

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III Sez. Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Forzata

YODA SPV S.r.l

contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. 265/2024

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonella Paone
Custode giudiziario Dott.ssa Monica Graziano

ELABORATO PERITALE

RAPPORTO DI STIMA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare costituita **da un appartamento**, con annesso locale cantina di pertinenza al piano seminterrato, posto al secondo piano di un fabbricato sito in Grumo Nevano, provincia di Napoli, al Corso Giuseppe Garibaldi n.157, censito nel Catasto Fabbricati del detto comune al **foglio 4 - particella 441 – Sub. 5 – Cat. A/3 – 7,5 vani.**

Tecnico incaricato: arch. Omissis
Iscritto all'Albo della provincia di Caserta al N. Omissis
Iscritto all'Albo del Tribunale di NAPOLI NORD al N. omissis
C.F. MRNDRD78P11B963D- P.Iva Omissis
con studio in Aversa (Caserta) Via Omissis Parco Omissis, fabbricato "B"
cellulare: omissis
e-mail: omissis
P.E.C.: omissis

SOMMARIO

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

PREMESSA:

Lo scrivente, architetto Omissis, con studio in Aversa (CE) alla Via Omissis, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n° omissis, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del 13/11/2024, veniva nominato quale Esperto Stimatore - *art. 173 bis disp. att. c.p.c* - nel procedimento di esecuzione forzata rubricato al **n. 265/2024 R.G. Esec. promosso da YODA SPV S.r.l** con sede in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n.1, C.F.: 05111630264, rappresentata in forza di procura da Intrum Italy S.p.A, con sede legale in Milano, Bastioni di Porta Nuova n.19, codice fiscale 10311000961, **contro OMISSIS** - nata a Omissis il omissis – C.F.: OMISSIS

Lo scrivente in data 15/11/2024 procedeva alla sottoscrizione telematica e al deposito dell'atto di *giuramento/accettazione dell'incarico*.

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

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

Parte I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI:

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

L'immobile oggetto dell'atto di pignoramento è costituito da **un appartamento**, con annesso locale cantinola di pertinenza, porzione di un fabbricato sito in Grumo Nevano, provincia di Napoli, al Corso Giuseppe Garibaldi n.157, identificato nel Catasto Fabbricati del detto comune al **foglio 4 - particella 441 – Sub. 5** – Cat. A/3 – piano – 2S – vani 7,5.

Le operazioni di primo accesso si sono svolte, unitamente al custode giudiziario dott.ssa Monica Graziano, in data 21 Gennaio 2025 alle ore 10:30, alla presenza della sig.ra Omissis (debitrice eseguita) innanzi generalizzata, identificata a mezzo carta di identità n. omissis rilasciata dal

Ministero dell'Interno in data 13/03/2023. Per completezza si rimanda al verbale di accesso redatto dal custode giudiziario. Lo scrivente, in data 01/04/2025 alle ore 10:00, alla presenza della debitrice esecutata a seguito di accordo intercorso per le vie brevi, si è recato presso l'immobile staggito per svolgere il rilievo metrico del locale cantina di pertinenza come da verbale sottoscritto che si allega alla presente relazione peritale.

Ulteriori verifiche sono state svolte presso:

- Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli – Catasto Terreni e Fabbricati;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Napoli – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2;
- Comune di Grumo Nevano, provincia di Napoli – 3° Settore del comune di Grumo Nevano
- Comune di Grumo Nevano - Ufficio Stato civile;
- Comune di Belvedere Marittimo - Ufficio Anagrafe;
- Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici.

Parte II – RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO:

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione agli atti del giudizio ex art. 567 c.p.c, dalla verifica preliminare effettuata dallo scrivente, alla data di deposito della presente relazione peritale di stima, **è risultata completa**. Il modulo di CONTROLLO della DOCUMENTAZIONE è stato depositato nel rispetto dei termini prescritti dal G.E.

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

- **Atto di pignoramento** notificato in data 11/06/2024 - numero di repertorio 9374 - trascritto in data 10/07/2024 ai nn. 35171/27616; la nota di trascrizione risulta depositata in data 24/07/2024.
- Il **Banco di Napoli S.p.A**, con sede sociale in Napoli alla via Toledo n.177, partita iva e codice fiscale 04485191219, concedeva alla società Omissis, con sede in Omissis, provincia di Napoli, alla via Omissis, codice fiscale n. omissis, R.E.A. n. omissis, in persona del legale rappresentante, un contratto di mutuo fondiario per Notar Amalia Rosaria Tucci Pace di Frattamaggiore in data 11/06/2009 – rep. n.46629 racc.n.12951, per la somma di Euro100.000,00.
- **A garanzia** del suddetto mutuo veniva iscritta ipoteca del 23/06/2009 ai nn.34279/6384 sull'immobile di proprietà della sig.ra Omissis nata a Omissis il omissis – codice fiscale OMISSIS, intervenuta quale terza datrice d'ipoteca, riportato nel N.C.E.U del comune di Grumo Nevano al **foglio 4 - particella 441 – Sub. 5 – Cat. A/3 – piano 2 – S1 interno 4 scala A – classe 1 - vani catastali 7,5**.

Con atto di fusione per incorporazione per Notar Remo Maria Morone di Torino del 10 ottobre 2018 il banco di Napoli è stato incorporato da Intesa Sanpaolo S.p.A la quale è legittimata a subentrare a tutti i rapporti intercorsi in precedenza con il Banco di Napoli. La YODA SPV. S.r.l in forza di contratto di cessione di crediti ha acquistato pro-soluto da Intesa Sanpaolo S.p.A, tutti i crediti qualificanti come attività finanziarie deteriorate.

- **La YODA SPV. S.r.l** in data 21 maggio 2024 ha, pertanto, notificato atto di precetto a Omissis per la somma di Euro 141.442,86.
- **L'istanza di vendita** è stata depositata in data **22/07/2024**;
- **La certificazione notarile sostitutiva** è stata depositata in data **24/07/2024**;

La certificazione notarile sostitutiva si estende oltre il ventennio anteriore la trascrizione dell'atto di pignoramento segnatamente **sino all'atto di COMPRAVENDITA**, trascritto ai nn. 5520/4118 in data 23 febbraio 1999, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Ennio Del Giudice di Grumo Nevano (NA) del 15 dicembre 1998, numero di repertorio 41811.

Per quanto attiene ai passaggi di proprietà intercorsi oltre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento si rimanda per completezza al riscontro del quesito n. 5 della presente relazione peritale.

Alla data di deposito della presente relazione peritale risulta:

➤ **Ipoteca giudiziale nascente** da decreto ingiuntivo del 27 maggio 2011 – numero di repertorio 205/2011 – Tribunale di Napoli sez. distaccata di Casoria (NA), iscritta ai nn.27760/4547, a favore di UNICREDIT S.P.A con sede a Roma, codice fiscale 00348170101, gravante la quota di 1/1 di proprietà, **contro OMISSIS**, nata a Omissis il omissis – C.F.: OMISSIS, gravante l'immobile oggetto della procedura esecutiva. **Risulta avviso ai creditori iscritti ex art. 498. c.p.c depositato in data 24/07/2024.**

- **Non** risultano, alla data del deposito della relazione peritale, creditori intervenuti.
- **Non risultano**, alla data del deposito della relazione peritale, pignoramenti contestuali.
- **Non risultano**, alla data del deposito della relazione peritale, creditori che hanno attuato un sequestro conservativo.

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

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

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

Al riguardo:

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beni immobili oggetto del pignoramento:

Il bene immobili oggetto del procedimento di esecuzione forzata, come da atto di pignoramento, nota di trascrizione, nonché titolo di provenienza, è costituito da: **appartamento**, con annesso locale cantina di pertinenza, porzione di un fabbricato sito in Grumo Nevano, provincia di Napoli, al Corso Giuseppe Garibaldi n.157, identificato nel Catasto Fabbricati del detto comune **al foglio 4 - particella 441 – Sub. 5 – Cat. A/3 – classe 1 – indirizzo Corso Giuseppe Garibaldi n.157 - Scala A interno 4 piano 1/2S – vani 7,5 - superficie catastale totale 145 m²**

Diritti reali pignorati:

I diritti reali pignorati, come da titolo di provenienza e documentazione catastale, corrispondono alla piena proprietà, nella titolarità della debitrice esecutata pervenuti in virtù di **atto di DONAZIONE accettata**, trascritta ai nn.52715/25983 in data 19 luglio 2007, a seguito di atto notarile per notaio Tucci Pace Amalia Rosaria di Frattamaggiore (NA) del 19 luglio 2007, rep. n. 45596, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Identificativi catastali dei beni immobili oggetto di pignoramento:

Lo scrivente ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio di Caserta - Servizi di Catasto - la visura storica catastale nonché la planimetria relativa all'immobile oggetto del pignorato. A tal riguardo, si è accertata l'esatta rispondenza formale dei dati identificativi riportati nell'atto di pignoramento, nota di trascrizione e titolo di provenienza. Si riportano, di seguito gli identificativi catastali del bene immobile così come, alla data di deposito della presente relazione peritale, censito in banca dati del Catasto Fabbricati del comune di Grumo Nevano, provincia di Napoli:

Unità immobiliare, identificata **al foglio 4 - particella 441 – Sub. 5 – Cat. A/3 – classe 1 – indirizzo Corso Giuseppe Garibaldi n.157 - Scala A interno 4 piano 1/2S – vani 7,5 - superficie catastale totale 145 m²**.

Intestata a: Omissis nata a Omissis il omissis – codice fiscale OMISSIS – diritti di proprietà 1/1.

Individuazione del bene oggetto di pignoramento:

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

rileva che la forma geometrica della particella 441 corrisponde all'area di sedime del fabbricato di cui esso costituisce porzione.

