TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione Civile III Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Annamaria Buffardo

RGE n° 2/2025

promossa da
……
contro
……

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

ed

Allegati

LOTTO 1

Indice

1.	**Svolgimento delle operazioni peritali**	pag. 4
2.	**Risposte ai quesiti.**	pag. 6
a.	**Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.**	pag. 7
2.1	**Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento**	pag. 9
2.2	**Identificazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale dei lotti**	pag. 16
2.3	**Identificazione catastale dei beni pignorati**	pag. 28
2.4	**Schema sintetico-descrittivo dei lotti**	pag. 35
2.5	**Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati**	pag. 36
2.6	**Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati**	pag. 40
2.7	**Stato di possesso attuale dell'immobile**	pag. 50
2.8	**Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**	pag. 51
2.9	**Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**	pag. 55
2.10	**Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo**	pag. 55
2.11	**Altre informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**	pag. 55
2.12	**Valutazione dei beni**	pag. 56
2.13	**Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**	pag. 64
2.14	**Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio**	pag. 64

Allegati

"A" **Ispezioni ipotecarie**.....

"B" **Titoli di provenienza**.....

Notaio C. Esposito anno 2004.....

Notaio C. Esposito anno 2002.....

Notaio L. Chiari anno 2001.....

"C" **Autorizzazioni edilizio-urbanistiche** .....

"D" **Certificati**.....

"E" **Visure e planimetrie catastali**.....

"F" **Preventivo di spesa**.....

1. Svolgimento delle operazioni peritali

RGE n ° 2/2025

……..
contro
……..

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal G.E. Dott.ssa Annamaria Buffardo.

PREMESSA

Con decreto di sequestro conservativo trascritto il 05/02/2024 ai nn. 5842/4717, convertito in pignoramento ai sensi dell'art. 686 cpc, il …….…….. con sede in Napoli, Curatore Avv. Alberto Caprioli (Trib. Di Napoli n° 139/2020) rappresentato e difeso dall' Avv. Pierpaolo Barretta, sottoponeva ad esecuzione gli immobili di proprietà della Sig.ra ……..

La parte creditrice chiedeva la vendita dei beni pignorati ed il G.E. designato, Dott.ssa Annamaria Buffardo, al fine di accertare il valore dei beni e la loro trasferibilità conferiva l'incarico alla sottoscritta Arch. Carmela Dipierri, ponendo i quesiti più avanti elencati.

Al fine di adempiere al mandato ricevuto, il nominato custode giudiziario Avv. Valeria Collicelli provvedeva a notiziare le parti interessate dell'inizio delle operazioni ed in particolare:

- all' esecutata a mezzo raccomandata A/R, all' Avvocato per la parte istante via e-mail, veniva data comunicazione che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno **22/05/2025** alle ore 15:30 sui luoghi oggetto del pignoramento come da verbale redatto dal nominato custode giudiziario.

In sede di primo accesso, accompagnata dall' Arch. Raffaele Vincenzo Cimmino, collaboratore di fiducia, mi recavo in Afragola (NA) alla via Alcide De Gasperi civ. 161, presso gli immobili oggetto di esecuzione.

Nel corso del primo accesso venivano individuati gli immobili staggiti e si effettuavano i rilievi metrico e fotografico.

Si rimanda a tal proposito al verbale redatto dal nominato custode giudiziario.

2. Risposte ai quesiti

a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.

L'esperto deve precisare in primo luogo:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.
Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare mere ispezioni ipotecarie telematiche contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le visure, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.
In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

Il creditore procedente ha depositato in data 11/02/2025 certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Mirta Morgese che si estende a ritroso fino ad individuare l'atto inter vivos ultraventennale.

Le ricerche condotte dalla sottoscritta hanno consentito la ricostruzione della provenienza (*cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie* e par. **2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati** pag. 36)

- I dati castali attuali e storici degli immobili pignorati sono inseriti correttamente nella depositata certificazione sostitutiva.

- È stato prodotto:

■ il certificato matrimonio con annotazioni dell'esecutata, la quale risulta aver contratto matrimonio in data 25/07/1985 in Afragola (NA) con ……. (Afragola-NA, 23/06/1959).

Con atto per Notaio A. Fiorillo del 30/03/1987 rep. 31124/3015 gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

I cespiti staggiti sono pervenuti alla Sig.ra ……. per atti inter vivos in vigenza del regime di separazione dei beni, per cui costituiscono beni di esclusiva proprietà dell'esecutata.

(*cfr. Allegato D – Certificati*).

2.1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo:
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). Al riguardo:
a) nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).
In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.
Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con

indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza degli atti di acquisto trascritti in suo favore ed i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto.

Non sono state riscontrate difformità formali: la provenienza e la titolarità degli immobili è stata provata da quanto evidenziato negli atti di compravendita e da quanto emerge dalla relazione notarile agli atti.

(*cfr. Allegato A –Ispezioni ipotecarie ed Allegato B – Titoli di provenienza*).

Da quanto emerso dalle ricerche esperite e dal sopralluogo effettuato, la sottoscritta procede nel relazionare formando quattro lotti.

I quattro lotti, costituiti dagli immobili staggiti sub 4, sub 7, sub 5 e sub 8, fanno parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo) ed un piano seminterrato. I vari piani godono della presenza di parti comuni come la corte, le scale, l'androne. Le parti comuni (scale, cortile, tetto) sono incluse nel pignoramento e vengono vendute insieme alle unità immobiliari del debitore.

È stato rilevato un abuso realizzato sulla corte comune – sub 1: un volume adibito a soggiorno-cucina-pranzo oltre bagno ed antibagno che non avendo titoli abilitativi e non potendo essere legittimato dovrà essere demolito.

Tali abusi, essendo su parti comuni, coinvolgono la responsabilità dell'autore, ma anche quella dei condomini proprietari, che potranno ricevere l'ordine di demolizione ed essere sanzionati anche se non responsabili dell'illecito.

La scrivente ha costituito quattro lotti distinti, con diritti proporzionali sulle parti comuni che dovranno essere calcolati in sede successiva di eventuale formazione del condomino[1], che in sede di vendita potranno essere aggiudicati a quattro diversi acquirenti.

L'aggiudicatario di un immobile all'asta gravato da abusi edilizi è tenuto a conformarsi alle disposizioni normative in materia di sanatoria e regolarizzazione urbanistica e il cosiddetto effetto purgativo, il principio secondo cui, nel trasferimento forzato, il bene viene acquisito dall'aggiudicatario libero da vincoli e oneri preesistenti di natura reale, non ha alcuna incidenza sulla legittimità urbanistica del bene stesso.

Di conseguenza, il trasferimento della proprietà non cancella le violazioni edilizie né impedisce all'amministrazione di emettere provvedimenti repressivi e ripristinatori.

L'acquisto di un immobile con abusi edilizi comporta il rischio di dover regolarizzare le difformità urbanistiche o, in caso di abuso insanabile, di essere obbligati alla demolizione delle opere irregolari. Inoltre, l'acquirente non gode della garanzia per vizi della cosa venduta e potrebbe affrontare sanzioni amministrative o l'impossibilità di utilizzare o rivendere l'immobile.

Sebbene l'ordinamento consenta il trasferimento di immobili irregolari nell'ambito delle vendite giudiziarie, ciò **non comporta alcuna forma di sanatoria automatica** per le violazioni edilizie preesistenti. L'aggiudicatario, pertanto, alla data dell'acquisto, assume su di sé l'onere di verificare la sanabilità dell'immobile, di attivare

[1] Un condominio si forma automaticamente (e di fatto) nel momento in cui un edificio, prima di proprietà unica, viene diviso e venduto a due o più proprietari, oppure quando ci sono almeno due proprietari di unità immobiliari distinte e la comproprietà di parti comuni.

tempestivamente le procedure di regolarizzazione e, in caso di abuso insanabile, di provvedere al ripristino dello stato originario.

Pertanto visto che l'abuso riguarda la corte comune, la scrivente ritiene opportuno decurtare gli oneri calcolati per la demolizione ed il ripristino dello status quo ante in modo proporzionale rispetto ai quattro lotti.

Anticipando quelle che sono le superfici commerciali dei quattro lotti e quelle che sono le spese occorrenti per le pratiche burocratiche, per i tecnici, per la demolizione e per il ripristino (€ 43.024,00), si propone uno specchietto delle spese da attribuire in decurtazione a ciascun lotto.

Superfici commerciali	***Incidenza delle superfici commerciali in centesimi sul totale***	***Spese per demolizione e ripristino in proporzione da porre in detrazione al valore stimato***
Sub 4 mq 53,40	**11,49/100**	**€ 4.943,46**
Sub 7 mq 56,44	12,15/100	€ 5.227,41
Sub 5 mq 135,17	29,08/100	€ 12.511,38
Sub 8 mq 219,76	47,28/100	€ 20.341,75
Totale mq 464,77 = 100/100	Totale 100/100	Totale € 43.024,00

La corte comune consente la sosta di almeno quattro auto (una per ogni unità presente nel fabbricato), previo accordo del condominio eventualmente a formarsi.

