TRIBUNALE
DI
NAPOLI NORD

Architetto Barbara Apa

via A. Garofano n. 4 - 81031 Aversa (CE) cell. 3293545657 mail: info@studioapa.net Pec: barbara.apa@pec.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: **ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 218/2025 PROMOSSA DA OMISSIS**

contro OMISSIS

DATA: Dicembre 2025

L'Esperto

arch. Barbara Apa

INDICE

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
3. RISPOSTE AI QUESITI
4. CONCLUSIONI
5. ALLEGATI

Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Lorella Triglione

1. PREMESSA

Con ordinanza del 25.09.2025, l'Ill.mo G.E. dott.ssa Lorella Triglione, nominava la sottoscritta arch. Barbara Apa, con studio in Aversa (CE) alla via A. Garofalo n° 4, ed iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1916, Esperto Stimatore nella causa di Esecuzione Immobiliare promossa da *Omissis* contro *Omissis* procedimento **N° 218/2025 R.G.E**. *(Cfr. All. "A" – Nomina Esperto)*

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo un attento studio dei fascicoli scaricati telematicamente per l'espletamento dell'incarico affidato, la sottoscritta fissò, unitamente al custode giudiziario nella persona dell'Avv. Francesco Colucci, il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo, siti in Sant'Antimo (NA) al Corso Michelangelo n. 269, per il giorno 27 ottobre 2025.
Alle ore 16:00, sui luoghi di causa erano presenti, oltre agli ausiliari del G.E., i sigg. *Omissis*, debitori esecutati e l'Avv. Omissis Omissis , nell'interesse dei debitori esecutati. Per il creditore procedente nessuno era presente.
Dopo una prima ricognizione dei luoghi di causa, la scrivente procedette ad esperire gli opportuni rilievi metrico-grafici e fotografici dell'immobile *de quo*, il quale consisteva in un appartamento posto al primo piano di un fabbricato adibito a civile abitazione, composto da living con tinello, due camere da letti, due locali wc, locale lavanderia e corridoio, oltre ad una balconata p0rospiciente i lati nord, est ed ovest.
Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai debitori esecutati come loro abitazione principale.
Altresì, in tale sede i debitori dichiaravano che l'immobile non ricade all'interno di un condominio e che le spese di gestione delle parti comuni vengono suddivise bonariamente tra i comproprietari.
Alle ore 16:40 si conclusero le operazioni peritali.
(Cfr. All. "B" – Verbale di sopralluogo)

3. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**
In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di peignoramento 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.

Diritti reali

L'immobile staggito risulta realizzato dai coniugi *Omissis*, su di un lotto di terreno a loro così pervenuto:

1) **Atto di compravendita** del Notaio Flavio Prattico del **08.03.1985,** trascritto il 02.04.1985 ai nn. 9416/7957, con il quale il sig. *Omissis* (in regime di comunione legale dei beni con *Omissis*) acquistava, unitamente a *Omissis*, *Omissis*, *Omissis* e *Omissis*, la piena proprietà di un appezzamento di terreno in Comune di Sant'Antimo alla strada provinciale Sant'Antimo – Cesa della superficie di are 6.75, in catasto al foglio 1, p.lla 888 (are 6.64) e 811 (are 0.11). *(Cfr. All. "C" – Atto di compravendita dell'08.03.1985)*

2) **Atto di compravendita** del Notaio Amalia Tucci Pace del **30.10.1985,** trascritto il 30.11.1985 ai nn. 26658/21743, con il quale il sig. *Omissis* e *Omissis* acquistavano da *Omissis*, la residua quota, in ragione di 2/3, del predetto appezzamento di terreno riportato in catasto terreni al foglio 1, p.lla 888 di are 6.64 e p.lla 811 di are 0.11.
(Cfr. All. "D" – Atto di compravendita dell'30.10.1985)

Beni pignorati

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva consiste nella piena proprietà di unità abitativa sita in Sant'Antimo (NA) al corso Michelangelo n. 269, riportata in

catasto fabbricati al **foglio 1, p.lla 888, sub 4,** cat A/2, classe 4, vani 5,5, R.C. € 340,86, in capo al sig. *Omissis* e *Omissis*, ciascuno per i diritti di piena proprietà pari ad 1/2 dell'intero.

Non sono state rilevate "difformità formali" tra i dati catastali identificativi dell'immobile indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.
Ad ogni modo la scrivente evidenzia che, vi è una discrepanza tra l'intestazione catastale dell'immobile, riportata come piena proprietà in capo al sig. *Omissis*, e le quote di proprietà riportate nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso, dove, correttamente, l'immobile è riportato in capo ai signori *Omissis*, ciascuno per i diritti pari ad 1/2 dell'intero.

Al fine dell'esatta individuazione del bene, la scrivente ha provveduto a reperire foto satellitare da Google Maps, nella quale ha evidenziato il fabbricato all'interno del quale ricade l'immobile staggito e a confrontarla con l'estratto di mappa del fabbricato stesso.



Confronto tra la foto satellitare e l'estratto di mappa catastale

Suddivisione in lotti:

Per il bene oggetto di pignoramento, la scrivente ha provveduto alla formazione di un **UNICO LOTTO di vendita.**

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: piena ed intera proprietà di un appartamento sito in Sant'Antimo (NA) al Corso Michelangelo n. 269, piano 1°, riportato in catasto fabbricati al **foglio 1, p.lla 888, sub 4,** cat A/2, classe 4, vani 5,5, R.C. € 340,86. Esso confina a nord, est ed ovest con cortile comune e a sud con appartamento riportato al sub 5 intestato al debitore sig. *Omissis*.

All'appartamento si accede direttamente da Corso Michelangelo n. 269, mediante un cancello carrabile ed uno pedonale in ferro, i quali immettono in una corte comune, da qui è possibile accedere all'androne ed al vano scala di collegamento con i vani superiori.

Il fabbricato all'interno del quale ricade l'appartamento è composto da tre piani fuori terra, adibiti a civili abitazioni, ed un piano seminterrato adibito a locale artigianale-commerciale.

Esso presenta una struttura portante composta da travi e pilastri in cemento armato e

solai in laterocemento, la muratura di chiusura perimetrale è composta da blocchi forati in laterizio, mentre le partizioni interne sono realizzate con blocchi in laterizio dello spessore di 10 cm.

