.E.U.** del medesimo Comune al **foglio 3 p.lla 686 sub 2, piano T,** Cat. **A/2**, Cl. **2**, **consistenza 2,5 vani**;

Coefficienti di differenziazione

La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferita ad un immobile avente caratteristiche medie nell'ambito della zona entro la quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretta in funzione di alcuni *coefficienti di differenziazione*, necessari e utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene staggito.

Detti coefficienti sono quindi *numeri moltiplicatori* che permettono di rivedere *le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media*[13].

Il coefficiente **minore di** 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre il coefficiente **maggiore di 1** produce un aumento di tale quotazione.

Applicando più coefficienti di differenziazione si arriverà alla determinazione di un **coefficiente globale unico**, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti.

Dunque il più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, del bene staggito sarà determinato dall'applicazione di detto coefficiente globale unico al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame.

Di seguito sono riportati i coefficienti scelti per il bene staggito, la cui media sarà applicata al valore di mercato calcolato:

	COEFFICIENTE
TIPOLOGIA	1.25
UBICAZIONE	0.95
STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE	0.90
DISTRIBUZIONE INTERNA	0.90
PRESENZA IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/ARIA CONDIZIONATA/ACQUA CALDA	1.00
COEF. TOT. DEFFERENZIAZIONE (media)	**0.96**

- **Tipologia** – con riferimento alla **categoria catastale**, il bene è classificato come **A2 – abitazione di tipo civile**, dunque il coefficiente previsto *ex lege* è pari a **1.25**;

[13] *Cfr. Manuale dei coefficienti di differenziazione – F. Paglia P. Carvelli - EPC Editore*

- **Ubicazione** – con riferimento alla zona definita dall'O.M.I., il bene è posto ai margini della zona stessa, dunque il coefficiente proposto è pari a **0,95**;
- **Stato di conservazione/manutenzione/esposizione** – lo stato di conservazione dell'unità immobiliare appaiono sufficienti, per tali motivi è stato scelto un coefficiente correttivo è pari a **0,90**;
- **Distribuzione interna** – la composizione degli spazi interni è da ritenersi buona e dunque anche per tali motivi è stato scelto un coefficiente correttivo è pari a **0,90**;
- **Presenza impianto di riscaldamento/aria condizionata/acqua calda** – presenza di impianto di riscaldamento; l'impianto elettrico è presente e verosimilmente funzionante; dunque è stato scelto un coefficiente correttivo è pari a **1,00**;

Superficie utile convenzionale dell'immobile in oggetto

La superficie commerciale totale del LOTTO N.1 DI VENDITA è pari a 190,00 mq

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DEL LOTTO N.1 DI VENDITA

Dunque, per tutto quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del **LOTTO N.1** di vendita si può ritenere congruo un valore unitario di **800,00 €/mq**, determinato quale media aritmetica dei valori minimi indicati dall'OMI e dal Borsino.it (810 €/mq + 796 €/mq/2 = 803 €/mq).

Tenuto conto del coefficiente di deprezzamento precedentemente calcolato pari a 0,96 (media dei coefficienti utilizzati), si ottiene:

190,00 mq (Sup. commerciale ragg.) x **0.96** x **800 €/mq** (prezzo di mercato) = **€ 145.920,00**

Pertanto il valore complessivo del **LOTTO N.1** di vendita è pari a **€ 145.920,00**

Tale valore è riferito al bene in condizioni ordinarie allo stato di fatto e dunque privi di difformità, vincoli e pesi.

Detrazioni

A tale valore si applica una riduzione **pari al 25%** in ragione delle difformità catastali e urbanistiche riscontrate e della mancanza del Certificato di Prestazione energetica, ecc.