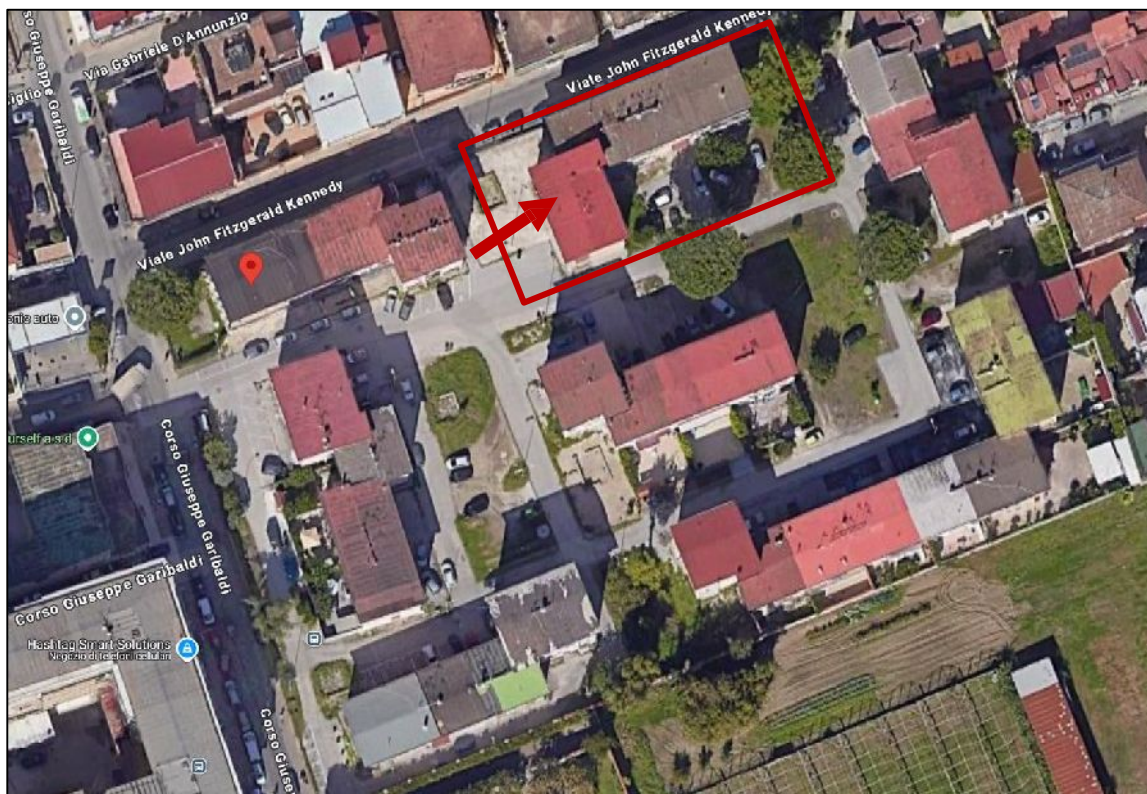


Figura 1 – Foto satellitare



Figura 2 – Stralcio estratto di mappa - foglio 4 - p.lla 441

Si riporta, innanzi (Figura 1 e 2), la sovrapposizione tra gli estratti di mappa catastale, elaborati dalla SOGEI, e le foto satellitari reperite dal web (Google Maps), da cui si rileva la

sagoma del fabbricato di cui è parte l'immobile staggito. (cfr. allegato 3)

Formazione dei lotti:

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena ed intera proprietà di un appartamento, con annessa cantina pertinenziale
A. al piano seminterrato, posto al secondo piano di un fabbricato (Isolato 7 scala A) sito in Grumo Nevano, provincia di Napoli, al Corso Garibaldi n.157.

L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, quattro camere, due bagni, disimpegno, per una superficie residenziale utile interna pari a 114,33 m², ed una superficie non residenziale complessiva pari a 35,34 m², costituita da un balcone lato est, un balcone lato sud, e due balconi lato ovest.

Censito nel Catasto Fabbricati del comune di Grumo Nevano, provincia di Napoli, **al foglio 4 - particella 441 – Sub. 5 – Cat. A/3 – classe 1** – indirizzo Corso Giuseppe Garibaldi n.157 - Scala A interno 4 piano 1/2S – vani 7,5 - superficie catastale totale 145 mq - rendita Euro 348,6.

Confina: *a nord* con cassa scale, *a sud*, *ad ovest* e *ad est* con area comune.

Cantina pertinenziale: posta al piano seminterrato, distinta con il numero interno 4 di superficie utile pari a 13,11 m².

Confina: *a nord* con corridoio di accesso, *a sud* con area comune *ad ovest* con cantina distinta con il numero interno 2, *ad est* con cantina distinta con il numero interno 6.

- Pertinenze: non risultano ulteriori pertinenze direttamente collegate all'immobile.

Ubicazione e caratteristiche di zona:

Il comune di Grumo Nevano è un comune della provincia di Napoli posto nella zona nord della città metropolitana. Il comune conta oltre 17.000 abitanti ed è confinante con i comuni di Sant'Arpino, Frattamaggiore, Casandrino, Arzano e Sant'Antimo. Il fabbricato, identificato come Isolato 7 scala A, di cui il cespite staggito costituisce porzione, è parte di un complesso edilizio, ex INA CASA, denominato "Parco Garibaldi" costituito da sette fabbricati sito alla Corso Giuseppe Garibaldi n.157. Il complesso edilizio è posto in una zona residenziale nonché centrale del detto comune dove sono presenti servizi di prima necessità nonché esercizi di diversa tipologia commerciale. Il comune è servito dallo svincolo strada statale 162 NC Asse Mediano, ed inoltre è presente la stazione ferroviaria Frattamaggiore/Grumo Nevano.

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

L'immobile pignorato, come innanzi descritto, costituisce porzione di un fabbricato sito in Grumo Nevano con accesso dal Corso Giuseppe Garibaldi n.157. Il fabbricato è parte di un complesso edilizio costituito da sette corpi di fabbrica, edificati agli inizi degli anni 60 in virtù della legge 28 febbraio 1949 nr. 43 con il quale il Parlamento italiano approvò il progetto

con cui si sarebbe dato avvio ad un piano per la realizzazione di alloggi economici, noto come piano INA-Casa.



Foto 1 – Ingresso “Parco Garibaldi”



Foto 2 – Fabbricato “Isolato 7 scala A”

Il piano fu coordinato dalla Gestione INA-CASA, della quale nel 1963 ne avviene la soppressione, ed il patrimonio edilizio è assegnato alla Gestione per le case dei lavoratori (GESCAL), successivamente la gestione è divenuta di competenza dell'A.C.E.R Campania (Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale) che a far data dal gennaio 2020 subentra in tutte le procedure dell'IACP di Napoli in corso al 31/12/2019 in esecuzione della Delibera di G.R. n. 368 in data 16/07/2019 pubblicata sul B.U.R.C. n. 41 del 22/07/2019. Il fabbricato, isolato 7 scala A, è composto da un piano seminterrato adibito a cantine, e tre piani fuori terra. L'area esterna condominiale è adibita a viali asfaltati di accesso ai fabbricati ed aree attrezzate a verde, non è consentito il parcheggio di auto. Le strutture portanti del fabbricato sono realizzate in cemento armato con solai del tipo misti in c.a. Le partizioni interne dei vani sono state realizzate mediante tramezzature in laterizio. Le rompagnature del piano terra sono in tufo, dei piani superiori del tipo a cassetta. Le condizioni manutentive e conservative complessive del fabbricato richiedono interventi di manutenzione ordinaria tenuto conto anche della tipologia degli alloggi di tipo economico/popolare e l'anno di edificazione del complesso edilizio. La copertura a camera d'aria è a doppia falda coibentata con guaina bituminosa. Le acque nere sono convogliate nei pozzi stagni, le chiare nelle condotte

comunalì. L'accesso ai piani avviene dall'androne dove è posta la cassa scale di collegamento priva di ascensore. L'approvvigionamento idrico avviene mediante l'allacciamento alla condotta comunale, non risulta fornito di allaccio alla rete Gas metano cittadina. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico e citofonico.



Foto 3 – parte del cortile comune

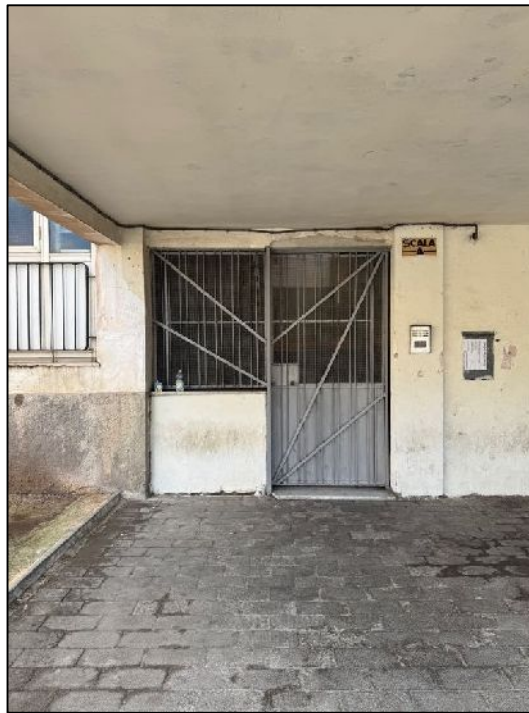


Foto 4 – ingresso androne scala "A"

Descrizione del bene immobile oggetto di pignoramento – **LOTTO UNICO**

Il lotto di vendita è **costituito dalla piena ed intera proprietà di un appartamento, con annessa cantina di pertinenza** posta al piano seminterrato, il quale costituisce porzione di un fabbricato per civile abitazione, facente parte di un complesso edilizio, denominato "Parco Garibaldi", costituito da sette corpi di fabbrica, sito nel comune di Grumo Nevano, provincia di Napoli, al Corso Giuseppe Garibaldi civico n.157. L'appartamento, ubicato al secondo piano del fabbricato identificato quale "Isolato 7 Scala A", con accesso alla sinistra per chi sale le scale, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, quattro camere, due bagni, disimpegno, per una superficie residenziale utile interna pari a 114,33 m², ed una superficie non residenziale complessiva pari a 35,34 m², costituita da un balcone lato est, un balcone lato sud, e due balconi lato ovest. L'altezza interna utile è pari a 3.04 mt. Si segnala, inoltre, che non è consentito il parcheggio auto sull'area comune, pertanto l'immobile è sprovvisto di posto auto. Lo scrivente, di seguito, riporta la descrizione delle componenti edilizie, lo

stato conservativo e manutentivo, il rilievo fotografico eseguito in fase di primo accesso, nonché il grafico dello stato dei luoghi dell'immobile oggetto del lotto di vendita.

La cantina di pertinenza, posta al piano seminterrato con accesso dal vano scale, si presenta priva di finiture ed impianti, in uno stato manutentivo e conservativo mediocre.

Dotazione Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):

L'immobile **non risulta dotato** di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) secondo i dettami del D. Leg. 192/2005 e s.m.i., che potrà essere redatto e trasmesso alla Giunta Regionale della Campania da un tecnico abilitato, per un costo stimabile in Euro 300,00 che sarà detratto dal valore a basa d'asta dell'intero lotto di vendita.