LOTTO 1:
immobile in Afragola **(NA) via Alcide De Gasperi civ. 161**

1) Deposito nel C.F. **foglio 5 p.lla 478 sub 4 – piano seminterrato**
cat. C/2 cl.1, consistenza 48 mq – dati di superficie 58 mq, rendita € 114,03 **– piano S1**

LOTTO 2:
immobile in Afragola **(NA) via Alcide De Gasperi civ. 161**

2) Ufficio nel C.F. **foglio 5 p.lla 478 sub 7 – piano terra**
cat. A/10 cl.1, consistenza 4 vani – dati di superficie 59 mq, rendita € 877,98 **– piano T int. 1**

LOTTO 3:
immobile in Afragola **(NA) via Alcide De Gasperi civ. 161**

3) Appartamento nel C.F. **foglio 5 p.lla 478 sub 5 – piano primo**
cat. A/2 cl.5, consistenza 6,5 vani – dati di superficie 131 mq, rendita € 419,62 **– piano 1 int. 2**

LOTTO 4:
immobile in Afragola **(NA) via Alcide De Gasperi civ. 161**

4) Appartamento nel C.F. **foglio 5 p.lla 478 sub 8 - piano secondo e terzo**
cat. A/2 cl.4, consistenza 8 vani – dati di superficie 205 mq, rendita € 433,82 **– piano 2-3**

in ditta:

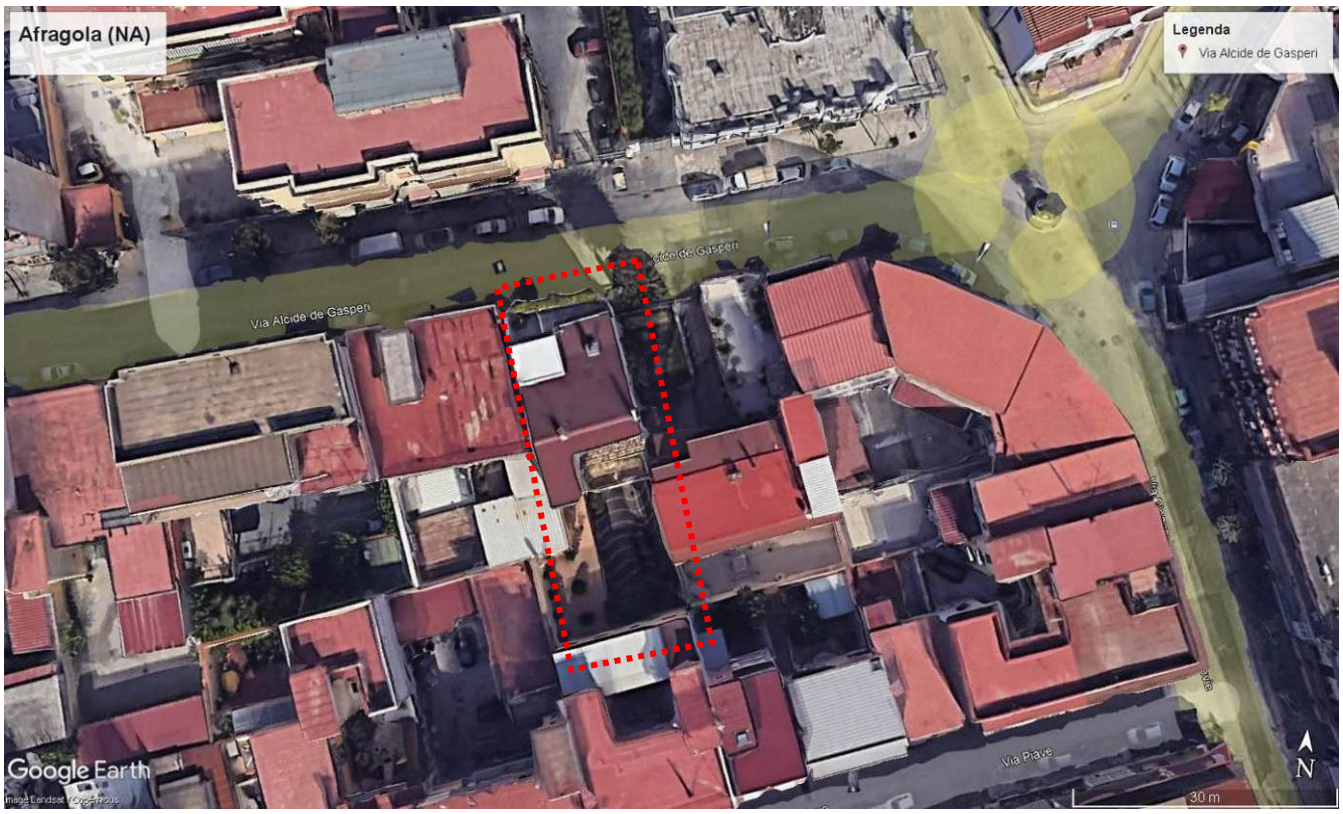
……..	**(Afragola-NA, 24/06/1962)** **C.F. ……..**	1/1 proprietà



Afragola (NA) – via A. De Gasperi – individuazione del fabbricato



Afragola (NA) – via A. De Gasperi – individuazione del fabbricato



Afragola (NA) – via A. De Gasperi – individuazione del fabbricato

2.2 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 1:
immobile in Afragola **(NA) via Alcide De Gasperi civ. 161**

1) Deposito nel C.F. **foglio 5 p.lla 478 sub 4 – piano seminterrato**
cat. C/2 cl.1, consistenza 48 mq – dati di superficie 58 mq, rendita € 114,03 **– piano S1**

1) Tipologia catastale: locale deposito al piano seminterrato;

Accessi: pedonale e carrabile dalla via Alcide De Gasperi tramite androne, corte comune e scale comuni.

- Contesto: zona a prevalente carattere residenziale-commerciale.
- Dotazioni condominiali: androne, corte e scale comuni.
- L'immobile **sub 4** confina a Nord-NordOvest con la via Alcide De Gasperi, ad Est-NordEst con terrapieno, a Sud-SudEst con le scale comuni, ad Ovest-SudOvest con altra proprietà p.lla 524 CT.
- Il **sub 4** è composto da due ambienti utilizzati come deposito.
- L'immobile dispone di piccole aperture verso la via Alcide De Gasperi e verso l'androne.
- L'altezza interna utile rilevata è pari a 234 cm.
- Il **sub 4 - locale deposito** si presenta in buone condizioni di manutenzione; gli impianti sono sottotraccia, non sono state esibite certificazioni.