Pertanto si ha:

€ 145.920,00 x 0,75 = € 109.440,00

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, si propone 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 ulteriore riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura ritenuta opportuna, delle circostanze del caso di specie e nello specifico vista la singolarità del bene oggetto di stima, al fine di renderlo quanto più appetibile possibile, si applica una riduzione in **misura pari al 10%** del valore di mercato sopra indicato. Inoltre, si considerano eventuali vizi occulti, mancata operatività della garanzia per vizi, lo stato di occupazione, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e l'aggiudicazione, quant'altro rilevato e non, ecc.. Pertanto si ha:

€ 109.440,00 x 0,90 = € 98.496,00

IL PIU' PROBABILE VALORE FINALE DEL LOTTO N.1 DI VENDITA e in cifra arrotondata è di € 98.000,00

LOTTO N. 2 - Analisi di mercato - Riferimenti

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato del bene staggito, si riportano i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e dal sito web www.borsinoimmobiliare.it .

Le informazioni, risalenti **all'anno 2024-semestre 2**, relative ad **abitazioni civili** in stato conservativo normale, siti nel Comune di **Aversa**, in riferimento alla **zona D6 – Periferica**, reperite dalla **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI)**, riferiscono un prezzo unitario variabile da un minimo di 810 €/mq, ad un massimo di 1.200 €/mq e dunque un valore medio di **1.005 €/mq**:

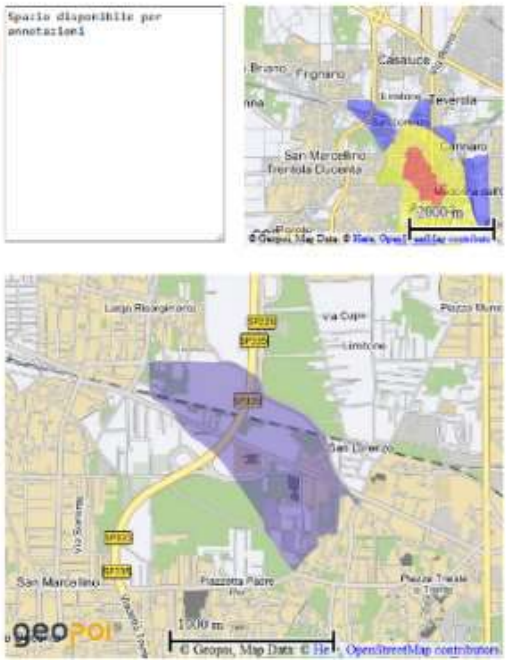
Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: CASERTA
Comune: AVERSA
Fascia/zona: Periferica/ZONA%20SUPERSTRADA%20AVERSA%20-%20NORD
Codice zona: D6
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

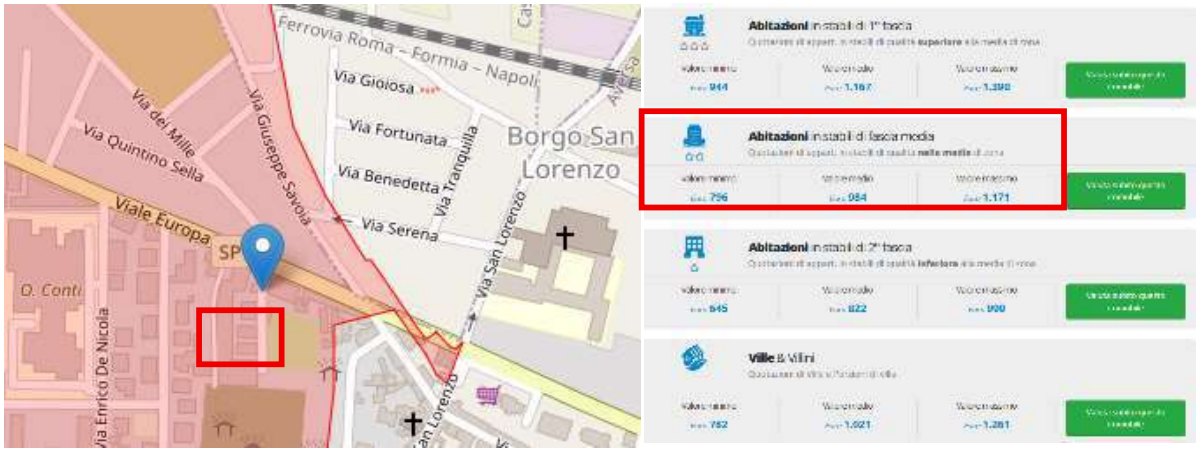
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	810	1200	L	2.3	3.4	L