Foto 5 – Ingresso



Foto 6/7 - Cucina



Foto 8 – Cucina



Foto 9/10 – Soggiorno



Foto 11 - Disimpegno



Foto 12/13 – Camera 1

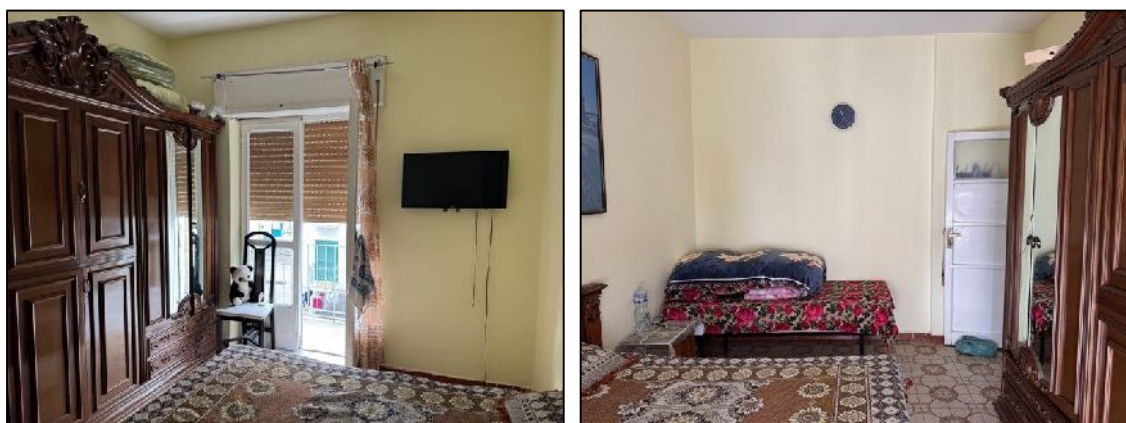


Foto 14/15 – Camera 2

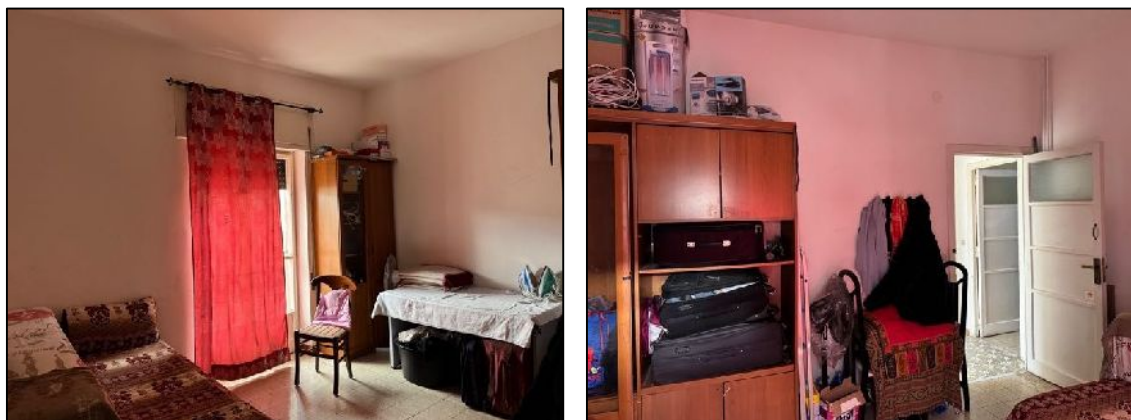


Foto 16/17 – Camera 3



Foto 18/19 – Camera 4

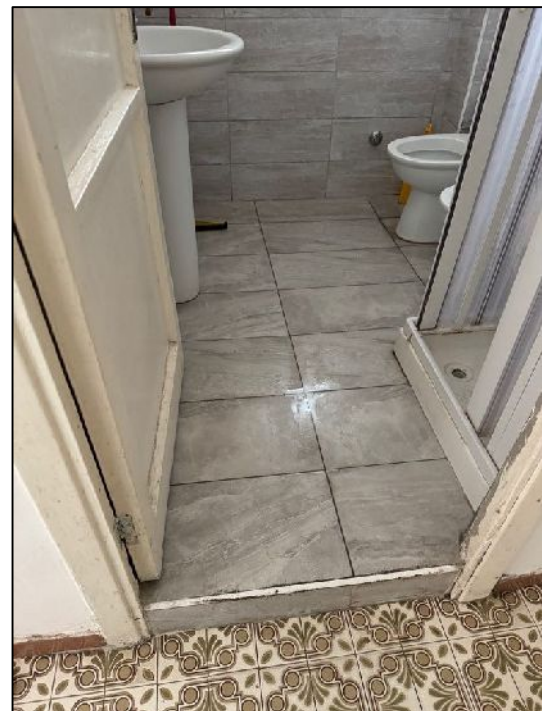


Foto 20/21 – Bagno 1



Foto 22/23 – Bagno 2



Foto 24/25 – Balcone 1

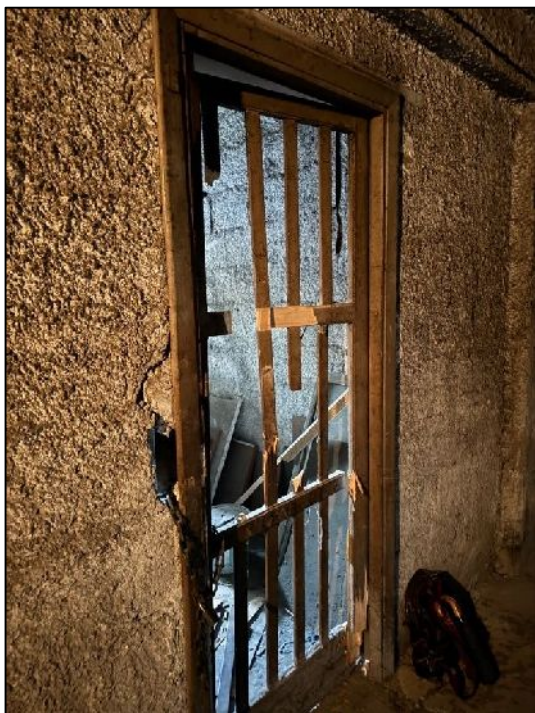


Foto 26/27 – Cantina



Foto 28 – Cantina

- **Cantina di pertinenza:** priva di finiture e di impianti, si presenta in condizioni mediocri.

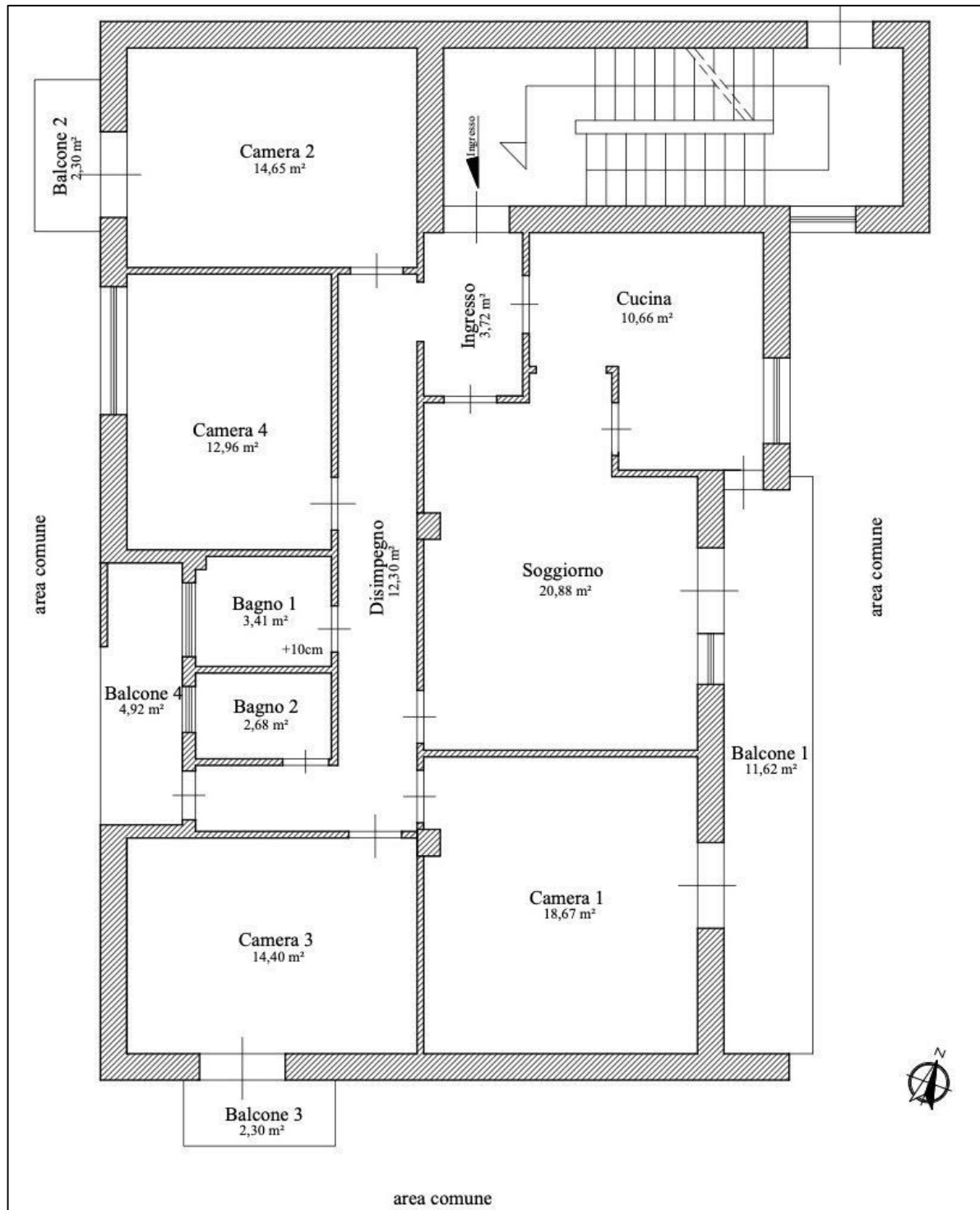


Figura 3 – Grafico dello stato dei luoghi – **Appartamento** - foglio 4 – p.lla 441 – **Sub.5**

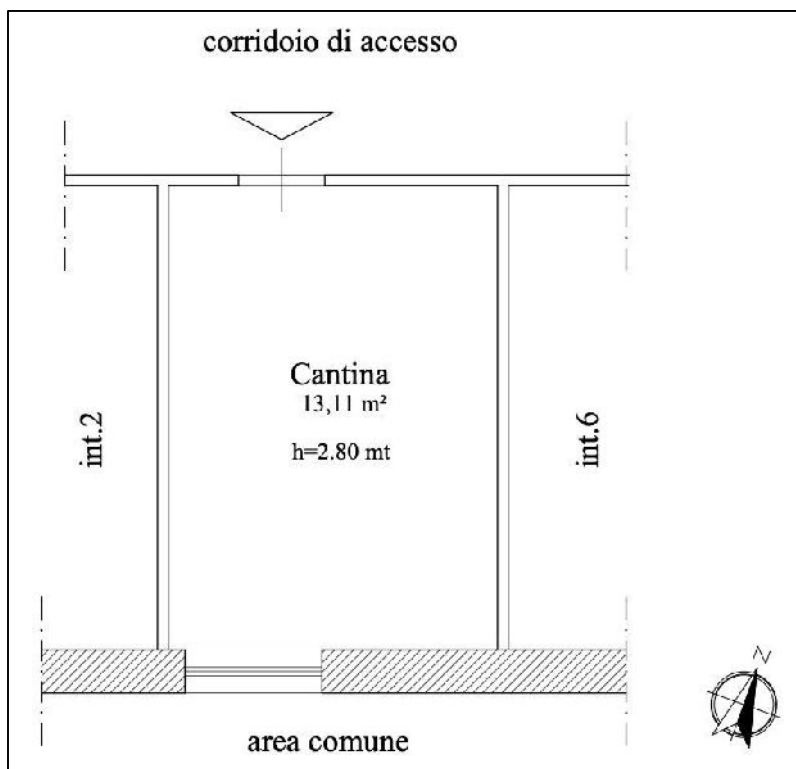


Figura 4 – Grafico dello stato dei luoghi – *Cantina*

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

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione complessivamente sufficiente. Le finiture interne, costituite da materiali di fattura ordinaria ed economica, risalenti presumibilmente al periodo di edificazione del fabbricato, si presentano in gran parte usurate e mal funzionanti, e pertanto, sono da considerarsi necessari interventi sostanziali di manutenzione ordinaria. Di seguito si riporta la descrizione delle singole componenti edilizie, nonché gli impianti in dotazione all'immobile.