(Cfr. All. "E" – Documentazione fotografica) (Cfr. All. "F" – Grafici di rilievo)



Foto 1: Vista satellitare del fondo pignorato e relativi manufatti su di esso insistenti

L'unità abitativa *de qua* corrisponde alla porta di accesso posta a destra da chi sale le scale, essa occupa in pianta una superficie utile (calcolata al netto dei muri esterni ed al lordo dei tramezzi interni) di circa 124,00 mq, con un'altezza utile interna di mt 2,95, ed è diviso in living con tinello, due camere da letto, due locali wc, corridoio, lavanderia e balconata prospiciente i lati nord, est ed ovest.

L'immobile presenta infissi esterni in alluminio sul lato esterno ed in legno sul lato interno, con sistema di oscuramento composto da napoletane in ferro.

Le bussole interne sono in legno tamburato effetto noce con maniglieria in ottone lucido.

La pavimentazione della zona living e del corridoio è realizzata con mattonelle in

gres porcellanato di dimensioni 40x40 cm, di colore bianco venato, mentre, le camere presentano un pavimento in ceramica di dimensioni 33x33 cm, di colore beige.
Il locale wc 1 presenta a pavimento ed a rivestimento mattonelle in ceramica dimensioni 20x30 cm di colore bianco, mentre, il locale wc 2 presenta a pavimento mattonelle in ceramica dimensioni 20x30 cm di colore bianco ed a rivestimento maioliche di dimensioni 25x50 cm di colore beige venato con greca decorativa.
Il rivestimento della cucina è realizzato con mattonelle del tipo in gres porcellanato di dim. 20x20 di colore bianco venato.
Infine, la pavimentazione della balconata è in gres porcellanato di dim. 30x30 cm di colore terra di Siena.
Tutte le pareti interne ed i soffitti presentano intonaco liscio e pittura del tipo lavabile a varie cromie.

Impianti: L'immobile al momento del sopralluogo era dotato di radiatori interni in alluminio collegati ad una caldaia esterna non funzionante.
Per la produzione di acqua calda sanitaria è stata rilevata la presenza di un boiler elettrico.
Altresì, per il raffrescamento la scrivente ha rilevato la presenza di un climatizzatore, composto da un motore esterno e macchina interna, posto nella zona living.
L'immobile è sprovvisto di gas metano.
L'impianto elettrico esistente è del tipo sottotraccia, dotato di quadro (salvavita).
(Cfr. All. "E" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "F" - Grafici di rilievo)

Stato manutentivo: La scrivente precisa che, al momento del sopralluogo l'immobile versava in **discreto stato manutentivo.**