Stampa Legenda



Si precisa che tali valori sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Le informazioni relative a immobili ad uso residenziale siti nel Comune di **Aversa**, in riferimento alla **zona Semiperiferica**, reperite dal sito web, **www.borsinoImmobiliare.it**, riferiscono un prezzo minimo di 796 €/mq, un prezzo medio di **984 €/mq** e un prezzo massimo di 1.171 €/mq:



Bene da stimare – Lotto di vendita N. 2

Appartamento al piano secondo, sito nel Comune di **Aversa (CE)** alla Via Filippo Turati n. 18, riportato **al N.C.E.U.** del medesimo Comune al **foglio 3 p.lla 686 sub 4, piano 2,** Cat. **A/2**, Cl. **5**, **consistenza 6 vani**;

Coefficienti di differenziazione

La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferita ad un immobile avente caratteristiche medie nell'ambito della zona entro la quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretta in funzione di alcuni *coefficienti di differenziazione*, necessari e utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene staggito.

Detti coefficienti sono quindi *numeri moltiplicatori* che permettono di rivedere *le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media*[14].

Il coefficiente **minore di** 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre il coefficiente **maggiore di 1** produce un aumento di tale quotazione.

[14] *Cfr. Manuale dei coefficienti di differenziazione – F. Paglia P. Carvelli - EPC Editore*

Applicando più coefficienti di differenziazione si arriverà alla determinazione di un **coefficiente globale unico**, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti.

Dunque il più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, del bene staggito sarà determinato dall'applicazione di detto coefficiente globale unico al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame.

Di seguito sono riportati i coefficienti scelti per il bene staggito, la cui media sarà applicata al valore di mercato calcolato:

	COEFFICIENTE
TIPOLOGIA	1.25
UBICAZIONE	0.95
STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE	1.00
DISTRIBUZIONE INTERNA	1.00
PRESENZA IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/ARIA CONDIZIONATA/ACQUA CALDA	1.00
COEF. TOT. DEFFERENZIAZIONE (media)	**1.18**

- **Tipologia** – con riferimento alla **categoria catastale**, il bene è classificato come **A2 – abitazione di tipo civile**, dunque il coefficiente previsto *ex lege* è pari a **1.25**;
- **Ubicazione** – con riferimento alla zona definita dall'O.M.I., il bene è posto ai margini della zona stessa, dunque il coefficiente proposto è pari a **0.95**;
- **Stato di conservazione/manutenzione/esposizione** – lo stato di conservazione dell'unità immobiliare appaiono sufficienti, per tali motivi è stato scelto un coefficiente correttivo è pari a **1.00**;
- **Distribuzione interna** – la composizione degli spazi interni è da ritenersi buona e dunque anche per tali motivi è stato scelto un coefficiente correttivo è pari a **1.00**;
- **Presenza impianto di riscaldamento/aria condizionata/acqua calda** – presenza di impianto di riscaldamento; l'impianto elettrico è presente e verosimilmente funzionante; dunque è stato scelto un coefficiente correttivo è pari a **1.00**;

Superficie utile convenzionale dell'immobile in oggetto

La superficie commerciale totale del LOTTO N.2 DI VENDITA è pari a 170,00 mq

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DEL LOTTO N.2 DI VENDITA

Dunque, per tutto quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del **LOTTO N.2** di vendita si può ritenere congruo un valore unitario di 994,50 €/mq, determinato quale media aritmetica dei valori medi indicati dall'OMI e dal Borsino.it (1.005 €/mq + 984 €/mq/2 = 994,50

€/mq) - **arrotondato per comodità di calcolo 1.000 €/mq**.