Componenti edilizie:

- **vano ingresso:** munito di portoncino ad anta singola con telaio in ferro; *si presenta in stato conservativo e manutentivo sufficiente;*
- **serramenti esterni:** infissi muniti di telaio in legno privi di vetro camera ad ante a battente, muniti di “persiane oscuranti” avvolgibili manualmente - *si presentano nel complesso in stato conservativo e manutentivo mediocre.*
- **porte interne:** ante in legno - *si presentano in stato conservativo e manutentivo mediocre;*

- **pavimentazione interna:** composta da piastrelle, del tipo economico, di vari formati: *si presentano nel complesso in stato manutentivo e conservativo sufficiente ma con evidenti segni di usura.*
- **pavimentazione bagno 1:** composta da in piastrelle in ceramica di formato 35x60cm: *si presentano in stato conservativo e manutentivo sufficiente;*
- **pavimentazione bagno 2:** composta da in piastrelle in ceramica di formato 35x60cm: *si presentano in stato conservativo e manutentivo sufficiente;*
- **rivestimento bagno 1:** composto da piastrelle dimensione 20x60 cm posate a metà altezza: *si presentano in stato conservativo e manutentivo sufficiente;*
- **rivestimento bagno 2:** composto da piastrelle di dimensione 20x60cm: *si presentano in stato conservativo e manutentivo sufficiente;*
- **Divisori non portanti:** tramezzature realizzate con mattoni forati rifinite ad intonaco liscio e tinteggiate: *si presentano nel complesso in condizioni manutentive e conservative sufficienti.*
- **Cantina di pertinenza:** priva di finiture e di impianti, si presenta in condizioni mediocri.

Impianti in dotazione all'unità immobiliare:

L'unità immobiliare è dotata degli impianti primari di cui non è stato possibile allo scrivente verificare il corretto funzionamento, nonché, la conformità alle vigenti normative. Di seguito si riportano gli impianti in dotazione all'immobile:

- **Elettrico:** impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, prese elettriche di servizio e quadro elettrico. L'impianto, presumibilmente, non è conforme alle prescrizioni della vigente normativa.
- **Antenna centralizzata:** presente;
- **Telefonico:** presente;
- **Idrico:** impianto con allaccio alla rete cittadina a servizio del bagno e della cucina;
- **Acqua calda a servizio del bagno:** scaldabagno elettrico;
- **Impianto antifurto:** non presente;
- **Impianto di condizionamento:** non presente;
- **Citofonico:** presente
- **Impianto di riscaldamento:** non presente;
- **Gas:** impianto di adduzione Gas Gpl (bombola) per uso domestico a servizio della cucina.

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

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

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

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

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

Con il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, sono stati definiti i criteri di calcolo delle consistenze superficiali per le unità immobiliari urbane (U.I.U.) a destinazione ordinaria.

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

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

Per quanto concerne i criteri generali, l'allegato "C" riporta i punti seguenti: nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i

muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

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

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

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

CRITERI PER I GRUPPI “R” E “P”

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

- a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
 - Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

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

CRITERI PER IL GRUPPO "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T – unità immobiliari a destinazione terziaria – la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
 - del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera "a";
 - del 25 per cento se non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
 - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.
2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, attuali (C/1) la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera "a" del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Applicando i criteri di valutazione sopra descritti si ricava:

Superficie utile residenziale SUR e superficie non residenziale SNR						
LOTTO UNICO	SU [mq]	SNR [mq]	K	Sup. comm.le	Esposizione	Condizioni

				[mq]		
Appartamento						
Ingresso	3,72	-	1.00	3,72	Int.	Suff.
Cucina	10,66	-	1.00	10,66	Est	Suff.
Soggiorno	20,88	-	1.00	20,88	Est	Suff.
Disimpegno	12,30	-	1.00	12,30	Int.	Suff.
Camera 1	18,67	-	1.00	18,67	Est.	Suff.
Camera 2	14,65	-	1.00	14,65	Ovest	Suff.
Camera 3	14,40	-	1.00	14,40	Sud	Suff.
Camera 4	12,96	-	1.00	12,96	Ovest	Suff.
Bagno 1	3,41	-	1.00	3,41	Ovest	Suff.
Bagno 2	2,68	-	1.00	2,68	Ovest	Suff.
Totale Balconi	-	21,14	0.30	6,34	Sud/ovest/est	Suff.
Cantina	-	13,11	0.25	3,28	Sud	Mediocre
Totale	114,33	-	-	123,95	-	-
Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne						
Tramezzatura	Spessore [ml]	Lunghezza [ml]	Area [mq]	Sup. Comm.le al 100% [mq]		
	0,10	44,43	4,44	4,44		
Totale superficie pareti divisorie interne				4,44		
Superfici occupate in pianta da pareti perimetrali in comunione						
Muri perimetrali spessore massimo cm. 25	Spessore [ml]	Lunghezza [ml]	Area [mq]	Sup. Comm.le al 50% [mq]		
	0,25	55,48	13,87	6,94		
Totale superficie pareti in comunione				6,94		

Totale superficie commerciale	
Tipo superficie	Valore (Mq)
Superficie residenziale	114,33
Superficie non residenziale	9,62
Superficie occupata in pianta da pareti divisorie interne	4,44
Superficie occupata in pianta da pareti perimetrali in comunione	6,94
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	135,33

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'assente della stessa agli atti del Catasto).

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

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

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

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che

siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- 1) deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- 2) deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Identificazione catastale del bene oggetto del pignoramento: (cfr: Allegato 3)

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

- Gli identificativi catastali dell'unità immobiliare, alla data del deposito della relazione peritale, sono conformi a quanto riportato in catasto fabbricati del comune di Grumo Nevano;
- I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, nonché titolo di provenienza sono conformi.
- Non risultano variazioni dei dati catastali dei beni staggiti effettuate in data successiva al pignoramento e fino alla data in cui lo scrivente ausiliario ha prodotto le visure storiche per immobile allegate alla relazione peritale.
- Si riporta, di seguito, la storia catastale dell'immobile staggito:

Storia catastale immobile oggetto del pignoramento: (cfr: Allegato 3)

L'unità immobiliare risulta identificata, sino alla data di deposito della presente relazione peritale, nel Catasto Fabbricati del comune di Grumo Nevano, provincia di Napoli, **al foglio 4 - particella 441 – Sub. 5** – Cat. A/3 – classe 1 – indirizzo Corso Giuseppe Garibaldi n.157 - Scala A interno 4 piano 1/2S – vani 7,5 - superficie catastale totale 145 mq - rendita Euro 348,61.

Intestata: Omissis nata a Omissis il omissis – codice fiscale OMISSIS – *diritti di proprietà 1/1.*

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987:

Dati identificativi: foglio 4 - particella 441 – Sub. 5 – Cat. A/3 – classe 1 – indirizzo Corso Giuseppe Garibaldi n.157 - Scala A interno 4 piano 1/2S – vani 7,5 - superficie catastale totale 145 mq - rendita L 2.025.

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

Dati identificativi: foglio 4 - particella 441 – Sub. 5 – Cat. A/3 – classe 1 – indirizzo Corso Giuseppe Garibaldi n.157 - Scala A interno 4 piano 1/2S – vani 7,5 - superficie catastale totale 145 mq - Euro 348,61.

Dati derivati: Variazione del quadro tariffario.

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/09/1999:

Dati identificativi: foglio 4 - particella 441 – Sub. 5 – Cat. A/3 – classe 1 – indirizzo Corso Giuseppe Garibaldi n.157 - Scala A interno 4 piano 1/2S – vani 7,5 - superficie catastale totale 145 mq - Euro 348,61.

Dati derivati: SCRITTURA PRIVATA del 27/09/1999, in atti dal 05/04/2000, **COMPRAVENDITA** (n. 9863.1/2000).

STORIA INTESTATI CATASTALI:

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 15/12/1998: GESTIONE INA CASA - diritti di proprietà pari a 1000/1000.

Dal 15/12/1998 al 27/09/1999:

1. Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, c.f.: Omissis; da verificare proprietario per 1/10 in comunione legale fino al 27/09/1999;
2. Omissis, nata a Omissis (NA) il Omissis c.f.: Omissis - proprietà 1/10;

3. Omissis, nata a Omissis (NA) il Omissis, c.f.: Omissis – proprietà 1/10;
4. Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, c.f.: Omissis – proprietà 1/40;
5. Omissis nata a Omissis (NA) il Omissis, c.f.: Omissis - da verificare proprietaria per 1/10;
6. Omissis nato a Omissis (NA) il 15/08/1964, c.f.: Omissis - da verificare proprietario per 1/40;
7. Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, c.f.: Omissis - proprietà 1/10;
8. Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, c.f.: Omissis - proprietà 1/10;
9. Omissis nata a Omissis (NA) il Omissis, c.f.: Omissis - da verificare proprietaria per 1/10;
10. Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, c.f.: Omissis - da verificare proprietario per 1/40;
11. **Omissis** nato a Omissis (NA) il Omissis, c.f.: Omissis - **da verificare proprietario per 1/10;**
12. Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, c.f.: Omissis - da verificare proprietario per 1/40;
13. Omissis nata a Omissis (NA) il Omissis 24/01/1915, c.f.: Omissis - proprietà 1/10.

➤ **DATI DERIVANTI DA: SCRITTURA PRIVATA** del 15/12/1998 Pubblico ufficiale ENNIO DEL GIUDICE Sede GRUMO NEVANO (NA) Repertorio n. 41811 - **COMPRAVENDITA** Voltura n. 2906.1/1999 in atti dal 02/03/1999.

Dal 27/09/1999 al 19/06/2007:

1. **Omissis** nato a Omissis (NA) il Omissis, c.f.: Omissis - proprietà per 72/80 in regime di comunione dei beni.
2. **INTESTAZIONE PARZIALE** da verificare fino al 19/06/2007.

➤ **DATI DERIVANTI DA: SCRITTURA PRIVATA** del 27/09/1999 - Pubblico ufficiale DEL GIUDICE ENNIO - Sede GRUMO NEVANO (NA) Repertorio n. 43389 – **COMPRAVENDITA** - Voltura n. 9863.1/2000 in atti dal 05/04/2000

Dal 19/06/2007:

Omissis nata a Omissis il omissis – codice fiscale Omissis – *diritti di proprietà 1/1*.

- **DATI DERIVANTI DA:** atto del 19/06/2007 Pubblico ufficiale TUCCI PACE AMALIA ROSARIA Sede FRATTAMAGGIORE (NA) Repertorio n. 45596 - **DONAZIONE ACCETTATA** (Passaggi intermedi da esaminare) - Nota presentata con Modello Unico n. 25983.2/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 23/07/2007.
- **DATI DERIVANTI DA: VOLTURA D'UFFICIO** del 19/06/2007 Pubblico ufficiale

TUCCI Sede FRATTAMAGGIORE (NA) Repertorio n. 45596 - TRASCRIZIONE
N.25983/2007 Voltura n. 71339.1/2007 - Pratica n. NA0895528 in atti dal 20/11/2007.