Foto 2: Androne d’ingresso

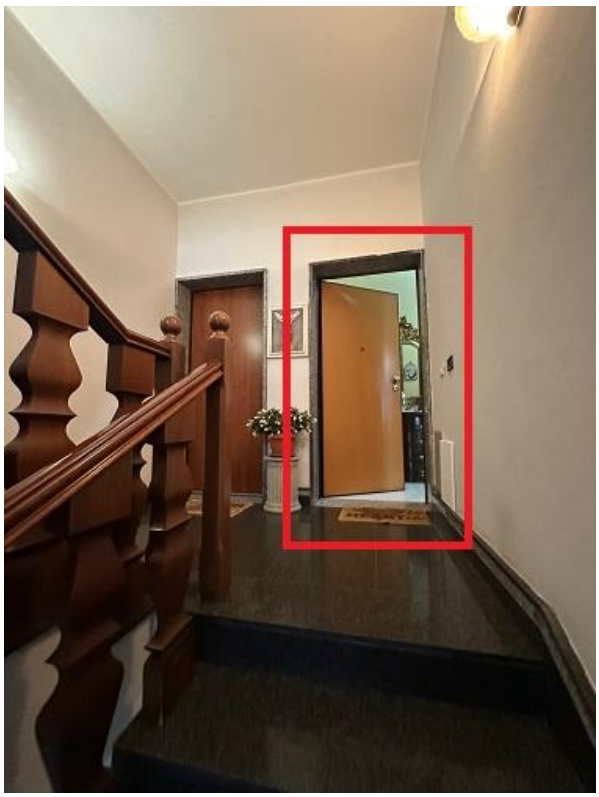


Foto3: Vista dell’ingresso dal vano scala



Foto 4: ingresso

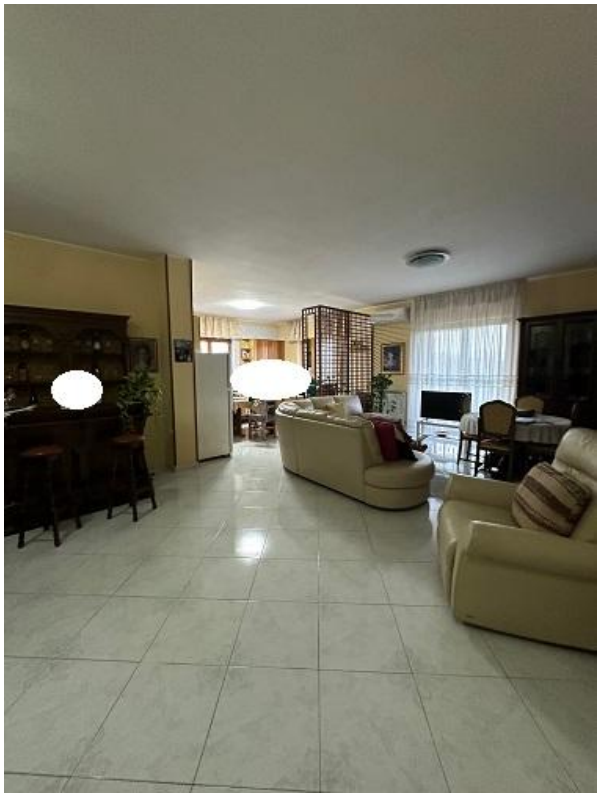


Foto 5: living con tinello



Foto 6: tinello



Foto 7: corridoio



Foto 8: camera da letto 1



Foto 9: camera da letto 2



Foto 10: wc 1

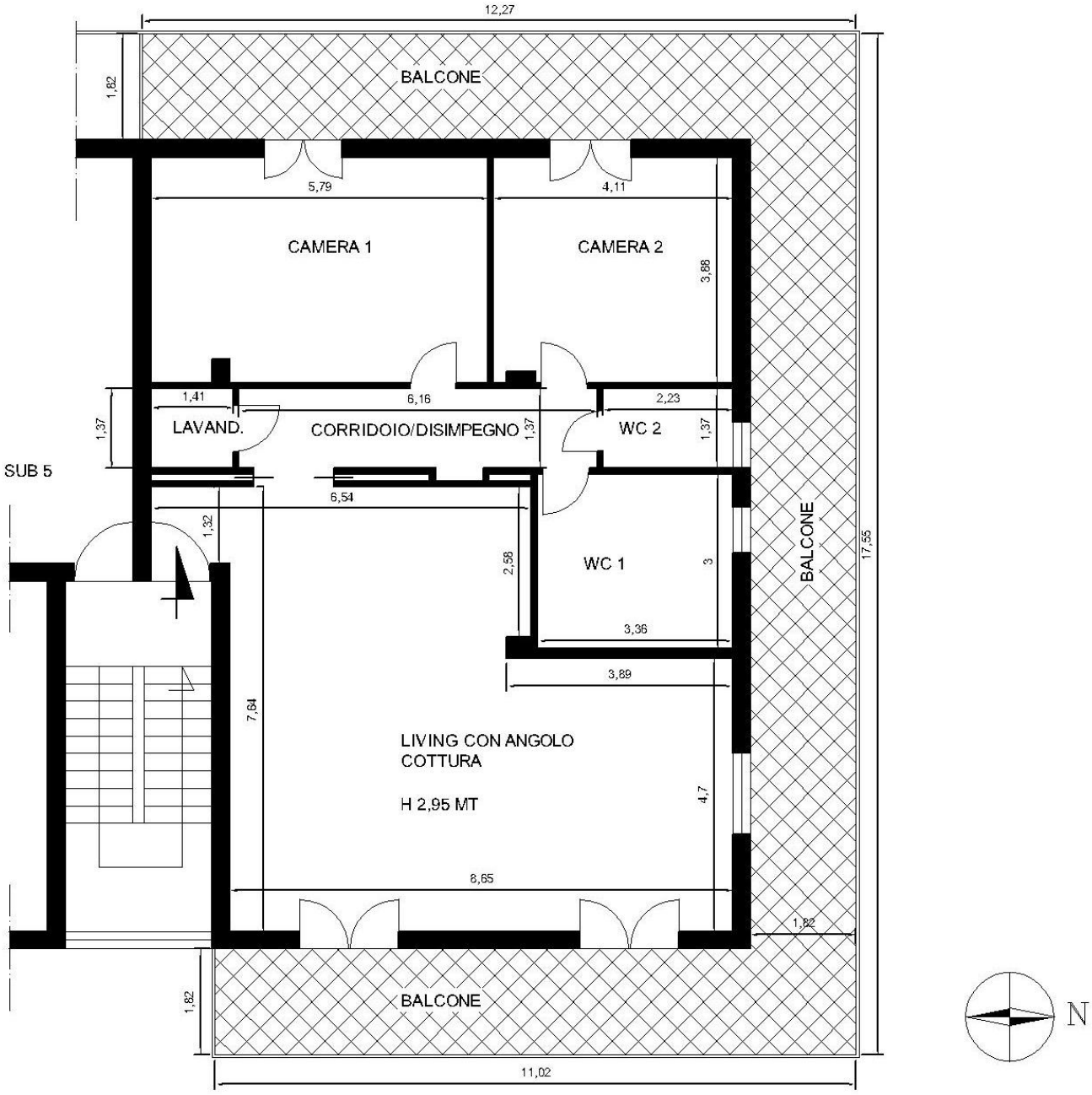


Foto 11: wc 2





Foto 12-13: balconata



GRAFICI DI RILIEVO - APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI SANT'ANTIMO (NA) AL CORSO MICHELANGELO SNC. - RIPORTATO IN CATASTO AL FOGLIO 1, P.LLA 888, SUB 4- PIANO PRIMO - scala 1:100

Di seguito si riporta la stima dei costi da sostenersi per l'adeguamento dell'impianto di riscaldamento. I costi indicati nella seguente tabella, sono stati desunti da indagini di mercato, intervistando diverse imprese operanti sul territorio.

Tabella costi adeguamento impianti

C1	Costo adeguamento impianto riscaldamento (*calcolo forfettario*) IVA compresa	**€ 3.000,00**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava sprovvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Di seguito si riportano i costi per l'acquisizione dello stesso.

Tabella costi acquisizione A.P.E.

C2	Costo per acquisizione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) compresa IVA e CNPAIA	**€ 250,00**

Caratteristiche della zona.
Gli immobili ricadono in una zona semiperiferica rispetto al centro cittadino, essa secondo il vigente P.R.G. ricade in zona E (zona agricola). L'area è caratterizzata da alcuni fabbricati multipiano edificati sul fronte del Corso Michelangelo, con aree agricole distribuite a macchia di leopardo. La zona risulta ben collegata al centro cittadino e presenta alcuni punti commerciali raggiungibili a piedi.

Caratteristiche zone limitrofe. Pressoché simili.
Riepilogo dati metrici: (Cfr. All. "F" – Grafici di rilievo)

Appartamento p. 1°	
- living/tinello	mq 57,54
- lavanderia	mq 1,93
- corridoio	mq 8,62
- camera 1	mq 22,46
- camera 2	mq 15,94
- wc 1	mq 10,08
- wc 2	mq 3,05
- balconata= (0,25x25,00mq) +(0,10x42,70mq) =	mq 10,52
SC =SU+ (0,25+0,10 SNR) =	**MQ 130,14**

RIEPILOGO DATI METRICI
SUPERFICIE CONVENZIONALE SC = MQ 130,14

I calcoli sopra riportati sono stati eseguiti secondo i criteri per la valutazione patrimoniale della superficie commerciale stabiliti dalla Norma UNI 10750.
Nota: la superficie convenzionale è stata determinata mediante il calcolo:
S.U. superficie utile interna all'appartamento, computata al 100%;
S.N.R. superficie non residenziale di locali e pertinenze non residenziali computata commercialmente al 50%;
S.N.R. superfici non residenziali quali terrazzi e balconi computata commercialmente al 25%;
S.N.R. superfici non residenziali quali patii e porticati computata commercialmente al 35%;
S.N.R. superfici non residenziali quali giardini di ville e villini computata commercialmente al 10%;

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

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

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

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

L'Esperto, nel verificare la completezza della documentazione depositata, si è

accertato che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, come pure nella nota di trascrizione del pignoramento, sono i seguenti:

LOTTO UNICO:

1) **Appartamento** sito in Sant'Antimo (NA) al Corso Michelangelo n. 269, riportato al NCEU al **foglio 1, p.lla 888, sub 4,** cat A/2, classe 4, vani 5,5, piano primo, R.C. € 340,86.