Tenuto conto del coefficiente di deprezzamento precedentemente calcolato pari a 1.18 (media dei coefficienti utilizzati), si ottiene:

170,00 mq (Sup. commerciale ragg.) x **1.18** x **1.000 €/mq** (prezzo di mercato) = **€ 200.600,00**

Pertanto il valore complessivo del **LOTTO N.2** di vendita è pari a **€ 200.600,00**

Tale valore è riferito al bene in condizioni ordinarie allo stato di fatto e dunque privi di difformità, vincoli e pesi.

Detrazioni

A tale valore si applica una riduzione **pari al 15%** in ragione delle difformità catastali e urbanistiche riscontrate e della mancanza del Certificato di Prestazione energetica, ecc.

Pertanto si ha:

€ **200.600,00x 0,85 =** € **170.510,00**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, si propone 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 ulteriore riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura ritenuta opportuna, delle circostanze del caso di specie e nello specifico vista la singolarità del bene oggetto di stima, al fine di renderlo quanto più appetibile possibile, si applica una riduzione in **misura pari al 10%** del valore di mercato sopra indicato. Inoltre, si considerano eventuali vizi occulti, mancata operatività della garanzia per vizi, lo stato di occupazione, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e l'aggiudicazione, quant'altro rilevato e non, ecc..

Pertanto si ha:

€ **170.510,00 x 0,90 = € 153.460,00**

IL PIU' PROBABILE VALORE FINALE DEL LOTTO N.1 DI VENDITA e in cifra arrotondata è di € 153.000,00

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TEL./FAX XXXXXX
XXXXXXX@archiworldpec.it

LOTTO N. 3 - Analisi di mercato - Riferimenti

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato del bene staggito, si riportano i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e dal sito web www.borsinoimmobiliare.it .

Le informazioni, risalenti **all'anno 2024-semestre 2**, relative ad **abitazioni civili** in stato conservativo normale, siti nel Comune di **Aversa**, in riferimento alla **zona D6 – Periferica**, reperite dalla **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI)**, riferiscono un prezzo unitario variabile da un minimo di **810 €/mq**, ad un massimo di 1.200 €/mq e dunque un valore medio di 1.005 €/mq:

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: CASERTA
Comune: AVERSA
Fascia/zona: Periferica/ZONA%20SUPERSTRADA%20AVERSA%20-%20NORD
Codice zona: D6
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

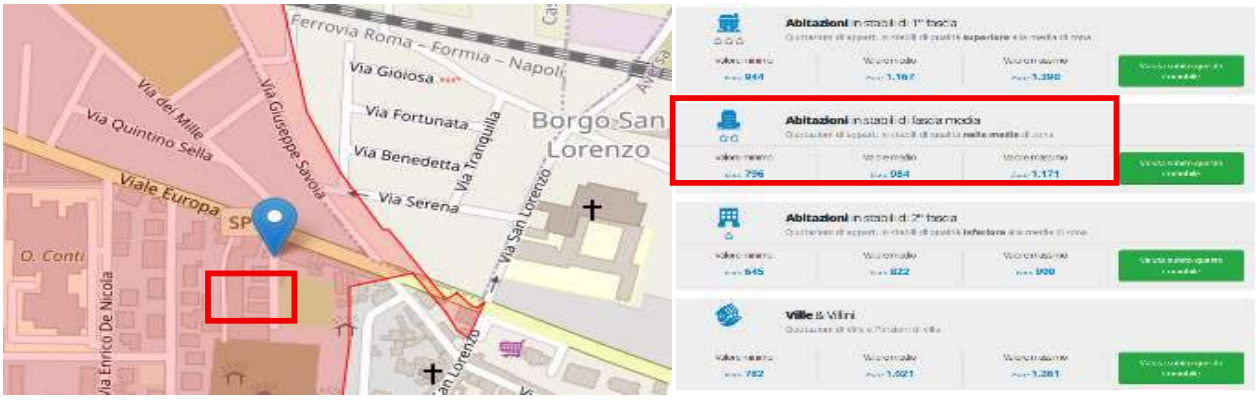
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	810	1200	L	2,3	3,4	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Si precisa che tali valori sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Le informazioni relative a immobili ad uso residenziale siti nel Comune di **Aversa**, in riferimento alla **zona Semiperiferica**, reperite dal sito web, **www.borsinoImmobiliare.it**, riferiscono un prezzo minimo di **796 €/mq**, un prezzo medio di 984 €/mq e un prezzo massimo di 1.171 €/mq:



Bene da stimare – Lotto di vendita N. 3

Locale deposito al piano seminterrato, sito nel Comune di **Aversa (CE)** alla Via Filippo Turati n. 18, riportato **al N.C.E.U.** del medesimo Comune al **foglio 3 p.lla 686 sub 6, piano S1,** Cat. **C/6**, Cl. **4**, **consistenza184 mq**;

Coefficienti di differenziazione

La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferita ad un immobile avente caratteristiche medie nell'ambito della zona entro la quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretta in funzione di alcuni *coefficienti di differenziazione*, necessari e utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene staggito.

Detti coefficienti sono quindi *numeri moltiplicatori* che permettono di rivedere *le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media*[15].

Il coefficiente **minore di** 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre il coefficiente **maggiore di 1** produce un aumento di tale quotazione.

Applicando più coefficienti di differenziazione si arriverà alla determinazione di un **coefficiente globale unico**, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti.

Dunque il più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, del bene staggito sarà determinato dall'applicazione di detto coefficiente globale unico al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame.

Di seguito sono riportati i coefficienti scelti per il bene staggito, la cui media sarà applicata al valore di mercato calcolato:

[15] *Cfr. Manuale dei coefficienti di differenziazione – F. Paglia P. Carvelli - EPC Editore*

	COEFFICIENTE
CLASSE DEMO. DEI COMUNI	1.20
UBICAZIONE	0.95
STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE	0.90
DISTRIBUZIONE INTERNA	1.00
LIVELLO DI PIANO	0.80
COEF. TOT. DEFFERENZIAZIONE (media)	**0.82**

- **Classe demografica dei comuni** – con riferimento al **numero di abitanti del comune dove è sito l'immobile *de quo***, si rappresenta che il Comune di Aversa ha una popolazione di 54 mila abitanti**,** dunque il coefficiente proposto è pari a **1.20**;
- **Ubicazione** – con riferimento alla zona definita dall'O.M.I., il bene è posto ai margini della zona stessa, dunque il coefficiente proposto è pari a **0.95**;
- **Stato di conservazione/manutenzione** – lo stato di conservazione dell'unità immobiliare appaiono sufficienti ma tuttavia l'immobile risulta carente di finiture civili quali pavimenti ed intonaci, per tali motivi è stato scelto un coefficiente correttivo è pari a **0.90**;
- **Distribuzione interna** – la composizione degli spazi interni è da ritenersi buona e dunque anche per tali motivi è stato scelto un coefficiente correttivo è pari a **1.00**;
- **Livello di piano** – l'immobile de quo è sito al piano seminterrato; dunque il coefficiente correttivo proposto è pari a **0.80**;

Superficie utile convenzionale dell'immobile in oggetto

La superficie commerciale totale del LOTTO N.3 DI VENDITA è pari a 130,00 mq

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DEL LOTTO N.3 DI VENDITA

Dunque, per tutto quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del LOTTO N.3 di vendita si può ritenere congruo un valore unitario di 800 €/mq, determinato quale media aritmetica dei valori minimi indicati dall'OMI e dal Borsino.it (810 €/mq + 796 €/mq/2 = 803,00 €/mq) - **arrotondato per comodità di calcolo 800,00 €/mq**.

Tenuto conto del coefficiente di deprezzamento precedentemente calcolato pari a 0.82 (media dei coefficienti utilizzati), si ottiene:

130,00 mq (Sup. commerciale ragg.) x **0.82** x **800 €/mq** (prezzo di mercato) = **€ 85.280,00**

Pertanto il valore complessivo del **LOTTO N.3** di vendita è pari a

€ 85.280,00

Tale valore è riferito al bene in condizioni ordinarie allo stato di fatto e dunque privi di difformità, vincoli e pesi.