Difformità planimetria catastale:

Dalla sovrapposizione del grafico dello stato dei luoghi, sviluppato dallo scrivente, e la planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati si rileva la difformità determinata dalla porzione di tramezzo non rilevata allo stato dei luoghi, come di seguito indicato in grafico.

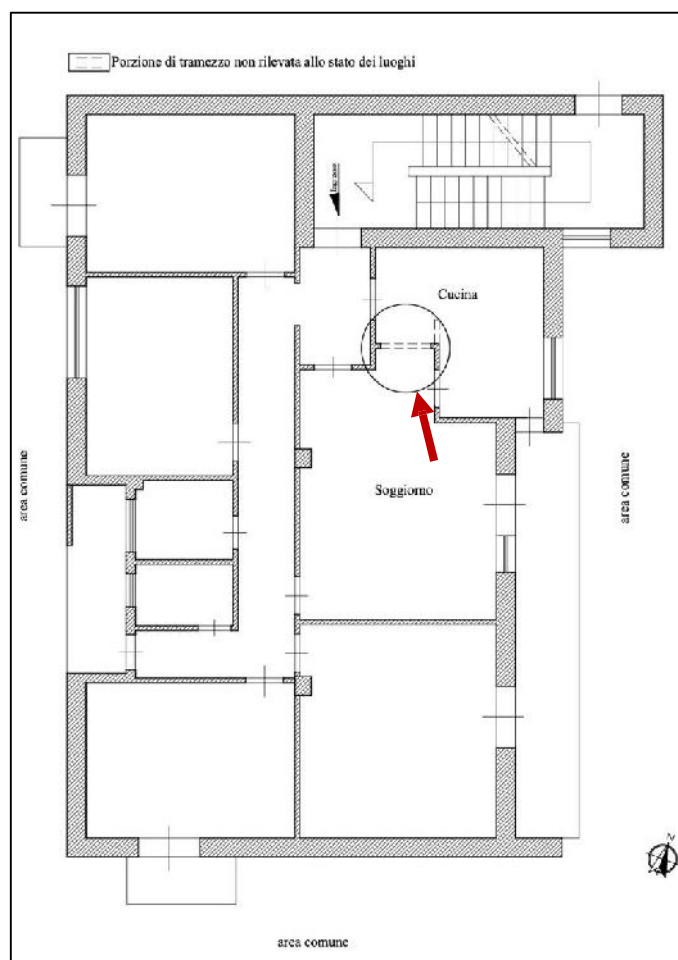


Figura 5 – Grafico difformità planimetria catastale e stato dei luoghi.

Per regolarizzare la difformità rilevata e riportata nel grafico allegato alla relazione peritale, sarà necessaria, previa regolarizzazione urbanistica/edilizia, la compilazione e la presentazione presso gli uffici tecnici erariali di competenza della denuncia di variazione planimetrica dell'unità immobiliare, avvalendosi del software DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati) quale procedura ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, con conseguente inserimento in banca dati di una planimetria aggiornata all'attuale stato dei luoghi. La variazione planimetrica comporta un costo indicativo di € 350,00 comprensivo dei diritti catastali e

dell'onorario per il tecnico incaricato che sarà detratto dal prezzo base di stima. Di seguito si riporta il grafico da cui si evincono le difformità innanzi descritte, nonché la planimetria castale relativa alla grotta di pertinenza agli atti del Catasto Fabbricati.

N.B: si segnala che l'immobile risulta erroneamente riportato in visura catastale al piano 1/2S, pertanto sarà necessario presentare presso l'ufficio Catasto di Napoli un foglio di osservazione per la correzione della difformità.

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO.

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare costituita da **un appartamento**, con annessa cantinola di pertinenza, ubicato in Grumo Nevano, provincia di Napoli, al Corso Garibaldi n.157, secondo piano "Isolato 7 scala A"; è composto da ingresso, soggiorno, cucina, quattro camere, due bagni, disimpegno, per una superficie residenziale utile interna pari a 114,33 m², ed una superficie non residenziale complessiva pari a 35,34 m²; **confina:** a nord con cassa scale, a sud, ad ovest e ad est con area comune; la **cantina pertinenziale** è posta al piano seminterrato, distinta con il numero interno 4 di superficie utile pari a 13,11 m²; **confina:** a nord con corridoio di accesso, a sud con area comune ad ovest con cantina distinta con il numero interno 2, ad est con cantina distinta con il numero interno 6; è riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Grumo Nevano, provincia di Napoli, **al foglio 4 - particella 441 – Sub. 5 – Cat. A/3**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è **Concessione Edilizia numero di pratica UTC 49/61**, rilasciata in data 04/03/1961, cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine al **balcone lato ovest**, non riportato nel grafico di progetto, nonché **la finestra lato nord** riportata nel grafico

di progetto non riscontrata allo stato dei luoghi; l'esperto stimatore non può esprimersi in merito ad una eventuale sanabilità in quanto non è possibile accertare la doppia conformità ai sensi dell'art. 36 bis D.p.r 380/2001; ed in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni che a parere dell'esperto stimatore potrebbe essere regolarizzata mediante una pratica di C.I.L.A "Tardiva"; non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE: Euro 65.400,00.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

6) 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.).

6) 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).

6) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Ricostruzione dei passaggi di proprietà:

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

- **L'immobile oggetto della procedura esecutiva** identificato e riportato nel NCEU del Comune di Grumo Nevano (NA) al **foglio 4 – particella 441 – SUB.5** - è pervenuto alla debitrice esecutata **OMISSIS**, innanzi generalizzata, in virtù di **Donazione Accettata**, trascritta ai nn.52715/25983 in data 19 luglio 2007, a seguito di atto notarile per notaio Tucci Pace Amalia Rosaria di Frattamaggiore (NA) del 19 luglio 2007, rep. n. 45596, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà **da OMISSIS** nata a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, e **OMISSIS nato a Omissis (NA) il Omissis, c.f.: OMISSIS**, ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni.
- **Atto di COMPRAVENDITA**, trascritto ai nn. 5520/4118 in data 23 febbraio 1999, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Ennio Del Giudice di Grumo Nevano (NA) del 15 dicembre 1998, numero di repertorio 41811, a favore di **OMISSIS nato a Omissis (NA) il omissis, codice fiscale OMISSIS**, **per la quota di 1/10 del diritto di proprietà in regime di comunione legale**, Omissis nata a Omissis (NA) il Omissis, codice

fiscale Omissis, *per la quota di 1/10 del diritto di proprietà*, Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, *per la quota di 1/10 del diritto di proprietà*, Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, *per la quota di 1/40 del diritto di proprietà*, Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, *per la quota di 1/40 del diritto di proprietà*, Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, *per la quota di 1/10 del diritto di proprietà*, Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, *per la quota di 1/40 del diritto di proprietà*, Omissis nata a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, *per la quota di 1/10 del diritto di proprietà*, Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, *per la quota di 1/40 del diritto di proprietà*, Omissis nata a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, *per la quota di 1/10 del diritto di proprietà*, Omissis nata a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, *per la quota di 1/10 del diritto di proprietà*, Omissis nata a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, *per la quota di 1/10 del diritto di proprietà* e contro ISTITUTO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DINAPOLI sede Napoli (NA), codice fiscale 80014970638, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà* avente ad oggetto l'immobile pignorato.

- **Atto di COMPRAVENDITA**, trascritto ai nn. 37386/26047 in data 27 ottobre 1999, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Del Giudice Ennio di Grumo Nevano (NA) del 27 settembre 1999, numero di repertorio 43389, **a favore di OMISSIS nato a Omissis (NA) il omissis, codice fiscale OMISSIS, per la quota di 72/80 del diritto di proprietà**, **in regime di comunione legale dei beni**, **contro** Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, *per la quota di 1/80 del diritto di proprietà*, Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, *per la quota di 8/80 del diritto di proprietà*, Omissis nato a Grumo Nevano (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, *per la quota di 1/80 del diritto di proprietà*, Omissis nata a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, *per la quota di 1/80 del diritto di proprietà*, Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, *per la quota di 4/80 del diritto di proprietà*, Omissis nata a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, *per la quota di 4/80 del diritto di proprietà*, Omissis nata a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, *per la quota di 8/80 del diritto di proprietà*, Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, *per la quota di 4/80 del diritto di proprietà*, Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale

Omissis, per la quota di 1/80 del diritto di proprietà, Omissis nata a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 1/80 del diritto di proprietà, Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 2/80 del diritto di proprietà, Omissis nata a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 1/80 del diritto di proprietà, Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 8/80 del diritto di proprietà, Omissis nata a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 8/80 del diritto di proprietà, Omissis nata a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 8/80 del diritto di proprietà, Omissis nata a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 4/80 del diritto di proprietà, Omissis nata a Omissis (NA) Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 8/80 del diritto di proprietà ,avente ad oggetto l'immobile pignorato.

- **RETTIFICA - ATTO DI COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. 31221/21285 in data 10 giugno 2009, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Del Giudice Ennio di Grumo Nevano (NA) del 18 maggio 2009, numero di repertorio 55474/11838, FORMALITA' DI RIFERIMENTO n. 26047 del 27 ottobre 1999, a favore di Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 72/80 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale, contro Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 1/80 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con Omissis, Omissis nata a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 8/80 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 1/80 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con Omissis, Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 4/80 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con Omissis, Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 4/80 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con Omissis, Omissis nata a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 8/80 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 1/80 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con Omissis, Omissis nata a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 1/80 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con Omissis, Omissis nata a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 4/80 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con Omissis, Omissis nata a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale

Omissis, per la quota di 4/80 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con Omissis, Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis 29 agosto 1970, codice fiscale Omissis, per la quota di 2/80 del diritto di proprietà, Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 8/80 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, Omissi nata a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 1/80 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con Omissis, Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 8/80 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, Omissis nata a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 4/80 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, Omissis nato a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 4/80 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con Omissis, Omissis nata a Napoli (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 1/80 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con Omissis, Omissis nata a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 8/80 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile pignorato.

Nel quadro D si precisa che si procede alla convalida dell'atto, ai sensi dell'art. 184 c.c., da parte di Omissis, coniuge di Omissis, riportata erroneamente nell'atto autenticato dal Notaio Ennio Del Giudice del 24/6-27/9/1999, in regime di separazione dei beni, in luogo di quello giusto, ovvero in regime di comunione dei beni con Omissis.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Inquadramento urbanistico – vincoli – difformità urbanistico-edilizie: (cfr. allegato 6)

Relativamente al regime vincolistico operante nell'area sopra descritta, si osserva che il cespite immobiliare oggetto della procedura esecutiva, è libero da ogni vincolo rientrante nell'ambito dei Beni culturali, architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici, e nell'ambito dei vincoli ambientali e di tipo idrogeologico (rischio frana, idraulico, ecc.), né ricade su aree demaniali o appartenenti al patrimonio indisponibile di un ente pubblico, non risulta che sia gravato da censo, livello e uso civico, né risulta l'esistenza di procedure di affrancazione da tali pesi. Inoltre, si osserva, che agli atti del preposto ufficio tecnico non risultano presenti per il fabbricato di cui il bene costituisce porzione, atti di asservimento di cubatura. Non risultano, emesse ordinanze di demolizione.