Composizione esterna ed interna



Foto 01 – Il fabbricato dalla via A. De Gasperi



Foto 02 – Il fabbricato dalla via A. De Gasperi

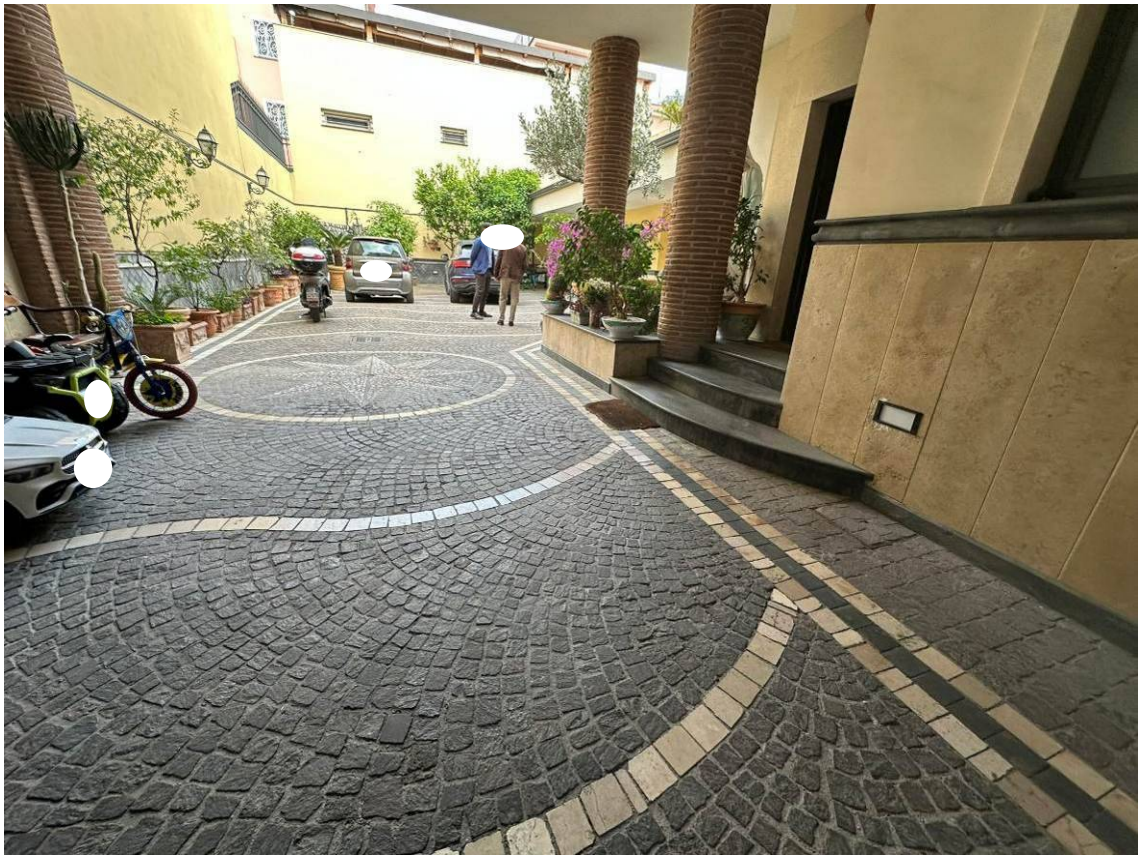
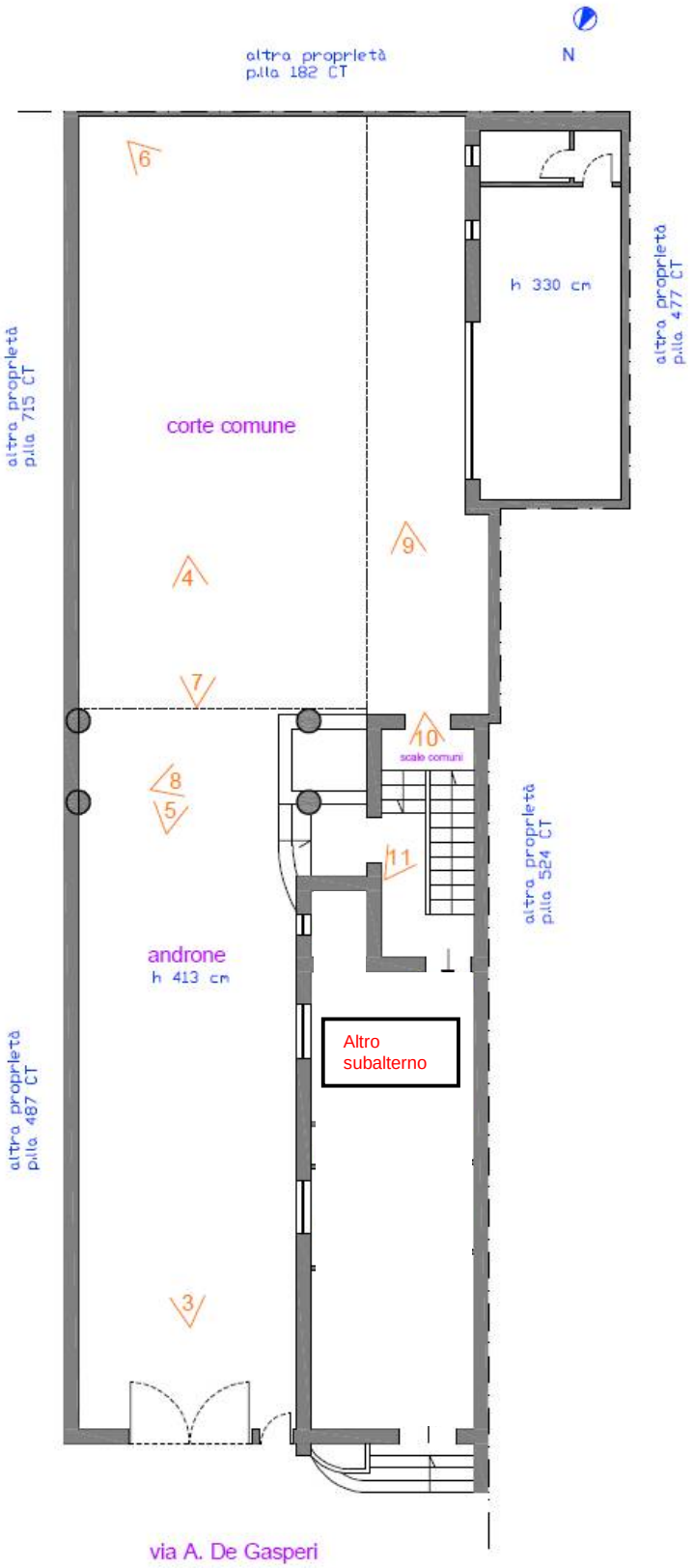