Detrazioni

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, si propone 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, e soprattutto della presenza di altri comproprietari dello stesso immobile. Applicando a questo riguardo una ulteriore riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura ritenuta opportuna, delle circostanze del caso di specie e nello specifico vista la singolarità del bene oggetto di stima, al fine di renderlo quanto più appetibile possibile, si applica una riduzione in **misura pari al 20%** del valore di mercato sopra indicato. Inoltre, si considerano eventuali vizi occulti, mancata operatività della garanzia per vizi, lo stato di occupazione, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e l'aggiudicazione, quant'altro rilevato e non, ecc..

Pertanto si ha:

€ 85.280,00 x 0,80 = € 68.224,00

IL PIU' PROBABILE VALORE FINALE DEL LOTTO N.3 DI VENDITA e in cifra arrotondata è di € 68.200,00

IL VALORE FINALE a base d'asta della quota indivisa di 1/2 DEL LOTTO N.3 al netto di decurtazioni e correzioni è di € 34.000,00

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.
L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

RISPOSTA AL QUESITO N.12:

Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo **pignorata l'intera proprietà dei beni costituente i LOTTI di VENDITA N. 1 e N. 2.**

Per il **LOTTO n. 3** la sottoscritta ha proceduto alla valutazione della sola quota in capo agli esecutati, sig.ra **XXXXXXXXX** e sig. **XXXXXXXX**, pari ad 1/4 ciascuno e ad 1/2 dell'intero.

Si precisa, inoltre, che la quota in titolarità degli esecutati **non è suscettibile di separazione in natura**, ossia non è possibile la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota stessa.

Si rappresenta che l'immobile staggito risulta **non divisibile** in porzioni di valori similari per ciascun

comproprietario poiché trattasi di un locale deposito al piano seminterrato con unico accesso carrabile dalla rampa esterna e un solo accesso pedonale dal vano scala interno.

Dunque a parere della sottoscritta**, l'intervento di divisione è da ritenersi non realizzabile** in relazione alle caratteristiche dell'immobile stesso.

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.**

RISPOSTA AL QUESITO n.13:

Dai **Certificati di residenza storici** rilasciati dall'Ufficiale d'Anagrafe del **Comune di Aversa**, risulta che i debitori sono **residenti nel suddetto Comune,** nella fattispecie:

- **XXXXXXXXXX** con ultima residenza in **Via F. Turati n. 18 dal 02/03/1989 a tutt'oggi;**
- **XXXXXXXXXXXXXXXX** con ultima residenza in **Via F. Turati n. 18 dal 02/03/1989 a tutt'oggi;**
- l'atto di pignoramento (trascritto in data 10/10/2024 ai nn. 38155/30527) è stato notificato in data 29/07/2024 ai debitori al medesimo indirizzo;
- l'atto di pignoramento in rettifica (trascritto in data 12/02/2025 ai nn. 5467/4284) è stato notificato in data 21/01/2025 al sig. XXXXXXXXXXX al medesimo indirizzo;

(*cfr. all.to n. 13a – Certificato di residenza storico XXXXX Comune di Aversa*)

(*cfr. all.to n. 13b – Certificato di residenza storico XXXX Comune di Aversa*)

Dall'Estratto per riassunto dai registri degli Atti di Matrimonio, Ufficio dello Stato civile del **Comune di XXX**, si evince che:

- in data **18/08/1968** la sig.ra **XXXXXXXXXXXX** e il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXX** hanno contratto matrimonio, scegliendo il regime di comunione dei beni.