Il tutto intestato al sig. *Omissis,* **per i diritti di piena proprietà.**

I dati sopra riportati corrispondono ai dati catastali attuali **.**

(Cfr. All. "G" – Visure catastali)

VARIAZIONI CATASTALI

Appartamento F. 1 - p.lla 888 - sub 4

- **Costituzione del 16.06.1993**, in atti dal 16.06.1993. A tale data l'immobile risultava identificato al catasto fabbricati al **Foglio 1, p.lla 888, sub 4, cat. F/3, int. 3, piano 1,** ed intestato al sig. *Omissis*, per i diritti di piena proprietà.

- Classamento del 12.02.1993, in atti dal 03.03.1997- PF96 (n. 4082.3/1993). A tale data l'immobile risultava identificato al catasto fabbricati al **Foglio 1, p.lla 888, sub 4, cat. A/2, classe 4, vani 5,5, int. 3, piano 1, rendita £ 660.000** ed intestato al sig. *Omissis,* per i diritti di piena proprietà.

- Variazione per presentazione di planimetria mancante del 10.06.2010, pratica n. NA0530112, in atti dal 10.06.2010. A tale data l'immobile risultava identificato al catasto fabbricati al **Foglio 1, p.lla 888, sub 4, cat. A/2, classe 4, vani 5,5, int. 3, piano 1, rendita € 340,86** ed intestato al sig. *Omissis,* per i diritti di piena proprietà.
  (Cfr. All. "G" – Visure catastali)

Come già accennato ai paragrafi che precedono, il fabbricato all'interno del quale ricade l'immobile staggito risulta realizzato dai coniugi *Omissis*, sul lotto di terreno a loro pervenuto per Atto di compravendita del Notaio Flavio Prattico del 30.03.1985 e successivo Atto di compravendita del Notaio Amalia Tucci Pace del 08.10.1985.

Con i predetti atti di compravendita i coniugi *Omissis* acquistavano la piena proprietà di un appezzamento di terreno in Comune di Sant'Antimo alla strada provinciale

Sant'Antimo – Cesa della superficie di are 6.75, in catasto al foglio 1, p.lla 888 (are 6.64) e 811 (are 0.11).

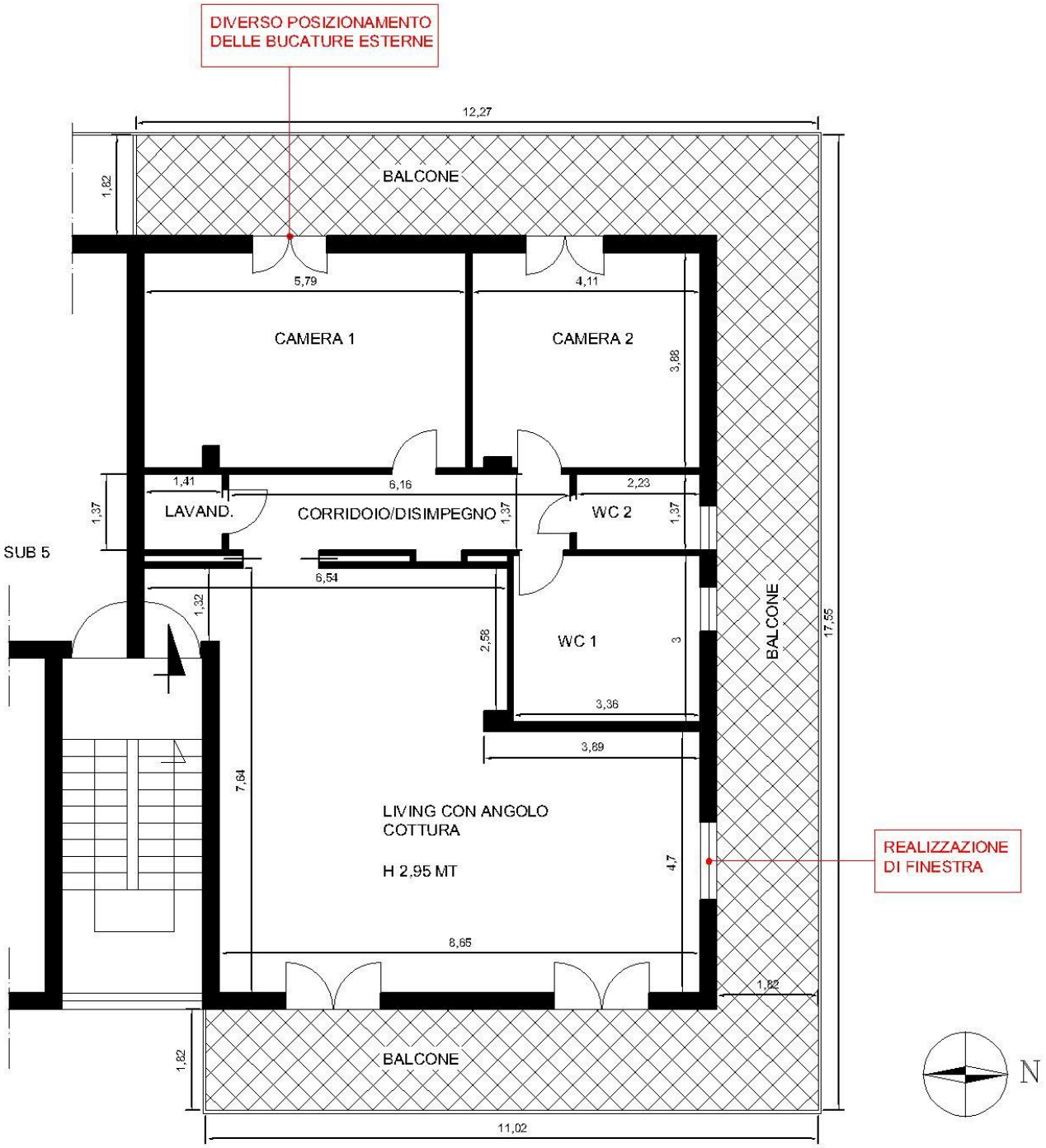
Dalle ricerche catastali esperite dalla scrivente è merso che, attualmente la particella a terreni, sulla quale insiste il fabbricato *de quo*, è riportata al foglio 1, p.lla 1717, qualità ente urbano di 664 mq. Tale p.lla risulta costituita con Tipo Mappale del 20.07.2010, pratica n. NA 00664617, presentato per nuova costruzione. Essa deriva dalla p.lla 888, qualità seminativo, classe 1 di 664 mq, generata a sua volta dal frazionamento della p.lla di maggior estensione n. 814 di 1.300 mq.
(Cfr. All. "H" – Visure catastali a terreni)