Risulta, agli atti del preposto ufficio tecnico, “**dichiarazione di abitabilità di Case**” rilasciata dal Comune di Grumo Nevano in data 02 febbraio 1963. (cfr. allegato 6)

Riscontro titoli edilizi e/o autorizzativi: (cfr. allegato 6)

Lo scrivente, a seguito di istanza inoltrata a mezzo PEC del 12/02/2025 – prot. n.2504, indirizzata al 3° Settore Tecnico del comune di Grumo Nevano, acquisiva a mezzo PEC del 29/04/2025 – prot. n. 6764 ed integrazione prot. n. 6873, la certificazione urbanistica/edilizia di riscontro relativa all'immobile oggetto della procedura.

Dalla detta certificazione risulta che l'area su cui insiste il fabbricato, di cui il bene immobile costituisce porzione, ricade in zona omogena “**B – Satura/Sottozona B/1** del vigente P.R.G. approvato con Decreto n.80 del 17/01/2003 del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli e pubblicato sul BURC in data 17/02/2003, nonché la successiva variante approvata con Delibera di G.C. n. 40 del 27/07/2016, contenente modifiche all'art.17 delle N.T.A. Sulla base delle verifiche effettuate presso il predetto ufficio, e come da citata certificazione, il fabbricato, risulta parte di un complesso Edilizio edificato in virtù di **Concessione Edilizia numero di pratica UTC 49/61**, rilasciata in data 04/03/1961 a “Gestione INA-CASA” per la realizzazione di 7 fabbricati in Corso Garibaldi – Grumo Nevano.

Per quanto attiene all'immobile staggito, oggetto di istanza, non risultano, agli atti dell'ufficio, presentate pratiche edilizie/autorizzazioni né pratiche di condono a nome dei nominativi indicati. Non risultano, inoltre, emesse ordinanze di demolizione.

Lo scrivente, dalla sovrapposizione del grafico dello stato dei luoghi ed il grafico di progetto, assentito alla Concessione Edilizia n.49/61, ha riscontrato le difformità determinate dal **balcone lato ovest**, riportato nel grafico dello stato dei luoghi quale "Balcone 2", quest'ultimo non riportato nel grafico di progetto, nonché **la finestra lato nord** (Camera 2) riportata nel grafico di progetto non riscontrata allo stato dei luoghi. Le suddette difformità risultano corrispondere all'interno fabbricato di cui il bene staggito è parte.

Lo scrivente, alla luce di quanto innanzi descritto, considerato che la difformità riscontrata relativa al balcone lato ovest risulta corrispondere all'intera facciata del fabbricato e quindi interessare altre unità immobiliari, non può esprimersi in merito ad una eventuale sanabilità in quanto non è possibile accertare la doppia conformità ai sensi dell'art. 36 bis D.p.r 380/2001, non avendo a disposizione i dati di volumetria e superficie dell'intero complesso edilizio. Altresì, qualora fosse possibile ottenere una sanatoria, andrebbe richiesta per l'intero fabbricato. Per quanto attiene la difformità relativa alla finestra lato nord non riscontrata allo stato dei luoghi, corrispondete ad una modifica del prospetto, si tratterebbe, anche per essa, di una sanatoria da dover richiedere per l'intero fabbricato. Pertanto, sulla scorta di quanto descritto, si ritiene opportuno applicare una decurtazione nella percentuale del 5% del valore di stima del lotto in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. nel quesito n. 12 dell'elaborato peritale.

Per quanto attiene la difformità determinata dalla porzione di tramezzo non rilevata allo stato dei luoghi corrispondente tra l'altro alla difformità catastale descritta in risposta al quesito n.3, potrebbe essere regolarizzata, previo parere favorevole del preposto ufficio tecnico comunale, mediante una pratica di C.I.L.A "Tardiva" (*Comunicazione Inizio Lavori Asseverata*) ex articolo 6-bis comma 1 del Testo Unico dell'Edilizia 380/2001. Per la citata pratica è prevista una sanzione pari ad Euro 1.000,00 da versare al comune di Grumo Nevano, a cui si aggiunge la somma, indicativa, pari ad Euro 1.000,00 da corrispondere al tecnico abilitato incaricato per la redazione della pratica. La somma complessiva sarà detratta dal prezzo base di stima. Di seguito si riporta il grafico delle difformità rilevate.

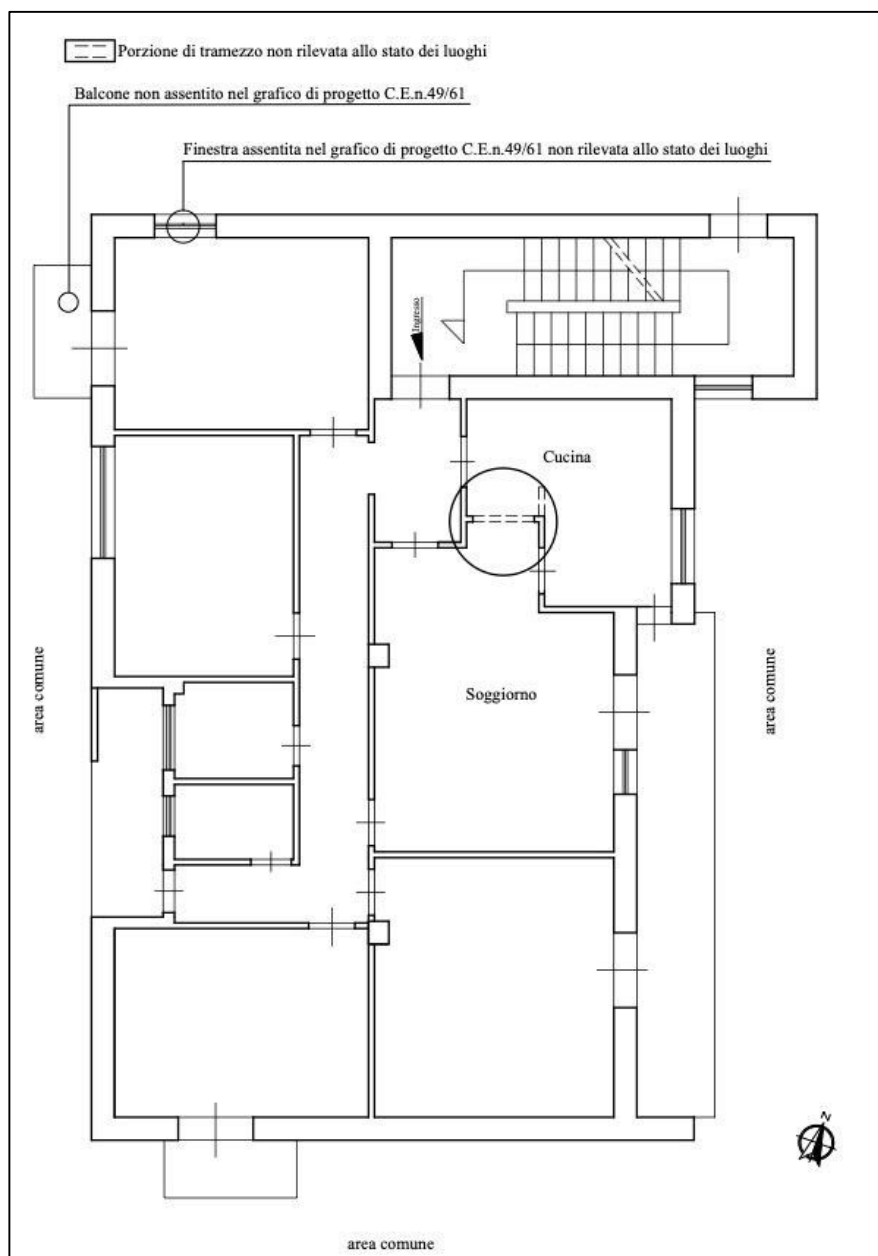


Figura 6 – Grafico difformità urbanistiche

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

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

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

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

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

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

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti

locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

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

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

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

Stato di possesso dell'immobile: (cfr. allegato 9)

L'immobile staggito risulta occupato dal sig. **OMISSIS** nato a Omissis (PAK) il Omissis - codice fiscale Omissis – unitamente al proprio nucleo familiare, in virtù di contratto di locazione registrato in data 02/10/2020 al n.005101 – serie 3T.

La durata della locazione, come da contratto, è fissata di comune accordo tra le parti in quattro anni precisamente dal 01/10/2020 al 30/09/2024, decorso i quali il contratto si rinnova per un periodo di quattro anni.

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

Periodo di riferimento: anno 2024 - semestre 2

Provincia: Napoli

Comune: GRUMO NEVANO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO: VIA TURATI, VIA MICHELANGELO BUONARROTI, VIA MECCI, VIALE DELLA RIMEMBRANZA, VIA FRANCESCO CILEA – CORSO ITALIA.

Codice zona: C2

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	940	1450	L	3,1	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	960	L	2,1	3,2	L
Box	NORMALE	510	780	L	2,1	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	970	1500	L	3,2	5	L

Considerato il valore locativo pari a 2,65 €/mq per mese (valore medio delle quotazioni OMI), vista la superficie commerciale complessiva pari a 135,33 mq, calcolata secondo i criteri del D.P.R. 138/98, si ottiene una stima del valore dell'indennità di occupazione, in cifra tonda, pari ad Euro 358,00 mensili.

Alla luce dello stato manutentivo del cespite staggito e altresì delle caratteristiche intrinseche dello stesso, per le quali si intendono lo stato di usura, le dimensioni, la dotazione degli impianti tecnologici primari e lo stato di funzionamento degli stessi, le finiture interne quali intonaco, tinteggiatura, pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni ed esterni, lo stato manutentivo del fabbricato di cui è parte, tenendo conto della durata incerta e ridotta dell'occupazione che precede la vendita coattiva, si ritiene congruo assumere come valore dell'indennità di occupazione una cifra pari ad **Euro 360,00 mensili**.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

- verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Sulla base alle verifiche svolte presso l'ufficio di Pubblicità Immobiliare di Napoli, l'ufficio Catasto di Napoli e l'ufficio 3° Settore del comune di Grumo Nevano, si è riscontrato quanto segue.