Foto 03 – L'androne e la corte comune



Foto 04 – L'androne



Coni ottici piano terra androne-corte-scale

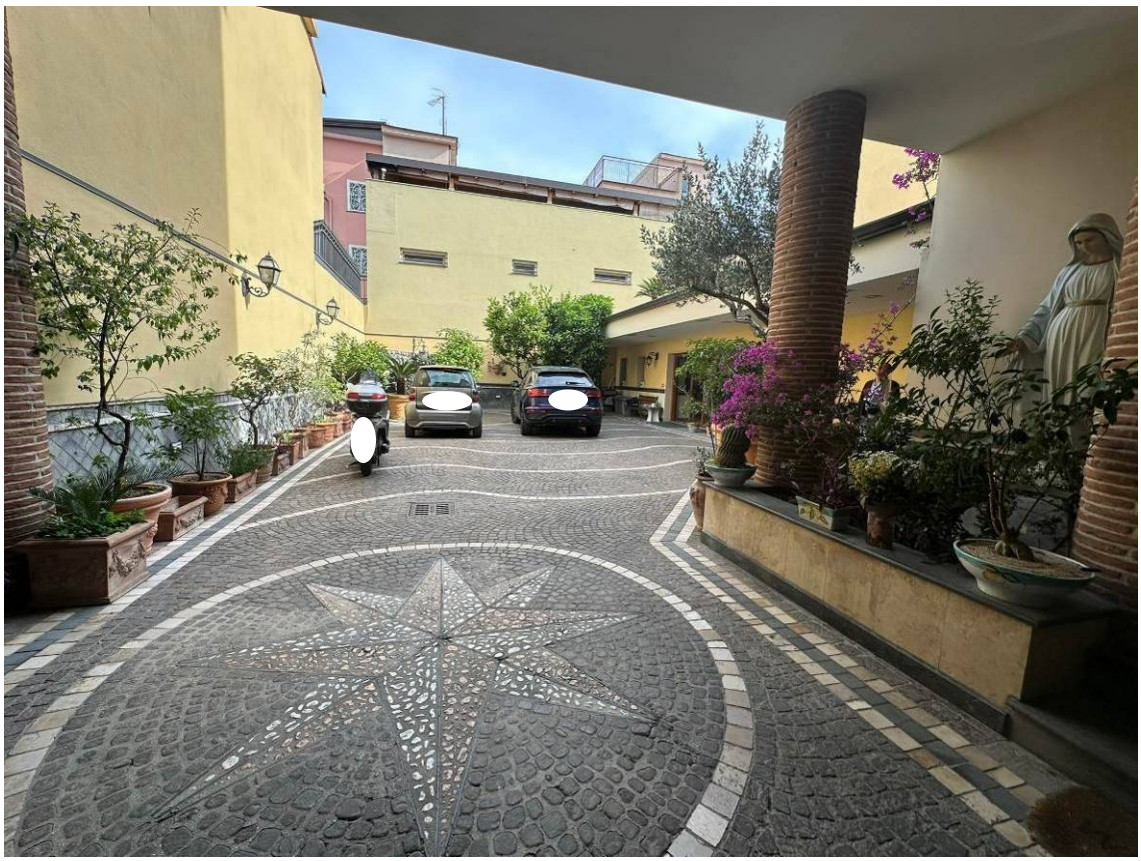


Foto 05 – La corte comune



Foto 06 – La corte comune



Foto 07 – La corte comune vista dal piano primo



Foto 08 – Le scale comuni – accesso dall'androne



Foto 09 – Le scale comuni – accesso dalla corte

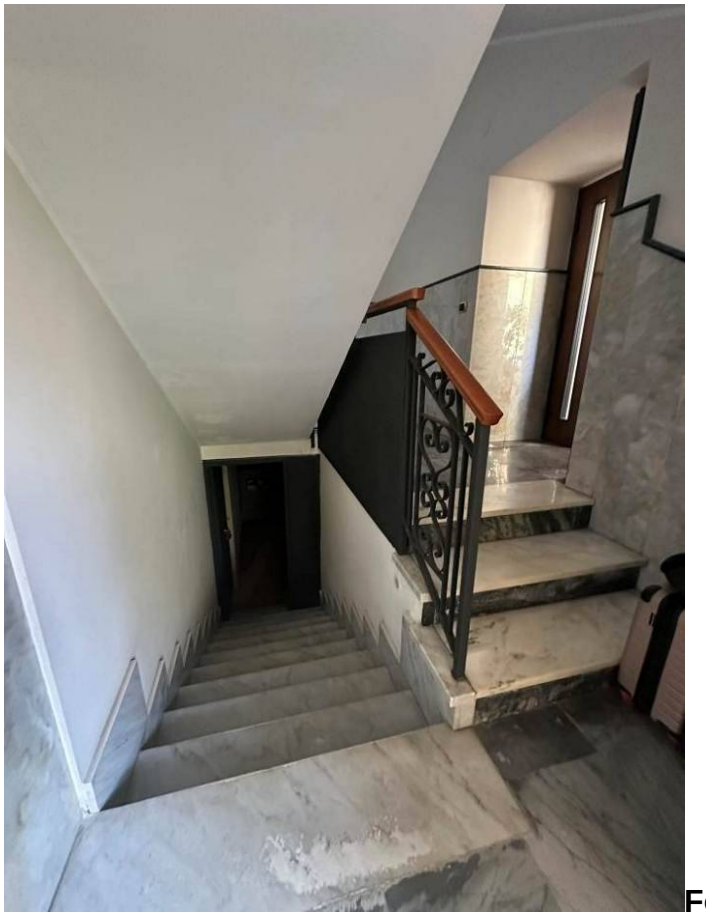


Foto 10 – Le scale comuni

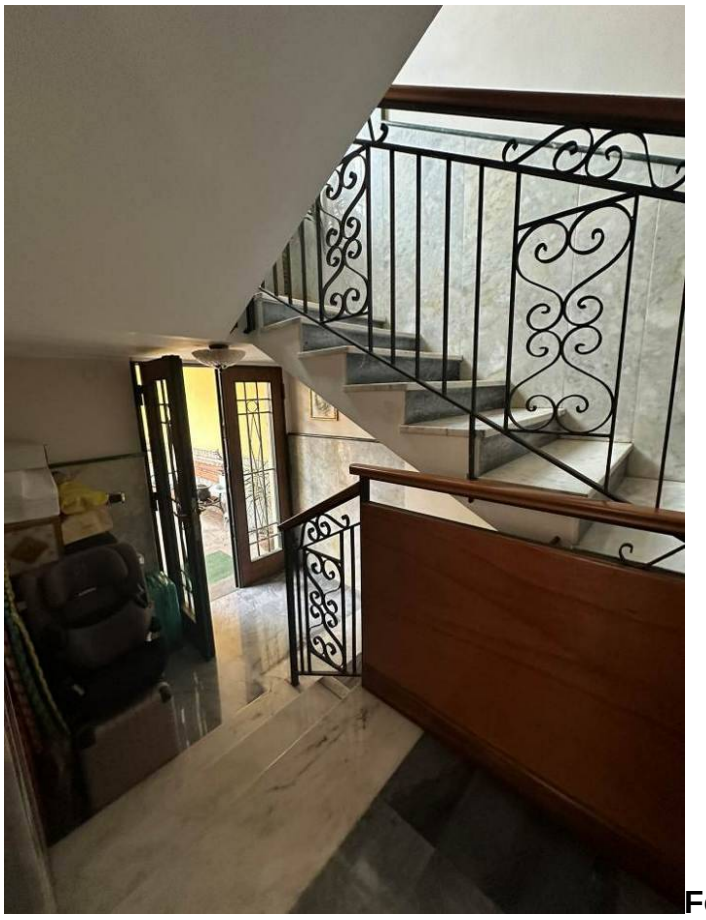


Foto 11 - Le scale comuni

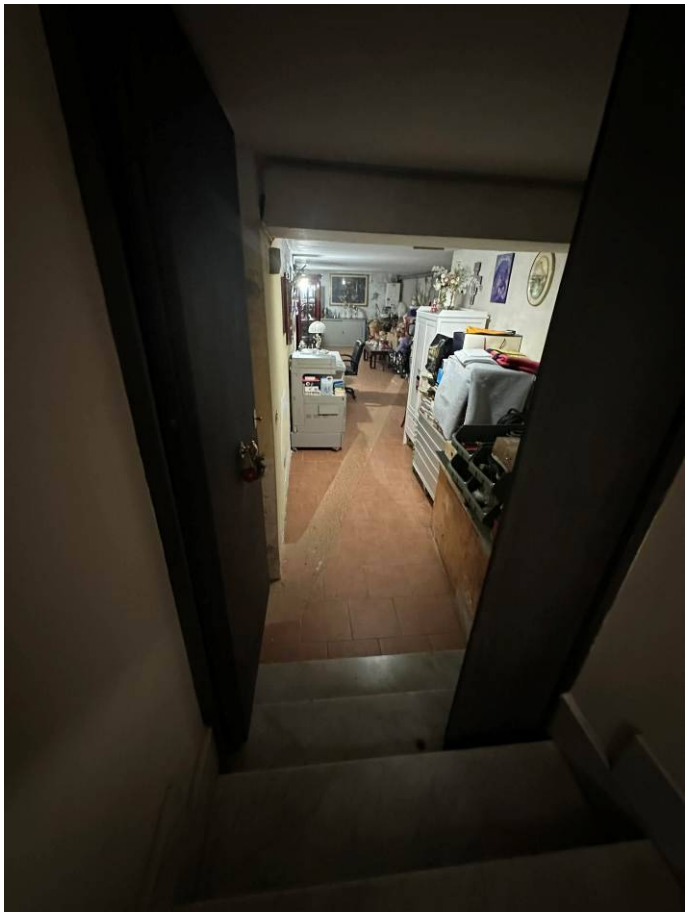
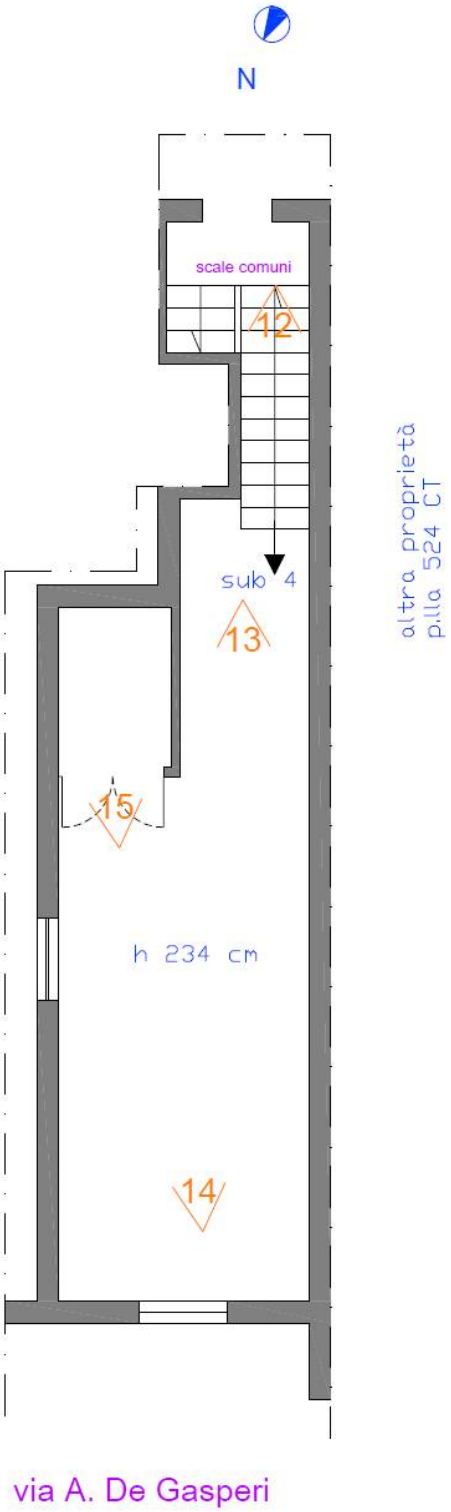