Ebbene si fa osservare che la p.lla a terreni 888 del foglio 1 di 664 mq corrisponde al terreno acquistato dai debitori esecutati con gli atti di compravendita sopra richiamati.

Al momento della stesura della presente relazione di stima non si riscontrano variazioni catastali richieste dagli esecutati o disposte di ufficio dal Comune o dalla Agenzia del Territorio intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento, né risultano variati gli identificativi per riallineamento mappe.

Dal confronto delle schede catastali con i grafici dello stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:
- Diversa posizione delle bucature esterne;
- Realizzazione di finestra.
(Cfr. All. "I" – Grafici di rilievo con indicazione delle difformità rispetto alle schede catastali)

Altresì, si riscontra l'errata intestazione del bene, riportato in piena proprietà in capo al sig. *Omissis*, anzichè intestato ai coniugi *Omissis*, ciascuno per i diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero.



GRAFICI DI RILIEVO CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' CATASTALI - APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI SANT'ANTIMO (NA) AL CORSO MICHELANGELO SNC. - RIPORTATO IN CATASTO AL FOGLIO 1, P.LLA 888, SUB 4- PIANO PRIMO - scala 1:100

Per la regolarizzazione sotto il profilo catastale delle succitate difformità, è necessario provvedere all'elaborazione di documento DOCFA: acronimo di Documento Catasto Fabbricati, è la procedura – mediante software dedicato - necessaria per depositare le planimetrie in catasto dei nuovi fabbricati oppure per effettuare variazioni sulle planimetrie esistenti.

Per tutto quanto sopra detto, la scrivente ha provveduto ad elaborare il seguente calcolo inerente le spese da sostenere, per la regolarizzazione della planimetria catastale dell'appartamento.

Calcolo spese per regolarizzazione delle difformità catastali:

C3	spese presentazione ed elaborazione DOCFA appartamento (comprensive di IVA e CNPAIA come per legge)	**€ 450,00**

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:
LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3**, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ___ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** _____ al **foglio** _____ , **p.lla** ___ (*ex* p.lla _____ o già scheda _____) , **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____ ;
LOTTO n. 2 : ecc.
Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.
L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO: – piena proprietà di un appartamento posto al piano primo sito nel Comune di Sant'Antimo (NA) al Corso Michelangelo n. 269. **L'appartamento** occupa in pianta una superficie di circa 124 mq (calcolata al netto dei muri esterni ed al lordo dei tramezzi interni), ed è composto da ingresso/living con tinello, corridoio, due locali wc, due camere da letto, locale lavanderia oltre una balconata prospiciente i lati nord, est ed ovest, con altezza interna di 2,95 mt; confinante a nord, est ed ovest con

corte comune e a sud con l'appartamento sub 5; riportato in catasto fabbricati del Comune di Sant'Antimo al foglio 1, p.lla 888, sub 4, cat. A/2, classe 4, vani 5,5, piano primo, interno 3, R.C. € 340,86. Lo stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastali in merito alla diversa posizione delle bucature esterne ed alla realizzazione di una finestra. Per l'appartamento staggito vi è Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge 724/94, pratica n. 1025 del 30.06.2006, rilasciata al sig. *Omissis*. Lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto riportato nei grafici allegati al predetto titolo edilizio, a meno della diversa posizione delle bucature esterne ed alla realizzazione di una finestra. L'area in cui ricade l'appartamento, secondo il vigente P.R.G è classificata come zona E (zona agricola). **PREZZO BASE euro 110.000,00.**

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:

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

2.può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione. In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti,** incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto**

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

I trasferimenti relativi ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, del primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione medesima, sono i seguenti:

LOTTO UNICO –

Atto di compravendita del Notaio Flavio Prattico del **08.03.1985,** trascritto il 02.04.1985 ai nn. 9416/7957, con il quale il sig. *Omissis* (in regime di comunione legale dei beni con *Omissis*) acquistava, unitamente a *Omissis*, la piena proprietà di un appezzamento di terreno in Comune di Sant'Antimo, alla strada provinciale Sant'Antimo – Cesa della superficie di are 6.75, in catasto al foglio 1, p.lla 888 (are

6.64) e 811 (are 0.11).
(Cfr. All. "C" – Atto di compravendita del 08.03.1985)

Atto di compravendita del Notaio Amalia Tucci Pace del **30.10.1985,** trascritto il 30.11.1985 ai nn. 26658/21743, con il quale il sig. *Omissis* e *Omissis* acquistavano da *Omissis*, la residua quota di compravendita in ragione di 2/3 del predetto appezzamento di terreno e successiva edificazione.
(Cfr. All. "D" – Atto di compravendita del 30.10.1985)

La scrivente precisa che, come già riportato nei quesiti precedenti, sui terreni sopra menzionati i coniugi *Omissis* **hanno realizzato il fabbricato all'interno del quale ricade l'immobile pignorato.**

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:
3. **l'epoca di realizzazione dell'immobile**;
4. **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
5. **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:

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003); lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.); i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi; la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: **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.