(*cfr. all.to n. 14a – Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio Comune di XX*)

Dall'Estratto per riassunto dai registri degli Atti di Matrimonio, Ufficio dello Stato civile del **Comune di XXX**, si evince che:

- in data **26/08/2005** il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXX** e la sig.ra **XXXXXXXXXX** hanno contratto matrimonio. Tra le ANNOTAZIONI si legge: *"(…) CON ATTO IN DATA 24/05/2010 REP. N. 1417 DEL NOTAIO LUIGI DI PERSIA DEI RISTRETTI NOTARILE RIUNITI DI NAPOLI, TORRE-ANNUNZIATA, NOLA, I CONIUGI CONTROSCRITTI, RESIDENTI IN AVERSA, A NORMA DELL'ART. 162, II COMMA DEL C.C. HANNO SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI NEI LORO RAPPORTI PATRIMONIALI."*

(*cfr. all.to n. 14b – Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio Comune di XXXX*)

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 AL QUESITO n.14:

LOTTO DI VENDITA N. 1: – **Piena ed intera proprietà di unità immobiliare** ubicata in **Aversa (CE),** alla **Via Filippo Turati n. 18**, facente parte di un **fabbricato residenziale** di più ampia consistenza, così distinta:

- **abitazione civile** al **piano terra** (**T**), composta da **ingresso/soggiorno**, **disimpegno**, **cucina,** n. **3 camere**, un **bagno esterno e un bagno interno e un ripostiglio** oltre al **porticato**, distinta al N.C.E.U. al foglio **3** p.lla 686 sub. 2 Cat. **A/2**, Cl. **2** Cons. **2,5 vani;** confina con p.lla XXX a Nord, con Via F. Turati a Est, con p.lla XXX a Ovest, con p.lla XX a Sud; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; Vi è **Concessione Edilizia in sanatoria n. 512** del **04/04/2005** rilasciata dal

Comune di Aversa alla sig.ra XXXXXXX, cui non è conforme lo stato dei luoghi, in ordine all'ampliamento della superficie utile interna e riduzione della superficie del porticato; **Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità/agibilità né l'Attestato di prestazione** Energetica (A.P.E.)

PREZZO BASE € 98.000,00 (novantottomila/00)

LOTTO DI VENDITA N. 2: – **Piena ed intera proprietà di unità immobiliare** ubicata in **Aversa (CE),** alla **Via Filippo Turati n. 18**, facente parte di un **fabbricato residenziale** di più ampia consistenza, così distinta:

- **abitazione civile** al **piano secondo** (**2**), composta da **ingresso/disimpegno**, **cucina, soggiorno,** n. **3 camere**, **due bagni e un ripostiglio** oltre al **terrazzo** e al **balcone lato Nord** e al **balcone lato Sud**, distinta al N.C.E.U. al foglio **3** p.lla 686 sub. **4** Cat. **A/2**, Cl. **5** Cons. **6 vani;** confina con p.lla XX a Nord, con Via F. Turati a Est, con p.lla XXX a Ovest, con p.lla XXX a Sud; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; Vi è **Concessione Edilizia in sanatoria n. 512** del **04/04/2005** rilasciata dal **Comune di Aversa** alla sig.ra XXXXXXX, cui non è conforme lo stato dei luoghi, in ordine all'ampliamento della superficie esterna del terrazzo lato Nord e alla diversa distribuzione interna; **Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità/agibilità né l'Attestato di prestazione** Energetica (A.P.E.)

PREZZO BASE € 153.000,00 (centocinquantatremila/00)

LOTTO DI VENDITA N. 3: – **Quota di 1/2 di piena proprietà di un locale deposito** ubicato in **Aversa (CE),** alla **Via Filippo Turati n. 18**, facente parte di un **fabbricato residenziale** di più ampia consistenza, così distinto al N.C.E.U. al **foglio 3 p.lla 686 sub. 6,** Cat. **C/2**, Cl. **4**, **consistenza 184 mq**; confina con p.lla X a Nord, con Via F. Turati a Est, con p.lla X a Ovest, con p.lla XXX a Sud; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; Vi è **Concessione Edilizia in sanatoria n. 512** del **04/04/2005** rilasciata dal **Comune di Aversa** alla sig.ra XXXX, cui è conforme lo stato dei luoghi; **Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità/agibilità.**

PREZZO BASE € 34.000,00 (trentaquattromila/00)