Foto 12 - Il sub 4 – locale deposito – accesso dalle scale comuni



Coni ottici piano seminterrato sub 4

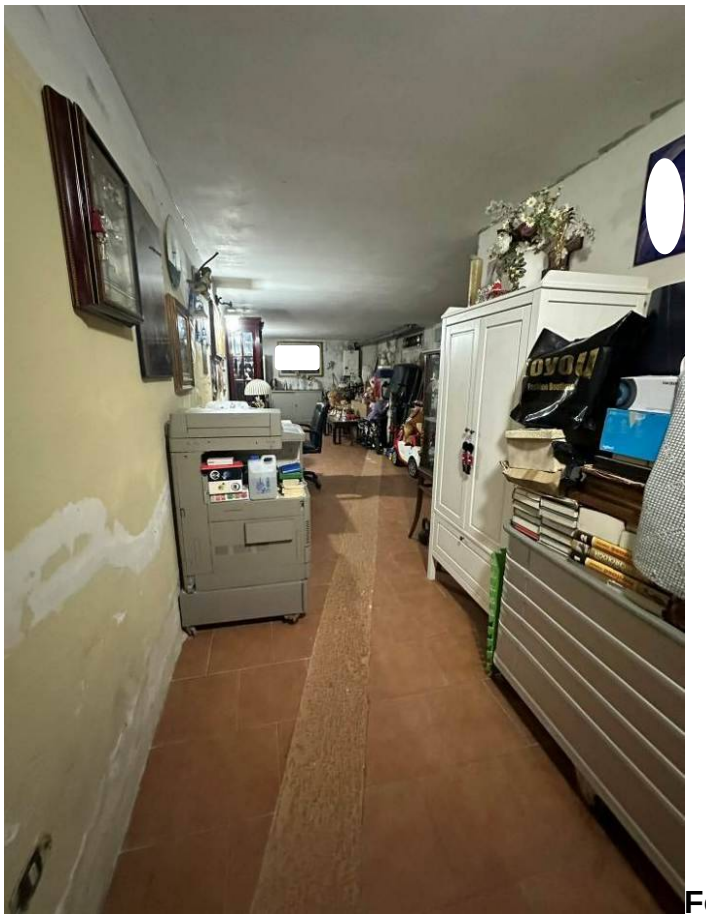


Foto 13 – Il sub 4 – locale deposito



Foto 14 – Il sub 4 – locale deposito

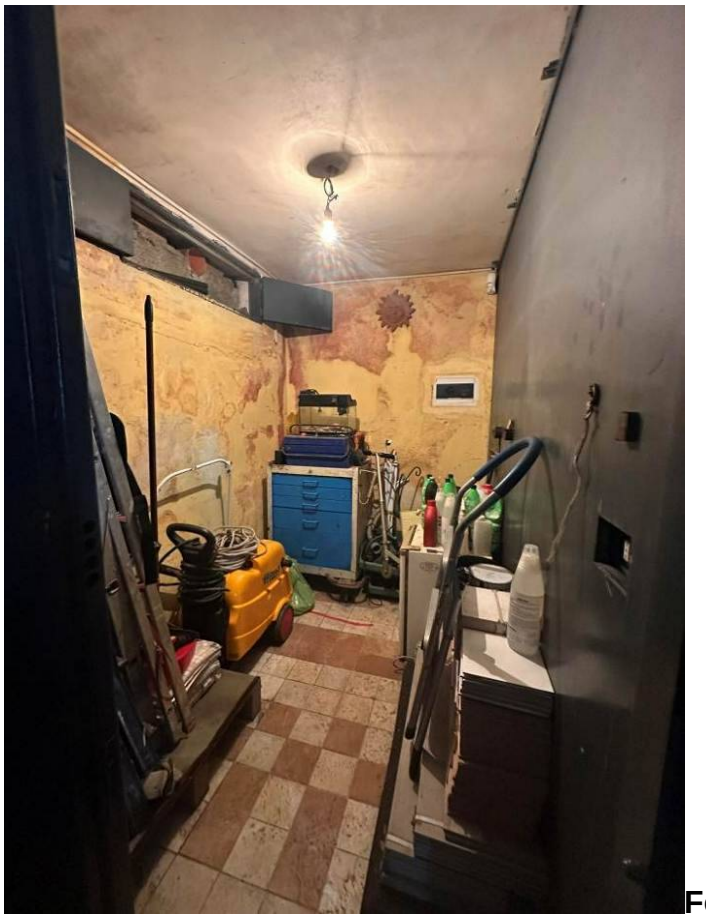


Foto 15 – Il sub 4 – locale deposito

Lotto 1: sub 4

Superficie lorda sub 4 PS1 vani principali *coeff. 1.00*	mq 53,40			**mq 53,40**	
Superficie commerciale				**Mq 53,40**	
Condizioni di manutenzione	Ottimo	Mediocre x	Buono	suffic.	Scarso
Caratteristiche strutturali	Struttura in c.a. e tompagni				
Caratteristiche interne	Ottimo	Mediocre x	buono	suffic.	Scarso

2.3 Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

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.

LOTTO 1:
immobili in Afragola **(NA) via Alcide De Gasperi civ. 161**

1) Deposito nel C.F. **foglio 5 p.lla 478 sub 4 – piano seminterrato**
cat. C/2 cl.1, consistenza 48 mq – dati di superficie 58 mq, rendita € 114,03 **– piano S1**

Sono stati acquisiti gli estratti storico-catastale e la corrispondente planimetria catastale.

- I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, corrispondono con le risultanze catastali.
- Non sono emerse variazioni riguardanti i dati identificativi che siano state richieste dall' esecutata o da terzi o disposte di ufficio intervenute in momento successivo alla trascrizione del sequestro conservativo.
- L'intestazione dell'immobile – **Lotto 1** - corrisponde al reale ed attuale titolare dei beni.