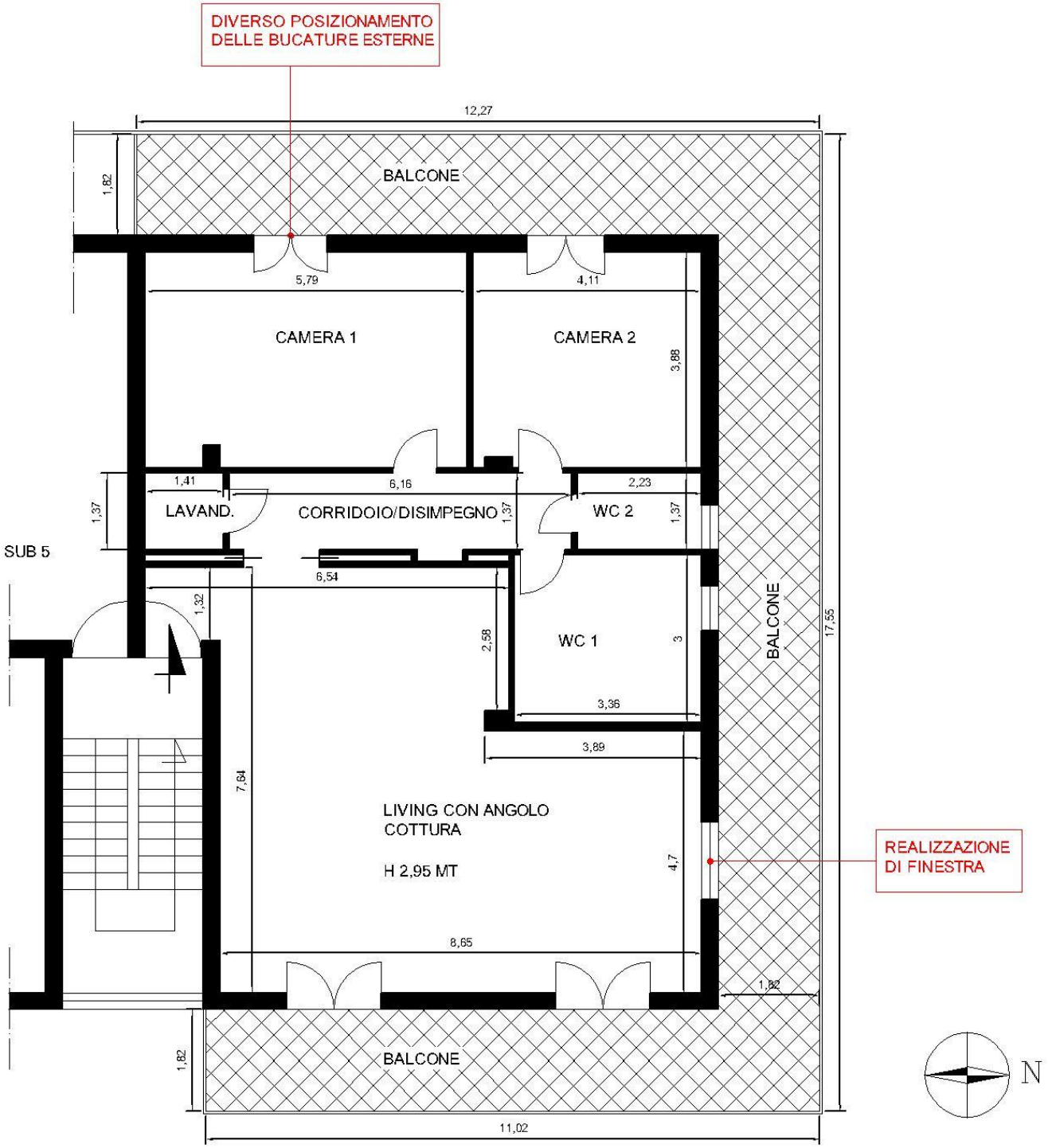
Per verificare la regolarità degli immobili staggiti, sotto il profilo edilizio-urbanistico, la scrivente ha provveduto ad inoltrare formale istanza con nota prot. n. 30855 del 29.10.2025, all'UTC del Comune di Sant'Antimo.
In riscontro a tale istanza, in data 11.12.2024, veniva rilasciata alla scrivente copia della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 724/94, pratica n. 1025, rilasciata in data 30.06.2006 al sig. *Omissis*.
La scrivente stigmatizza che, per mero errore materiale, all'interno del certificato rilasciato alla scrivente è indicata la pratica n. 1706, in luogo della 1025, come riportato sui grafici e sul titolo edilizio.

Altresì le veniva rilasciato il certificato di destinazione urbanistica dell'area, contenente ulteriori informazioni riguardanti l'immobile.
(Cfr. All. "L" –Documentazione rilasciata dal l'UTC del Comune di Sant'Antimo)

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici allegati alla C.E. in Sanatoria n. 1025/2006, la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

- Diversa posizione delle bucature esterne;
- Realizzazione di una finestra

(Cfr. All. "M" – Grafici di rilievo con indicazione delle difformità urbanistico-edilizie)



GRAFICI DI RILIEVO CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' EDILIZIE - APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI SANT'ANTIMO (NA) AL CORSO MICHELANGELO SNC. - RIPORTATO IN CATASTO AL FOGLIO 1, P.LLA 888, SUB 4- PIANO PRIMO - scala 1:100

Per stabilire la sanabilità delle difformità riscontrate la scrivente si è più volte interfacciata con l'UTC del Comune di Sant'Antimo e, da quanto appreso, dette difformità sono sanabili mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria.

Di seguito la scrivente riporta, in maniera forfettaria, l'importo riguardante i costi relativi alla presentazione di SCIA in sanatoria.
Ai suddetti costi, oltre le spese tecniche, andranno aggiunte ulteriori spese al momento non prevedibili, da corrispondere al Comune di Sant'Antimo.