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

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

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

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

- Pignoramenti precedenti o contestuali: **nessuno**
- **ISCRIZIONE: IPOTECA GIUDIZIALE nascente** da decreto ingiuntivo del 27 maggio 2011 – numero di repertorio 205/2011 – Tribunale di Napoli sez. distaccata di Casoria (NA), iscritta ai nn.27760/4547, a favore di UNICREDIT S.P.A con sede a Roma, codice fiscale 00348170101, **contro OMISSIS**, nata a Omissis il Omissis – C.F.: Omissis, gravante la piena proprietà dell'immobile staggito.
- **ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO**, iscritto ai nn.34279/6384 in data 23 giugno 2009, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Tucci Pace Amalia Rosaria di Frattamaggiore (NA) del 11 giugno 2009, numero di repertorio 46629/12951 - Importo totale € 200.000,00 - Importo Capitale € 100.000,00 - durata 5 anni, a **favore di BANCO DI NAPOLI** sede Napoli (NA), codice fiscale 04485191219, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, **contro OMISSIS** nata a Omissis (NA) il Omissis, codice fiscale Omissis, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà; **DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: OMISSIS**, sede Omissis (NA), codice fiscale Omissis, avente ad oggetto l'immobile staggito.
- **TRASCRIZIONE: verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto ai nn.35171/27616 in data 10 luglio 2024, in virtù di atto per UNEP del Tribunale di Napoli Nord dell'11/06/2024, numero di repertorio 9374, **a favore di YODA SPV S.r.l** con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05111630264, **contro OMISSIS** nata a Omissis (NA) il Omissis codice fiscale Omissis, per la quota di proprietà di 1/1 avente ad oggetto l'immobile staggito.
- *Difformità urbanistiche:* come descritto in risposta al quesito n. 6, la difformità rilevata,

corrispondente ad una parziale diversa distribuzione degli spazi interni, potrebbe essere regolarizzata mediante una pratica di C.I.L.A. “Tardiva” per la quale è prevista una somma complessiva, indicativa, pari a Euro 2.000,00. Per quanto attiene, altresì, alle difformità determinate dal **balcone lato ovest**, riportato nel grafico dello stato dei luoghi quale “Balcone 2”, quest’ultimo non riportato nel grafico di progetto, nonché **la finestra lato nord** riportata nel grafico di progetto non riscontrata allo stato dei luoghi, si è ritenuto opportuno applicare una decurtazione nella percentuale del 5% del valore di stima del lotto in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. nel quesito n. 12 dell’elaborato peritale.

- *Difformità catastali*: le difformità catastali riscontrate, come descritto in risposta al quesito n.3, potranno essere regolarizzate con un costo indicativo pari ad Euro 350,00.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L’esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalle verifiche effettuate presso l’ufficio 3° Settore Tecnico e come da certificazione rilasciata allo scrivente, risulta che il fabbricato, di cui l’immobile staggito costituisce porzione, non insiste su suolo demaniale. (cfr. allegato 6)

QUESITO n. 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

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

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

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

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

Lo scrivente, sulla base dei riscontri effettuati presso i competenti uffici, ha rilevato che la particella di terreno su cui ricade l’immobile staggito no risulta gravato da censo, livello o uso civico. In merito all’eventuale esistenza di usi civici, censi o livelli, lo scrivente ha

provveduto ad effettuare una duplice verifica: la prima presso il preposto ufficio 3° Settore Tecnico del comune di Grumo Nevano, dalla cui certificazione rilasciata a mezzo PEC del 18/04/2025, non risulta che il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato e di cui il bene pignorato è parte integrante è gravato da censo, livello o uso civico. La seconda verifica è stata effettuata presso la Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici, dove risulta che l'unico atto riguardante i demani del comune di Casaluce, risale al decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici nelle Province della Campania e del Molise, nel quale si legge che per il comune di Grumo Nevano, è intervenuto decreto di archiviazione per l'inesistenza di demani di uso civico. (cfr. allegato 7)

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Risposta al quesito n.11.

NON è costituito condominio.

UESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

Criteri di Stima:

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

pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

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

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

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

recenti. L'alternativa, per una valutazione attendibile, è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico sulla base di un unico parametro che nel caso in esame è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo risulta attendibile in virtù di un parametro individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un numero molto limitato di transazioni recenti.

Analisi del mercato immobiliare nazionale:

“Nel I trimestre 2024 sono 210.233 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari. La variazione percentuale calcolata sul dato destagionalizzato è di -5,3% rispetto al trimestre precedente, mentre la variazione su base annua calcolata sul dato grezzo è di -4,0%. Nel confronto congiunturale il comparto abitativo è in diminuzione su tutto il territorio nazionale: nel Nord-est -6,8%, al Centro -6,2%, nel Nord-ovest -5,9%, al Sud -4,8% e nelle Isole -2,3%. Il settore economico è in calo al Sud (-5,2%), nelle Isole (-3,7%), nel Nord-ovest (-2,3%) e al Centro (-2,0%), mentre aumenta nel Nord-est (+1,7%). Il 93,2% delle convenzioni stipulate riguarda i trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (196.014), il 6,4% quelli a uso economico (13.381) e lo 0,4% le convenzioni a uso speciale e multiproprietà (838). Rispetto al I trimestre 2023 le transazioni immobiliari diminuiscono del 4,6% nel comparto abitativo e aumentano del 4,3% nell'economico. A livello territoriale il settore abitativo segna, su base annua, variazioni percentuali negative nel Nord-est -8,6%, nel Nord-ovest -5,6%, al Sud -3,7%, e nel Centro -3,5%, mentre registra variazioni positive nelle Isole +5,5%. Il settore economico aumenta nel Nord-est (+12,0%), nelle Isole (+10,0%) e nel Centro (+5,0%); rimane sostanzialmente stabile al Sud (+0,3%) e nel Nord-ovest (+0,1%). Nel settore abitativo le compravendite diminuiscono sia nei piccoli centri (-4,8%) sia nei grandi (-4,3%); nel comparto economico, invece, crescono nei piccoli centri (+8,2%) e diminuiscono nei grandi (-1,1%). Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare sono 67.521. La variazione percentuale calcolata sul dato destagionalizzato è -6,6% rispetto al trimestre precedente, mentre la variazione su base annua calcolata sul dato grezzo è di -12,0%. Su base congiunturale tutto il territorio nazionale è in calo (Nord-ovest -9,8%, Centro -6,1%, Nord-est -5,1%, Sud -4,4% e Isole -2,3%). Analogamente, anche il calo su base annua si registra in tutte le ripartizioni geografiche del Paese (Nord-est -13,4%, Nord-ovest -12,4%, Sud -12,3%, Centro -11,9%),

sebbene sia più contenuto nelle Isole (-4,6%). Simile la diminuzione nei piccoli e grandi centri (rispettivamente -12,1% e -11,8%)”. (fonte ISTAT.IT 19 dicembre 2024)

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

“Il numero delle compravendite immobiliari riprende quota nella parte centrale del 2024 e chiuderà l’anno praticamente agli stessi livelli del precedente, con 710mila transazioni. In positivo anche l’andamento dei prezzi (+2,6%), su cui incide in parte il trend delle case nuove. Le locazioni invece caleranno di 2,5% a causa della scarsa offerta, ma questo fattore determinerà anche un aumento dell’importo dei canoni. Sono le previsioni che effettua la Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari (FIMAA) nell’ultima indagine sul mercato immobiliare residenziale sull’andamento registrato nel secondo quadrimestre del 2024 e sulle previsioni per l’ultima parte dell’anno. Per quanto riguarda le compravendite, si prevede che nel 2024 verranno scambiati 710mila abitazioni, con una lieve riduzione di mezzo punto percentuale rispetto al 2023. I dati dell’Agenzia delle Entrate hanno evidenziato una crescita del numero di scambi nel secondo trimestre del 2024, dopo la pesante battuta d’arresto nel primo trimestre. Per l’ultima parte dell’anno la maggioranza degli agenti immobiliari FIMAA prevede che la domanda e l’offerta rimarranno stabili rispetto al quadrimestre precedente, e di conseguenza il numero di scambi rimarrà su livelli rilevanti. Una parte consistente degli addetti (il 34,7%) tuttavia è più pessimista e si attende percentuali di variazioni calanti del numero di compravendite. I prezzi di compravendita, secondo le previsioni, manterranno lo stesso tasso di crescita del secondo quadrimestre, nell’arco dell’anno l’aumento sarà pari al 2,6%. I principali fattori che trainano il mercato sono la fiducia in un ulteriore calo dei tassi sui mutui (lo indica il 52,3% degli agenti FIMAA); le compravendite effettuate per investimento (33,2%); l’attesa di un rialzo dei prezzi (7,5%); il desiderio di acquistare una casa green, per ridurre le spese di gestione (6% circa); il miglioramento dei tempi ottenere la documentazione urbanistica e catastale e i grandi eventi come il Giubileo e le Olimpiadi (1,2%). Tra i fattori che invece rallentano gli scambi: gli elevati costi di ristrutturazione (34,2%); gli stipendi medi bassi (28,2%); il timore per i conflitti e gli scenari geo-politici internazionali (19,9%); gli aspetti regolamentativi e normativi (14,5%). Secondo lo 0,3% degli addetti i tassi di interesse dei mutui sono ancora troppo alti, a pregiudicare le compravendite poi pesano anche le alte richieste dei venditori, la scarsità di prodotto da vendere e la progressiva limitazione dei bonus edilizi. “Il mercato immobiliare stà

dimostrando capacità di resilienza e buona tenuta nonostante le tensioni geopolitiche ed i conflitti in corso” afferma Santino Taverna Presidente di FIMAA Italia. “L’ulteriore calo dei tassi sul costo del denaro e la crescente attenzione verso immobili riqualificati, nel rispetto della direttiva Europea CASE GREEN, alimentano la domanda. L’aumento della richiesta per abitazioni nuove o ristrutturate – che rappresentano oltre il 17% delle transazioni – è un segnale positivo per il settore edilizio anche se il costante incremento dei prezzi, può limitare l’accesso a tali soluzioni per alcune fasce sociali”. In termini generali la domanda di immobili è in costante crescita. “Si avverte comunque la necessità di continue attenzioni al processo di riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare del Paese, da parte delle Istituzioni, per continuare a sostenere e supportare le fasce di popolazione economicamente più debole” sottolinea ancora Taverna”. (fonte FIMAA.IT 17 ottobre 2024).

“Il primo semestre del 2024 ci restituisce un mercato immobiliare nuovamente in moto, dopo la frenata registrata nel 2023, anno in cui le transazioni avevano avuto un’importante battuta d’arresto. I ribassi dei tassi operati dalla Bce hanno spinto i potenziali acquirenti ad affacciarsi sul mercato con rinnovata fiducia. Questi ultimi sono più decisi e, soprattutto, sempre più sensibili verso tematiche come il risparmio energetico. Il mercato continua a soffrire di un’offerta limitata, spesso di bassa qualità, anche a causa di uno sviluppo edilizio che non tiene il passo della domanda. Si conferma, in questa prima parte del 2024, l’interesse per l’investimento immobiliare ma, in alcune città si segnala un ridimensionamento, in particolare degli acquisti da destinare agli affitti brevi

Compravendite

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

Prezzi:

Le grandi città chiudono con un aumento dei prezzi dello 0,9%, ad eccezione di Palermo con -0,4%, il risultato migliore spetta a Firenze con +3,2%. Milano registra un +1,3%, la capitale chiude con +0,6%. L’hinterland delle grandi città e i capoluoghi di provincia chiudono

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

Domanda, disponibilità di spesa e offerta:

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

Fonti di informazione indirette:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno svolgere l'indagine di mercato consultando il database dei portali "www.borsinoimmobiliare.it", "www.immobiliare.it", l'osservatorio immobiliare del mercato immobiliare.info, nonché l'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, costantemente aggiornati circa l'andamento del mercato immobiliare nazionale, le cui quotazioni sono ottenute da elaborazioni statistiche. L'osservatorio immobiliare "mercatoimmobiliare.info" registra "Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città. In totale sono presenti in città 112 annunci immobiliari, di cui 106 in vendita e 6 in affitto, con un indice complessivo di 6 annunci per mille abitanti. Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Grumo Nevano è compreso in tutta la città tra 530 €/m² e 1.305 €/m² per

la compravendita e tra 1,8 €/m² mese e 4,3 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.340 €/m²) è di circa il 24% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.775 €/m² ed è anche di circa il 39% inferiore alla quotazione media provinciale (2.230 €/m²). Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 81). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata. I prezzi a Grumo Nevano sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la cittadina è compreso tra 900 €/m² e 1.835 €/m² nel 60% dei casi. Grumo Nevano ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.340 €/m², quindi circa il 79% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 269% in più rispetto ai prezzi medi a Mazzarino (CL), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti. Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Grumo Nevano mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in deciso calo (-4,54%). La contrazione dei prezzi rilevata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo. Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Grumo Nevano, è possibile osservare che tutte le tipologie d'immobili monitorate mostrano un calo negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha registrato il minor deprezzamento è costituita da case indipendenti, che hanno registrato un calo di meno dell'1%. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da appartamenti: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 6% negli ultimi 3 mesi.” (fonte mercato.immobiliare.info).