Mappa terreni

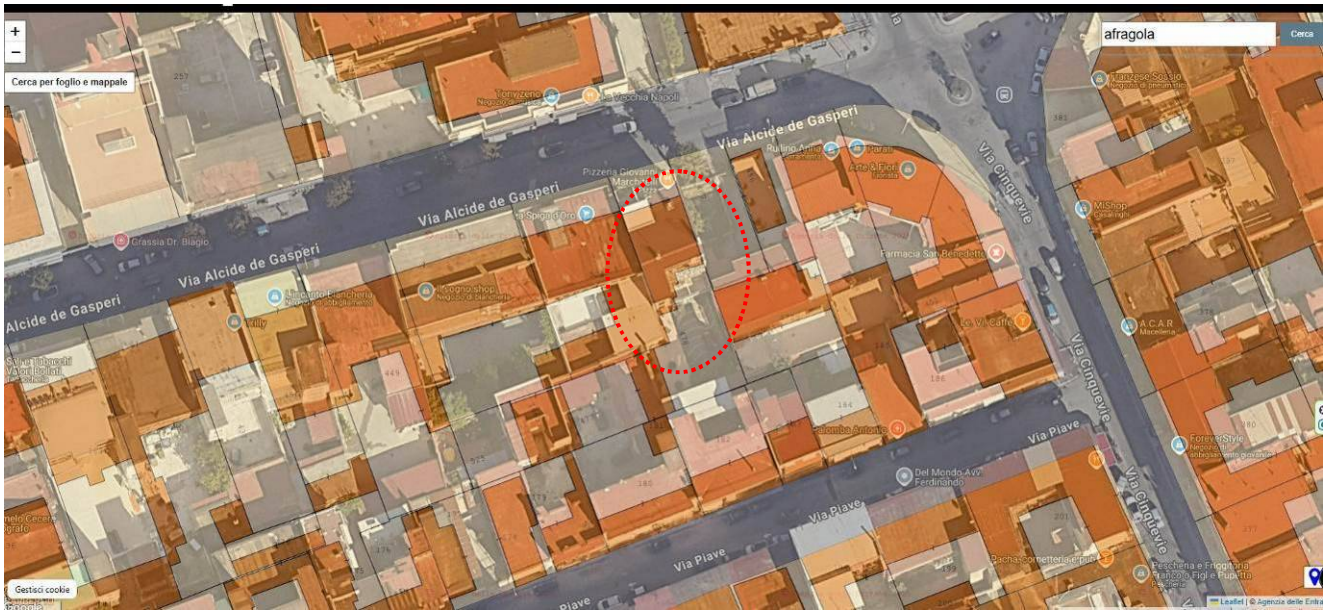


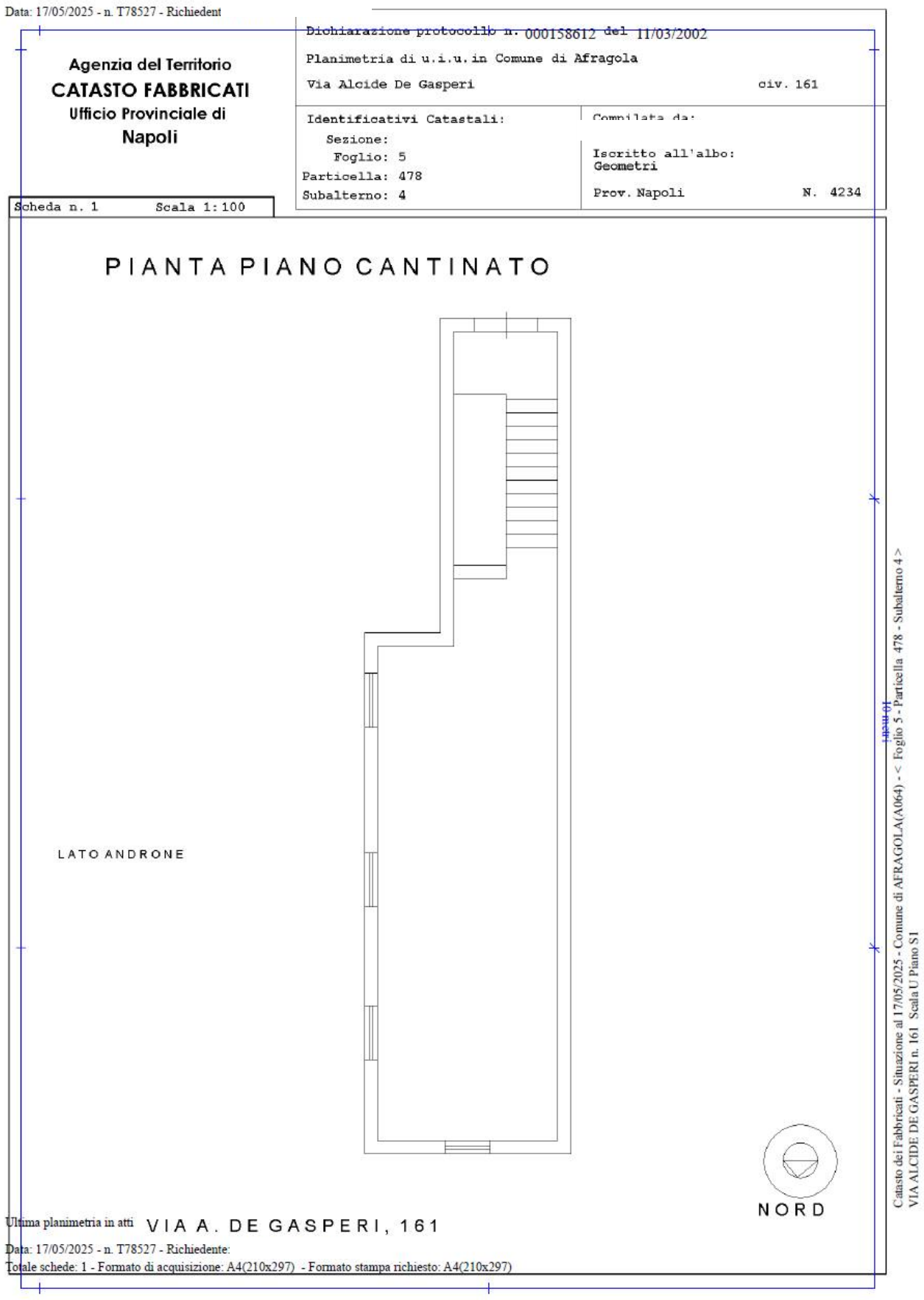
Foto tratta dal sito catastomappe.it – catasto mappe su ortofoto satellitari di Google Maps

Il fabbricato in Afragola alla via Alcide De Gasperi civ. 161 è stato realizzato su porzione di terreno censita al CT del Comune di Afragola al foglio 5 p.lla 478.

La particella 478 è Ente urbano di mq 425 dal 13/03/1992 per variazione d'ufficio.

Dall'impianto e fino al 13/03/1992 l'immobile foglio 5 p.lla 478 era censito al catasto terreni con qualità seminativo irriguo della superficie di mq 425.

Il fabbricato realizzato sulla particella 478 del foglio 5 è composto da quattro subalterni oltre le parti comuni, pertanto è necessario prevedere la redazione ed il deposito dell'elaborato planimetrico.



*Planimetria catastale **sub 4** ultima agli atti datata 11/03/2002*

Data presentazione: 18/10/1985 - Data: 20/10/2025 - n. T150638 - Richieden

MODULARIO F. - rig. rend. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

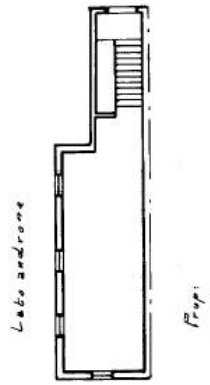
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Afragola *Via* A. De Gasperi, 161

Ditta Lil 14-1-1937

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli

Pianta scantinato h: 2.70

F. 5 Pdla 478/4



Via A. De Gasperi, 161

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

C/402

Compilata dal Geometra

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri n: 570

della Provincia di Napoli

DATA

Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2025 - Comune di AFRAGOLA(A064) - < Foglio 5 - Particella 478 - Subalterno 4 >

VIA ALCIDE DE GASPERI n. 161 Scala U Piano S1

Planimetria non attuale

Data presentazione: 18/10/1985 - Data: 20/10/2025 - n. T150638 - Ric

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale sub 4 storica datata 18/10/1985

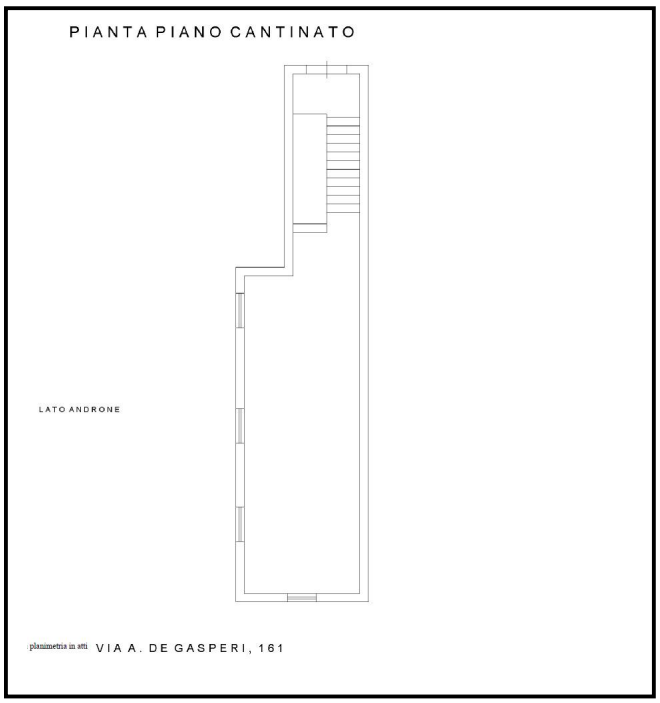
Sub 4 – locale deposito al piano seminterrato

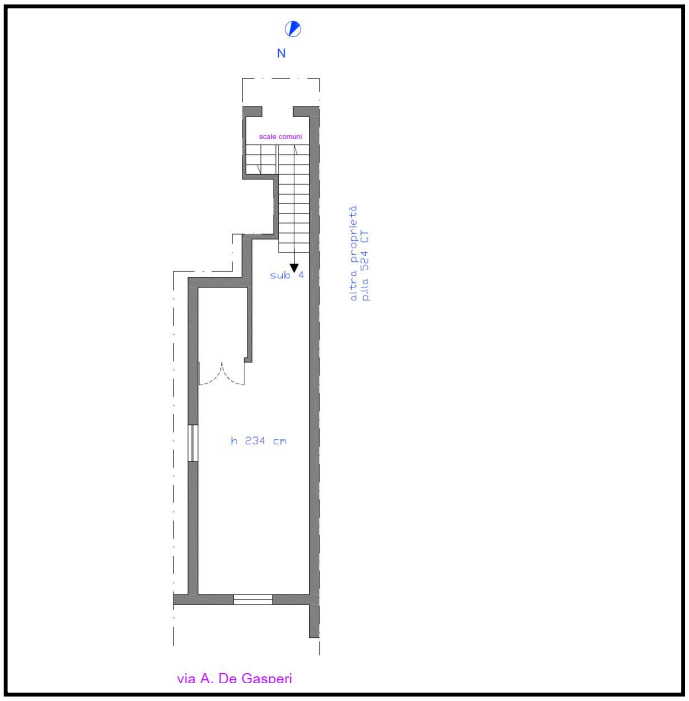
- L'ultima planimetria catastale agli atti, datata 11/03/2002, non corrisponde allo stato di fatto rilevato durante l'accesso del 22/05/2025.

Si rileva la diversa distribuzione degli spazi interni ed il cambiamento di prospetti e vedute (chiusura delle finestre verso l'androne).

cfr. grafici di seguito allegati

Planimetria catastale ultima agli atti – presentata in data 11/03/2002	*Planimetria dello stato di fatto*





(*cfr. Allegato E – Visure e Planimetrie catastali*).

Il **sub 4** è presente all'impianto meccanografico del 30/06/1987 ed è stato oggetto di variazione dell' 11/03/2002 per attribuzione di rendita.

Per la conformità edilizio urbanistica si rimanda al par. 2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati pag. 40.

2.4 Schema sintetico – descrittivo dei lotti

LOTTO 1:
immobili in Afragola **(NA) via Alcide De Gasperi civ. 161**

1) Deposito nel C.F. **foglio 5 p.lla 478 sub 4 – piano seminterrato**
cat. C/2 cl.1, consistenza 48 mq – dati di superficie 58 mq, rendita € 114,03 **– piano S1**

- piena proprietà di locale deposito al piano seminterrato.
Accessi: pedonale e carrabile dalla via Alcide De Gasperi tramite androne, corte comune e scale comuni.
Contesto: zona a prevalente carattere residenziale-commerciale.
Dotazioni condominiali: scale comuni, androne e corte.