C4	Costo per definizione di SCIA in Sanatoria oneri tecnici *(oltre IVA e CNPAIA)*	€ 3.000,00
	Sanzione amministrativa, Diritti di segreteria e costi di costruzione (calcolo forfettario)	€ 1.032,00
	Totale C4	**€ 4.032,00**

Da quanto emerge dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antimo si evince che, nella Zona E (agricola) è consentito l'edificazione al solo servizio dell'attività agricola nei limiti dell'indice di zona pari allo 0,03 mc/mq, con un'altezza max di 7,30 ml, sono inclusi in questa zona i vivai esistenti, è vietato l'abbattimento degli alberi d'alto fusto esistenti.
Altresì, sulla zona interessata non sono presenti vincoli, usi civici, censi e livelli; il bene in oggetto non insiste su suolo demaniale o bene indisponibile del Comune; l'immobile non è riconosciuto di interesse storico, artistico, archeologico ed etnografico; l'immobile non costituisce un bene culturale, ambientale e paesaggistico.
(Cfr. All. "L" –Documentazione rilasciata dal l'UTC del Comune di Sant'Antimo)

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.).

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai debitori esecutati, in quanto loro abitazione principale.

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:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

della procedura.
In particolare, l'esperto indicherà:
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:

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

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1.1 Domande giudiziali: **Nessuna**

1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuna**

1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **Nessuna**

1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso (ad es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche di natura condominiale: **Nessuna**

1.5 Provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici o di altro tipo: **Nessuna**

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

1. Iscrizioni:

1.1 Iscrizione del 17.07.2014 ai nn 2735/36171, derivante da ipoteca giudiziale per Sentenza di condanna, a favore di *Omissis* con sede in Torino, C.F. *Omissis*, contro *Omissis* e gravante, tra l'altro, sulla quota di proprietà pari ad 1/2 dell'appartamento sito in Sant'Antimo (NA) al Corso Michelangelo n. 269, e riportato in catasto fabbricati al **foglio 1, p.lla 888, sub 4, cat. A/2, piano 1°.**

1.2 Iscrizione del 17.08.2014 ai nn 3203/40483, derivante da ipoteca giudiziale per

Sentenza di condanna, a favore di *Omissis* con sede in Torino , C.F. *Omissis*, contro *Omissis* e gravante, tra l'altro, sulla quota di proprietà pari ad 1/2 dell'appartamento sito in Sant'Antimo (NA) al Corso Michelangelo n. 269, e riportato in catasto fabbricati al **foglio 1, p.lla 888, sub 4, cat. A/2, piano 1°.**

Si precisa che, trattasi di ipoteca presentata in rettifica alla n.rp.2735/rg.36171 del 17.07.2014, per modifica del domicilio ipotecario della parte creditrice, che risulta presso lo studio dell'Avv. Omissis Omissis (omissis@pec.it), via F. de Gasperi n.55 - 80123 Napoli.

2. Pignoramenti:

2.1 Pignoramento immobiliare registrato il 23.12.2010 nn. 38027/56180, a favore di Omissis (ragione sociale omessa per tutela dei dati personali e della riservatezza), con sede a Bernareggio (MI) C.F. Omissis , contro *Omissis* e gravante sulla piena proprietà dell'appartamento sito in Sant'Antimo (NA) e riportato in catasto fabbricati al foglio 1, p.lla 888, sub 4, cat. A/2, piano 1°.

La scrivente precisa che, al soprarichiamato verbale di pignoramento corrisponde il procedimento esecutivo rubricato con RGE n. 1728/2020, il quale risulta estinto con provvedimento del Tribunale di Napoli, sezione 5, reso dal Dott. Mario Ciccarelli, in data 18.01.2023, con relativo ordine di cancellazione. Si stigmatizza che, ad oggi non risulta ancora cancellata la trascrizione.
(Cfr. All. "Q" – Ordine cancellazione pignoramento del 2020)

2.2 Pignoramento immobiliare registrato il 01.07.2025 nn. 33212/25506, a favore di *Omissis* (NA), contro *Omissis*, ciascuno per la quota di proprietà di 1/2, gravante sull'appartamento sito in Sant'Antimo (NA) al Corso Michelangelo n. 269 e riportato in catasto fabbricati al foglio 1, p.lla 888, sub 4, cat. A/2, piano 1°.
(Cfr. All. "N" – Ispezione ipotecaria)

3. Difformità urbanistico-edilizie:

- Diversa posizione delle bucature esterne;
- Realizzazione di una finestra.

4. Difformità Catastali:

- Diversa posizione delle bucature esterne;
- Realizzazione di una finestra.

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.

Dalla documentazione reperita presso l'UTC del Comune di Sant'Antimo, gli immobili in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

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 presupposi per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

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

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

A seguito delle ricerche eseguite e dalla documentazione reperita presso l'UTC del Comune di Sant'Antimo, gli immobili in oggetto non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

(Cfr. All. "L" – Documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Sant'Antimo)

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**:

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della

perizia;
4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

L'immobile staggito non ricade all'interno di un condominio, per tanto, in riferimento al presente quesito null'altro vi è da riferire.

QUESITO 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:

6. nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
7. nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
8. nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
9. 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;
10. nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Il Valore di Mercato (VM) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione1.

Il Valore di Mercato rappresenta un valore di stima che gli Standards valutativi internazionali2 e nazionali3 definisco chiaramente.
Premesso che, la scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare, è possibile procedere alla valutazione di un bene applicando i seguenti metodi:

- Metodo reddituale/finanziario ***(Income Approach)*** che fornisce un'indicazione del valore di mercato convertendo i flussi di cassa futuri in un singolo valore capitale attuale;

[1] IVS 2007, IVS 1, 3.1
[2] International Valuation Standards (IVS); European Valuation Standards (EVS); Appraisal & Valuation Standards (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS); Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP).
[3] Norma UNI 10839-1:1999, Norma UNI 10839-2:1999; Codice delle valutazioni immobiliari (Tecnoborsa); Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI); Manuale operativo delle stime immobiliari (Agenzia delle Entrate).

- Metodo del confronto di mercato ***(Market Comparison Approach)*** che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili;
- Metodo dei costi ***(Cost Approach)*** che si fonda sul principio economico che un acquirente non pagherà per un bene più del costo necessario per ottenere un bene di pari utilità, attraverso l'acquisto o la costruzione.