Il borsino immobiliare – “Quotazioni immobiliari nazionali” – attribuisce agli appartamenti ricadenti nella zona SEMICENTRO VIA TURATI, VIA MICHELANGELO BUONARROTI, VIA MECCI, VIALE DELLA RIMEMBRANZA, VIA FRANCESCO CILEA, in cui ricade l’immobile oggetto della procedura, un valore medio di mercato per appartamenti in stabili di qualità inferiori alla media di zona pari ad Euro 782,00.

Dal portale “[immobiliare.it](https://www.immobiliare.it) risulta che “A Marzo 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.455 al metro quadro, con una diminuzione del 3,77% rispetto a Marzo 2024 (1.512 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Grumo Nevano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2024, con un valore di € 1.629 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.392 al metro quadro. A Marzo 2025, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Grumo Nevano è stato di € 1.455 al metro quadro, rispetto ai € 2.349 della media provinciale. I dati delle compravendite

pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferiscono al numero di unità immobiliari compravendute, desunte dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli archivi di Pubblicità Immobiliare degli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate. I volumi di compravendita, in particolare, sono conteggiati sulla base delle unità immobiliari, oggetto di transazione a titolo oneroso, normalizzate rispetto alla quota di proprietà trasferita. Le unità immobiliari sono aggregate nelle destinazioni d'uso residenziale, pertinenze, terziaria, commerciale e produttiva, secondo le categorie catastali indicate per ciascuna unità nella nota unica di trascrizione e registrazione compilata dai notai. Riguardo le quotazioni O.M.I. riferite al valore normale dei fabbricati, l'Agenzia del Territorio (attualmente Agenzia delle Entrate) ha diffuso il provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007 con il quale sono state varate le disposizioni sull'individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale degli immobili. Secondo quanto stabilisce, il valore normale dell'immobile è il prodotto di tre elementi:

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

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

$$VR = sc * vu * cm$$

VR – valore reale dell'immobile espresso in €

sc – sommatoria della superficie commerciale in mq

vu – valore unitario commerciale espresso in €/ m²

cm – coefficiente di merito dell'immobile in %

Lo scrivente ha consultato i valori elaborati dall'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), riferito al secondo semestre 2024 per immobili ricadenti in zona SEMICENTRO VIA TURATI, VIA MICHELANGELO BUONARROTI, VIA MECCI, VIALE DELLA RIMEMBRANZA, VIA FRANCESCO CILEA – **codice di zona "C2"** **microzona catastale "0"** **tipologia prevalente "abitazioni civili"** – **destinazione residenziale** – **tipologia "abitazioni di tipo economico"** – *stato conservativo normale.*

L'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate attribuisce, per la citata tipologia di abitazioni, un valore minimo di mercato pari ad Euro/mq 630,00 ed un valore massimo pari ad Euro/mq 960,00 da applicare al valore normale degli immobili residenziali di cui alle direttive del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio n. 120811 del 27 luglio 2007 **“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296”**. In applicazione alle suddette disposizioni, si determina il valore normale dell'immobile oggetto di stima:

ANNO	2024
SEMESTRE	2
Fascia/zona: Centrale/CENTRO Abitato	
Tipologia OMI da conversione di quella catastale	Abitazioni di tipo economico
Tipologia OMI quotata	Abitazioni di tipo economico
Grado tipologia quotata	CORRISPONDENTE
Valore OMI – Minimo Valore di Mercato (€/mq)	€ 630,00
Valore OMI – Massimo Valore Mercato (€/mq)	€ 960,00
Stato Conservativo Abitazione	NORMALE
Stato Conservativo quotato	NORMALE
K1 (coefficiente taglio superficie)	0,3
K2 (coefficiente livello di piano)	0,5
$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$ (media ponderata)	0,45
Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max – Val OMI min) x K	€ 778,00
Coefficiente correttivo di conversione da categoria catastale a tipologia OMI	0
Valore normale unitario in cifra tonda	€ 778,00

FONTI DIRETTE:

Lo scrivente ha provveduto a svolgere indagini di mercato presso agenzie immobiliari operanti nel comune di Grumo Nevano relativamente ad immobili comparabili per caratteristiche intrinseche e di zona all'immobile oggetto della procedura, le quali hanno fornito indicativamente quale valore minimo Euro 600,00/mq, ed un valore massimo Euro 800,00/mq.

Stima LOTTO UNICO:

Lo scrivente, visti il valore normale unitario OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), ed i valori di mercato desunti dalle fonti di informazione, ritiene congruo assegnare un valore/mq pari ad **Euro 800,00/mq**. Lo scrivente, altresì, considerato lo stato conservativo e manutentivo in cui versa l'immobile, per il quale sono da considerarsi necessari interventi sostanziali di manutenzione ordinaria, nonché lo stato conservativo e manutentivo del fabbricato di cui è parte, ritiene di dover applicare una percentuale di decurtazione pari al 20% del valore/mq, la quale determina un valore/mq pari a **Euro 640,00/mq**.

LOTTO UNICO:

Totale superficie commerciale	
Tipo superficie	Valore (Mq)
Superficie utile residenziale	114,33
Superficie non residenziale	9,62
Superficie occupata in pianta da pareti divisorie interne	4,44
Superficie occupata in pianta da pareti perimetrali in comunione	6,94
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	135,33

Calcolo del valore a base d'asta:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale equivalente:

LOTTO UNICO	Superficie equivalente	Valore Unitario Euro/mq	Valore complessivo
Superficie commerciale	135,33 mq	€ 640,00	€ 86.611,00
Valore corpo:			€ 86.611,00
Valore accessori:			€ 0,00
Valore complessivo intero:			€ 86.611,00
Valore complessivo diritto e quota:			€ 86.611,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima totale - Lotto unico

Riduzione del 5% per le difformità urbanistiche riscontrate.	€ 4.330,00.
Costi per la definizione delle difformità catastali.	€ 350,00
Riduzione dell'8% per il contratto di locazione opponibile alla proc.	€ 6.930,00
Costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E)	€ 300,00
Costi per la redazione e presentazione della pratica di C.I.L.A "Tardiva"	€ 2.000,00

In ottemperanza a quanto disposto dal G.E. nel presente quesito, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ed inoltre considerato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, e che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e, conseguentemente, oltre a quelli evidenziati in perizia, nella fattispecie l'impossibilità di verificare la conformità urbanistica, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi

genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenendo conto di tutto ciò il valore stimato viene decurtato di una percentuale pari al 10 % pari ad € 7.270,00.

Valore in cifra tonda al netto degli adeguamenti e correzioni Euro 65.400,00

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

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

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

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

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

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

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

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

- **Dall'estratto per riassunto dai registri di matrimonio con annotazioni**, acquisito a mezzo PEC dall'Ufficio Stato Civile del comune di Grumo Nevano in data 21/11/2024, risulta che la debitrice esecutata ha contratto matrimonio in data 09 luglio 1994 in META, scegliendo il regime della separazione dei beni. **Si segnala** che a margine delle annotazioni risulta quanto segue: “con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del comune di Grumo Nevano in data 20/06/2023, di cui all'atto scritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n. omissis e confermato con dichiarazione di cui all'atto scritto nei predetti registri, al n. omissis sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto”. (cfr. allegato 8)
- **Dal certificato di residenza storico**, acquisito a mezzo PEC dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Omissis, provincia di Cosenza, in data 03/12/2024, prot. n.003173, risulta che

la debitrice esecutata è residente nel Omissis dal Omissis per IMMIGRAZIONE dal comune di Omissis, alla Omissis ad oggi. (cfr. allegato 8)

- Lo scrivente ha provveduto ad acquisire, a mezzo PEC dall’Ufficio Anagrafe del comune di Grumo Nevano in data 22/04/2025, il certificato di storico di residenza nonché il certificato di stato di famiglia del sig. **OMISSIS** nato a Omissis (PAK) il Omissis - codice fiscale Omissis, quale occupante intestatario del contratto di locazione in essere, da cui risulta che lo stesso è residente dal 17/11/2020 in Omissis

Conclusioni:

Alla luce dei fatti, delle ispezioni, dei rilevamenti eseguiti è dalle constatazioni oggettive, si ritiene di poter affermare per scienza e coscienza che **il più probabile valore venale del bene immobile pignorato - LOTTO UNICO - ammonta ad Euro 65.400,00.**

Per quanto sopra esposto, lo scrivente evidenzia che la presente relazione, composta da 59 pagine oltre il frontespizio e gli allegati, è stata espletata secondo un giusto ed equo criterio, ritenendo di aver scrupolosamente e fedelmente adempiuto all’incarico conferito dall’Ill.mo Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Antonella Paone.

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

- ⇒ ALLEGATO 1: Rilievo fotografico, sovrapposizione, foto satellitare.
- ⇒ ALLEGATO 2: Grafici stato dei luoghi – difformità catastali
- ⇒ ALLEGATO 3: Ispezione catastale:
 - Visure storiche per immobile, estratto di mappa;
- ⇒ ALLEGATO 4: Ispezione ipotecaria ordinaria.
- ⇒ ALLEGATO 5: Atto di provenienza:
- ⇒ ALLEGATO 6: Verifica tecnico-amministrativa:
 - 6.a) Certificazione urbanistica di riscontro;
 - 6.b) Copia Concessione Edilizia n.49/61 – Grafici di progetto.
 - 6.c) Grafici di progetto concessione edilizia n.49/61.
- ⇒ ALLEGATO 7: Decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici inerente all’inesistenza di uso civico, acquisito presso l’ufficio Usi Civici della Giunta Regione Campania.
- ⇒ ALLEGATO 8: Certificati
 - 8.a) Estratto di matrimonio - Esecutata;

- 8.b) Certificato storico di residenza - Esecutata;
- 8.c) Certificato storico di residenza occupante;
- 8.d) Certificato stato di famiglia occupante.

⇒ ALLEGATO 9: Verbale accesso del 01/04/2025.

⇒ ALLEGATO 10: Attestazione dell'avvenuto invio della relazione peritale al debitore
esecutato e al creditore procedente.

Aversa, lì 19.05.2025

L'esperto stimatore
Arch. Omissis