1) Tipologia catastale: locale deposito al piano seminterrato.
- L'immobile sub 4 confina a Nord-NordOvest con la via Alcide De Gasperi, ad Est-NordEst con terrapieno, a Sud-SudEst con le scale comuni, ad Ovest-SudOvest con altra proprietà p.lla 524 CT.
- Il sub 4 è composto da due ambienti utilizzati come deposito.
- L'immobile dispone di piccole aperture verso la via Alcide De Gasperi e verso l'androne.
- L'altezza interna utile rilevata è pari a 234 cm.
- Il sub 4 locale deposito si presenta in buone condizioni di manutenzione; gli impianti sono sottotraccia, non sono state esibite certificazioni.

▪ Il fabbricato in cui si trova l'immobile staggito è stato realizzato in assenza di autorizzazioni edilizio-urbanistiche.
- È stata presentata ai sensi della Legge 47/85 istanza di Concessione in Sanatoria in data 21/10/1986 con prot. N. 16989, a cui ha fatto seguito il provvedimento di Condono Edilizio n°470/02 del 15/10/2002, con il quale si autorizzava la costruzione del piano seminterrato (sub 4), del piano terra (oggi sub 7, ex sub 2) e del piano primo (oggi sub 5, ex sub 3).

Non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi abilitativi che autorizzino le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati ai titoli in Sanatoria.

Lo stato di fatto rilevato non corrisponde a quanto rappresentato nei grafici allegati al provvedimento di Condono Edilizio n°470/02

▪ il fabbricato staggito ricade in zona B6 – zone edificate e di completamento del PRG approvato con DPGRC n° 3032/1977.

PREZZO BASE Lotto 1 € 37.000,00 (valore già decurtato delle spese)

2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. A questo riguardo, l'esperto:
- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di 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.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI - LOTTO 1

- **25 giugno 2001 atto di donazione e divisione per Notaio Leopoldo Chiari rep. 171191/24617** trascritto a Napoli 2 il 06/07/2001 nn. 25620-21/18993-94 **con il quale …….. (Afragola-NA, 14/01/1937) donava ai figli, che accettavano,**
- **I diritti pari a 18/36 (in conto legittima e disponibile) a …….. (Afragola-NA, 11/10/1964)**
- **I diritti pari a 18/36 (in conto della sola legittima) a …….. (Afragola-NA, 24/06/1962), …….. (Afragola-NA, 06/10/1957) e …….. (Afragola-NA, 12/02/1959)**

sugli immobili in Afragola (NA) alla via Alcide De Gasperi civ. 161 e precisamente:

- **Appartamento al piano rialzato interno 1 identificato nel NCEU al foglio 5 p.lla 478 sub 2** (oggi sub 7);
- **Appartamento al piano primo interno 2 identificato nel NCEU al foglio 5 p.lla 478 sub 3** (oggi sub 5);
- **Cantinola al piano interrato identificato nel NCEU al foglio 5 p.lla 478 sub 4 ;**
- **Appartamento al piano secondo interno 3 identificato nel NCEU al foglio 5 p.lla 478 sub 101** (oggi sub 8 ex sub 6).

Nella donazione erano compresi i diritti proporzionali sulle cose comuni e condominiali.

Successivamente i germani ……., ……., ……. scioglievano la comunione sui beni donati e procedevano alle assegnazioni:

- **ad ……., che accettava, venivano assegnati:**

l'appartamento sub 2 (oggi sub 7) al piano rialzato per la quota di 1/1

l'appartamento sub 3 (oggi sub 5) al piano primo per la quota di 1/1

la cantinola al piano interrato sub 4 per la quota di ½

- **ad ……., che accettava, venivano assegnati:**

l'appartamento sub 101 (oggi sub 8 ex sub 6) al piano secondo per la quota di 1/1

la cantinola al piano interrato sub 4 per la quota di ½.

Nulla viene assegnato ad ……. ed ……. che restano portatrici di una quota di minusvalenza.

(cfr. Allegato B – atto Notaio L. Chiari anno 2001)

Nel corpo dell'atto per Notaio Leopoldo Chiari la Signora **…….** *dichiarava che gli immobili donati erano stati edificati su terreno a lei pervenuto per acquisto fatto da* **……., ……. ……., ……..**, *in virtù di atto di acquisto per Notaio Monda del 24/11/1965 trascritto il 27/12/1965 ai nn. 61929/44182.*

- **14 marzo 2002 atto di compravendita per Notaio Ciro Esposito rep. 434/309** trascritto a Napoli 2 il 26/03/2002 nn. 11900/9203 **con il quale ……. (Afragola-NA, 24/06/1962) acquistava da ……. (Afragola-NA, 11/10/1964) la piena proprietà degli immobili in Afragola (NA) alla via Alcide De Gasperi civ. 161 e precisamente:**

la quota di 1/1 dell'appartamento identificato nel CF al foglio 5 p.lla 478 sub 2 (oggi sub 7) al piano rialzato;

la quota di 1/1 dell'appartamento identificato nel CF al foglio 5 p.lla 478 sub 3 (oggi sub 5) al piano primo;

la quota di ½ della cantinola identificata nel CF al foglio 5 p.lla 478 sub 4 al piano interrato.

Nella vendita erano compresi i diritti proporzionali sulle cose comuni e condominiali.

(cfr. Allegato B – atto Notaio C. Esposito anno 2002)

- **2 dicembre 2004 atto di compravendita per Notaio Ciro Esposito rep. 3597/2365** trascritto a Napoli 2 il 16/12/2004 nn. 59258/39547 con il quale **……. (Afragola-NA, 24/06/1962) acquistava ……. (Afragola-NA, 12/02/1959) la proprietà dell'immobile in Afragola (NA) alla via Alcide De Gasperi civ. 161 e precisamente: la quota di ½ della cantinola identificata nel CF al foglio 5 p.lla 478 sub 4 al piano interrato.**

(cfr. Allegato B – atto Notaio C. Esposito anno 2004)

(cfr. Allegato A – ispezioni ipotecarie aggiornate)

2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:
- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ DIA n. _____ ; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

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

2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967: i) fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo; ii) fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

3) fabbricati realizzati dopo il 1967 per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:
- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

• il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
• lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
• i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
• la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).
A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:
• determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
• chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i.artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate); ii.art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
iii.art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
• verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
• concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.
In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cuiall'art. 213 c.p.c.

A seguito delle ricerche effettuate presso il servizio Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Afragola **è emerso** che:

▪ il fabbricato in cui si trova l'immobile staggito ricade in zona B6 – zone edificate e di completamento del PRG approvato con DPGRC n° 3032/1977.



▪ Il fabbricato in cui si trova l'immobile staggito è stato realizzato in assenza di autorizzazioni edilizio-urbanistiche.

- È stata presentata ai sensi della Legge 47/85 istanza di Concessione in Sanatoria in data 21/10/1986 con prot. N. 16989 a nome della Sig.ra **.....**, a cui ha fatto seguito il provvedimento di Condono Edilizio n°470/02 del 15/10/2002, con il quale si autorizzava la costruzione del piano seminterrato (**sub 4**), del piano terra (oggi sub 7, ex sub 2) e del piano primo (oggi sub 5, ex sub 3).
- È stata presentata ai sensi della Legge 724/94 istanza di Concessione in Sanatoria in data 24/01/1995 con prot. N. 1171 a nome della Sig.ra **.....**, a cui ha fatto seguito il provvedimento di Condono Edilizio n°272/02 del 22/10/2002, con il

quale si autorizzava la costruzione del piano secondo (oggi parte del sub 8, ex sub 6, già sub 101).

- È stata rilasciata Concessione Edilizia n° 14/2003 in data 25/02/2003 per diversa distribuzione degli spazi interni ed ampliamento del terrazzo lato cortile dell'immobile al piano primo sub 5 ex sub 3.
- È stato rilasciato Permesso di Costruire n° 21 dell'1/07/2016 per intervento straordinario di ampliamento di un'unità abitativa in sopraelevazione al piano terzo per ottenere un unico appartamento dislocato su due livelli (piano secondo e terzo) collegati da autonoma scala interna (sub 8).

In seguito e relativamente all'immobile al piano terra (oggi sub 7, ex sub 2) sono state presentate:

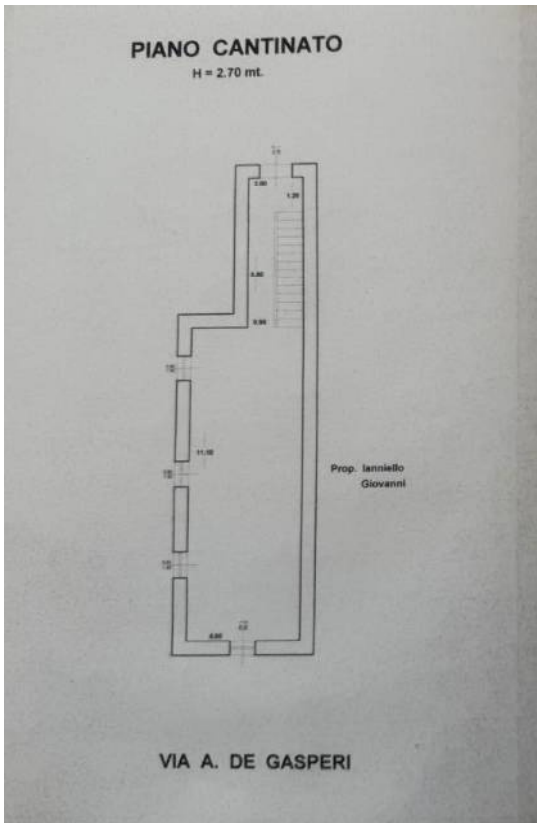
- SCIA prot. 27210 del 04/07/2016 che risulta in attesa di chiusura lavori.
- SCIA prot. 33525 del 01/09/2016 che risulta sospesa.
- SCAG (scia per agibilità) prot. 25262 del 08/06/2017 che risulta archiviata per mancata integrazione.