L'***Income Approach*** comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale. In genere, si utilizza l'*Income Approach* quando non si hanno a disposizione sufficienti e/o recenti dati dal mercato delle compravendite per poter utilizzare il Market *Comparison Approach* oppure nella verifica del valore di stima ottenuto con altri procedimenti. Può accadere che in un mercato immobiliare non ci sono immobili simili a quello da stimare oppure, se esistono, non sono stati oggetto di compravendite recenti. In tal caso si ricorre alla simulazione del mercato attraverso il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi. La stima del reddito si svolge nel mercato degli affitti immobiliari, dove si rilevano i contratti di immobili simili al fine di stimare il reddito da capitalizzare. In pratica, l'*Income Approach* può basarsi sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Il criterio trova applicazione attraverso uno schema economico- finanziario per il quale si prevedono essenzialmente la serie dei redditi dell'immobile, il saggio di capitalizzazione e la durata. Il reddito degli immobili è dato dall'affitto annuale. Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile. Il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Riveste, quindi, un'importanza particolare la rilevazione dei redditi ed il calcolo del saggio di capitalizzazione.

Il ***Cost Approach*** è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima.

L’impiego del metodo del costo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali) che hanno quindi un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, dove non essendoci altre unità immobiliare nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto *(Market Comparison Approach).*

Il ***Market Comparison Approach*** **(MCA),** è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche. Il MCA può essere applicato per tutti i tipi di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti, ed è logico dedurre che maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori saranno le condizioni di svolgimento della stima, come anche sarà più verosimile il risultato. Nella pratica estimativa si considera che tre o quattro rilevazioni di transazioni recenti siano sufficienti per un risultato accettabile. L’applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima.

In relazione ai beni in oggetto da stimare, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla valutazione del valore di mercato dell’immobile applicando il metodo del **Market Comparison Approach.**

STIMA SINTETICA PER METRO QUADRATO

Tale stima è basata sulla ricerca del più probabile prezzo unitario al metro quadrato, ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato dell’unità immobiliare in oggetto. Essa tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche dell’immobile stesso (rifiniture, esposizione, stato di conservazione, ecc.) sia di quelle estrinseche (contesto edilizio/urbano, servizi, attrezzature, ecc.) e scaturisce dalla reale variazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare del contesto.

Circa le fonti di informazioni cui ci si è riferiti al fine di dedurre il “range” del valore

di mercato unitario del bene pignorato, si sono prese in considerazione le indicazioni fornite da alcune agenzie immobiliari operanti nel comune di Sant'Antimo, nonché da informazioni reperite da siti web specializzati:

- Multiservice Immobiliare S.A.S. Di Buonanno Pasquale E C, Corso Unione Sovietica, 76, Sant'Antimo.
- Istituto Torinese Immobiliare, Via Padre Antonini, 7, Sant'Antimo.
- Immobiliare S.Damiano Srl, Piazza della Repubblica, 42, Sant'Antimo.
- Sito web: www.immobiliare.it

Le indagini condotte presso le agenzie immobiliari riferiscono per immobili simili a quello oggetto di stima, e siti nella stessa area geografica, valori di mercato compresi tra un minimo di **900,00 €/mq** ad un massimo di **1.200,00 €/mq**.

I valori sopra riportati sono stati successivamente comparati ai valori pubblicati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al 2° semestre 2025 per il Comune di Sant'Antimo – zona semicentrale, che di seguito si riporta in dettaglio. I valori di mercato, riferiti ad abitazioni di tipo civili, risultano compresi tra un minimo di **850,00 €/mq** ad un massimo di **1.300,00€/mq.**



Agenzia Entrate

Cittadini | Imprese | Professionisti | Intermediari | Enti e PA | L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI
Comune: SANT'ANTIMO
Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO: C.SO MICHELANGELO, VIALE MARCONI, VIA GALILEI, VIA DI GIACOMO
Codice di zona: C6
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	850	1300	L	2,8	4,3
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	890	L	2	3
Box	NORMALE	480	740	L	2	3,1
Ville e Villini	NORMALE	870	1350	L	2,9	4,5

Pertanto, confrontando i valori monetari sopra descritti, considerato lo stato d'uso e manutenzione in cui versa l'immobile, la scrivente ha ritenuto di dover applicare un valore di mercato pari a **1.000,00 €/mq**.

LOTTO UNICO

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Appartamento posto al primo piano sito in Sant'Antimo (NA), al Corso Michelangelo n. 269	€ 1.000,00	130,14 mq	€ 130.140,00

Da cui vanno detratte le seguenti spese:

C1	Costo adeguamento impianto di riscaldamento	€ 3.000,00
C2	Costo per acquisizione certificato A.P.E.	€ 250,00
C3	Spese per definizione pratica catastale	€ 450,00
C4	Spese per definizione pratica edilizio-urbanistica	€ 4.032,00
	TOTALE	**€ 7.732,00**

Per cui si avrà:
€ 130,140,00 (valore di mercato) - € 7.732,00 (Spese) = **€ 122.408,00**

In considerazione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita di libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra determinato, pari al 10% . Per cui si avrà:

€ **122.408,00** - 10%= **€ 110.167,2**

LOTTO UNICO
Piena proprietà di un appartamento al piano primo
Valore dell'immobile pignorato
[differenza tra valore stimato e spese a sostenersi arrotondato in cifra tonda al migliaio per difetto]
€ 110.000,00
(centodiecimila,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 comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

L'immobile oggetto di pignoramento **non ricade** nel caso di quota indivisa, per tanto in riferimento al presente quesito non vi è altro da riferire.

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**.

E' stato possibile certificare, presso l'Ufficio Stato civile del Comune di Napoli, che i signori *Omissis*, hanno contratto matrimonio in detto Comune in data `Omissis`.
Nelle annotazioni dell'estratto di matrimonio si riporta che, con atto del 06.05.1994, rep. N. 17860 del Notaio Dott. Alessandro Scarnecchia, gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.
(Cfr. All. "O" – Estratto di matrimonio)

Altresì, dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Sant'Antimo, la scrivente ha potuto riscontrare che i signori *Omissis* risiedono in detto Comune, al Corso Michelangelo n. 269 dal 21.10.2001 a tutt'oggi.
(Cfr. All. "P" – Certificato residenza storica)

4. CONCLUSIONI

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Aversa lì 12.12.2025

L'Esperto
dr. Arch. Barbara Apa