*****

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TEL./FAX XXXXXX
XXXXXXX@archiworldpec.it

CONCLUSIONI

Tanto ad espletamento dell'incarico ricevuto la sottoscritta rassegna la presente relazione costituita da n. 81 pagine dattiloscritte e da n. 14 allegati e resta disponibile per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Caserta, 04 Agosto 2025

L'ESPERTO STIMATORE
architetto XXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TEL./FAX XXXXXX
XXXXXXX@archiworldpec.it

INDICE ALLEGATI:

ALLEGATO N. 1a – Visure storiche per immobile N.C.E.U, F.d.M., E.d.M., elaborato planimetrico e planimetrie catastali – Fg. 3 p.lla 686 sub. 2 – LOTTO N. 1;

ALLEGATO N. 1b – Visure storiche per immobile N.C.E.U, F.d.M., E.d.M., elaborato planimetrico e planimetrie catastali – Fg. 3 p.lla 686 sub. 4 - LOTTO N. 2;

ALLEGATO N. 1c – Visure storiche per immobile N.C.E.U, F.d.M., E.d.M., elaborato planimetrico e planimetrie catastali – Fg. 3 p.lla 686 sub. 6 - LOTTO N. 3;

ALLEGATO N. 2a – Documentazione fotografica – LOTTO DI VENDITA n.1

ALLEGATO N. 2b – Documentazione fotografica – LOTTO DI VENDITA n.2

ALLEGATO N. 2c – Documentazione fotografica – LOTTO DI VENDITA n.3

ALLEGATO N. 3a – Planimetria dello stato dei luoghi– LOTTO DI VENDITA n.1

ALLEGATO N. 3b – Planimetria dello stato dei luoghi– LOTTO DI VENDITA n.2

ALLEGATO N. 3c – Planimetria dello stato dei luoghi– LOTTO DI VENDITA n.3

ALLEGATO N. 4 – Visura storica e Mappa originaria all'impianto del catasto terreni;

ALLEGATO N. 5a – Planimetria stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità catastali - LOTTO DI VENDITA n.1

ALLEGATO N. 5b – Planimetria stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità catastali - LOTTO DI VENDITA n.2

ALLEGATO N. 5c – Planimetria stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità catastali - LOTTO DI VENDITA n.3

ALLEGATO N. 6a – Atto di compravendita del 28/03/1972

ALLEGATO N. 6b – Atto di Donazione del 17/07/2012 e relativa Nota di Trascrizione

ALLEGATO N. 7 – Licenza Edilizia n.7/76 - C.E. in sanatoria n. 512/2005 e comunicazione accesso atti

ALLEGATO N. 8 – Comunicazione Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento

ALLEGATO N. 9a – Sovrapposizione Stato di fatto con C.E. in sanatoria n. 512/05 – LOTTO DI VENDITA n.1

ALLEGATO N. 9b – Sovrapposizione Stato di fatto con C.E. in sanatoria n. 512/05 – LOTTO DI VENDITA n.2

ALLEGATO N. 9c – Sovrapposizione Stato di fatto con C.E. in sanatoria n. 512/05 – LOTTO DI VENDITA n.3

ALLEGATO N. 10 – Verbale di primo accesso

ALLEGATO N. 11a – Ispezioni Ipotecarie e formalità -– LOTTO DI VENDITA n.1

ALLEGATO N. 11b – Ispezioni Ipotecarie e formalità – LOTTO DI VENDITA n.2

ALLEGATO N. 11c – Ispezioni Ipotecarie e formalità – LOTTO DI VENDITA n.3

ALLEGATO N. 12 – Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici

ALLEGATO N. 13a – Certificato di residenza storico Pagano Carmela Comune di Aversa

ALLEGATO N. 13b – Certificato di residenza storico Molitierno Antonio Comune di Aversa

ALLEGATO N. 14a – Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio Comune di Tito

ALLEGATO N. 14b – Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio Comune di Aversa

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TEL./FAX XXXXXX
XXXXXXX@archiworldpec.it