Le suddette tre richieste di autorizzazione riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni ed il cambio di destinazione d'uso da A/2 (abitazione) ad A/10 (ufficio/studio privato) e l'agibilità.

Le tre richieste risultano perente (sono trascorsi oltre tre anni dalla data della richiesta), per cui è necessario presentare una nuova richiesta di autorizzazione che legittimi quanto già realizzato.

(Allegato C – Autorizzazioni Edilizio Urbanistiche)

La costruzione del sub 4 – locale deposito al piano seminterrato è stata autorizzata dal <u>provvedimento di Condono Edilizio n°470/02</u> del 15/10/2002, come si evince dai grafici di seguito allegati.



grafici allegati al titolo edilizio n° 470/02

Non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi abilitativi relativamente al sub 4 che autorizzino le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati ai titoli in Sanatoria.

(Allegato C – Autorizzazioni Edilizio Urbanistiche)

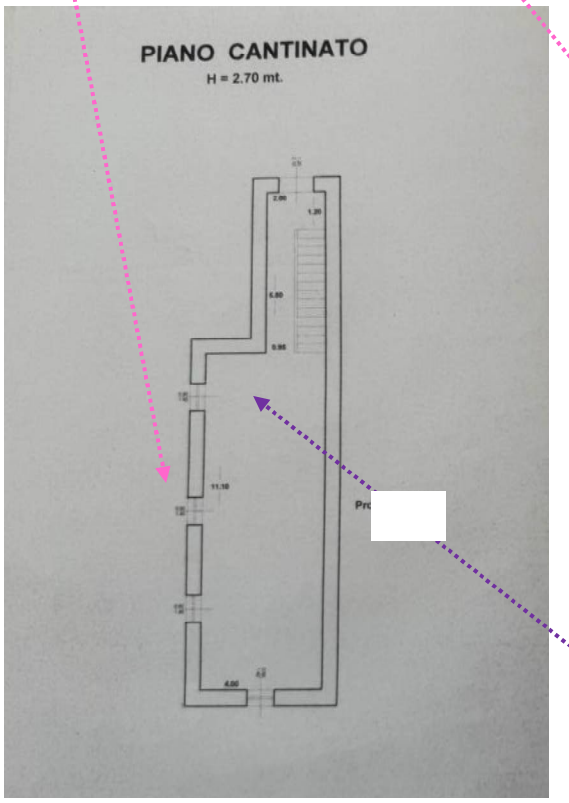
Dal confronto tra i grafici allegati ai rilasciati titoli edilizi e lo stato dei luoghi si rileva:

- Il **sub 4 – locale deposito al piano seminterrato -** non è conforme

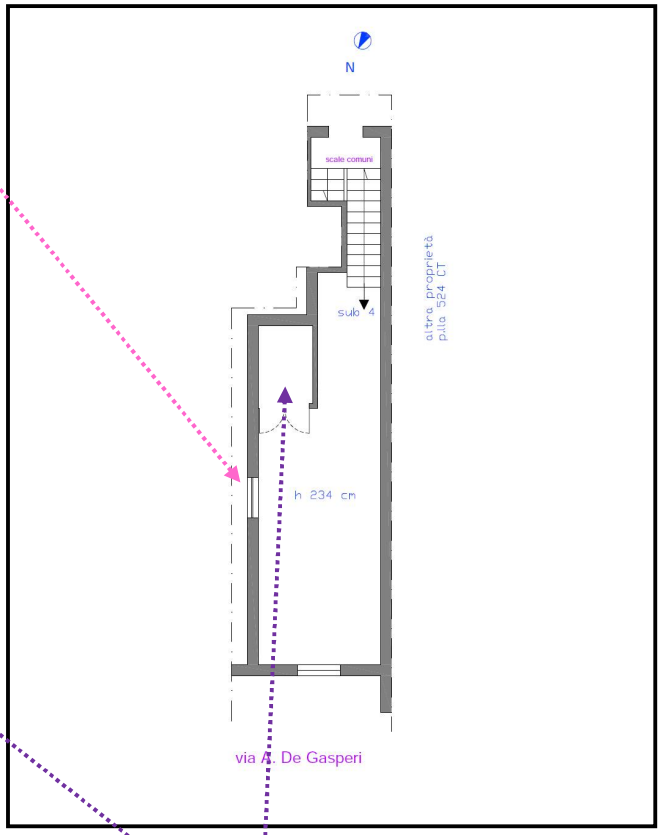
cfr. grafici si seguito allegati

(b) modifica di prospetti e vedute

grafici allegati al titolo edilizio n° 470/02



Planimetria dello stato di fatto



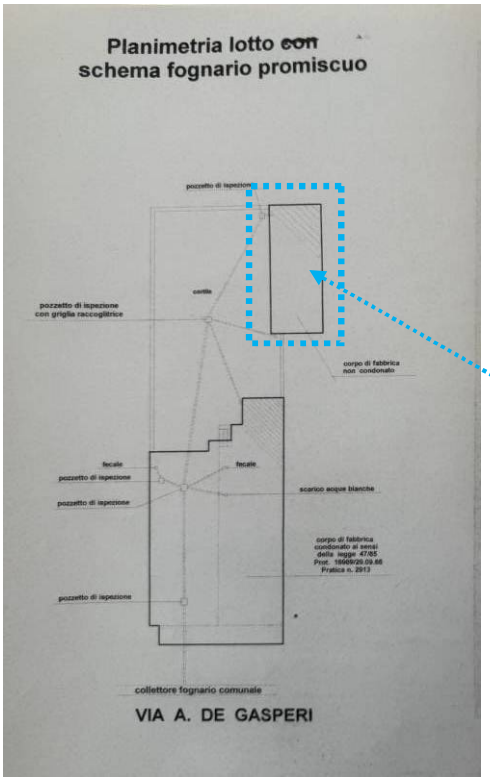
(a) diversa distribuzione degli spazi interni

Sono evidenti diverse difformità di seguito esposte:

- diversa distribuzione degli spazi interni **(a)**
- modifica dei prospetti e vedute **(b)**

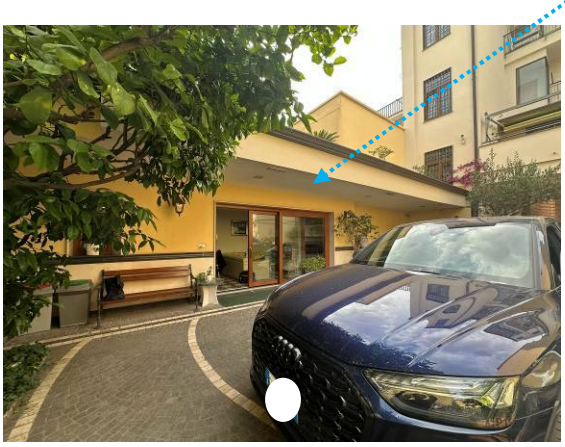
Si potranno sanare le difformità mediante la presentazione di un accertamento di conformità seguito da aggiornamento catastale.

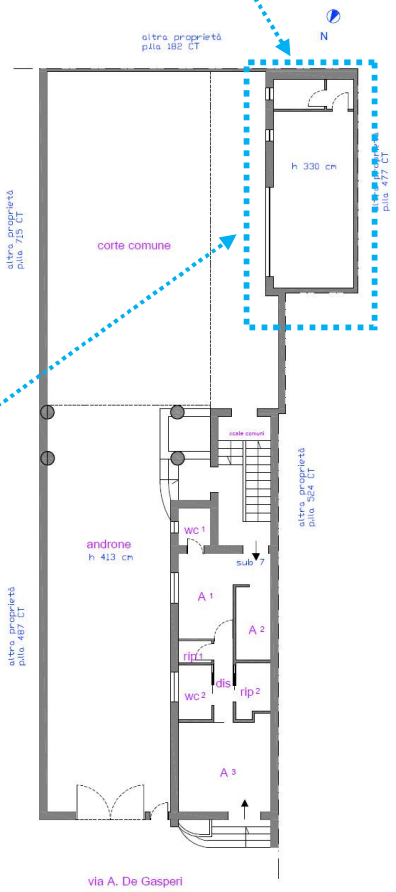
- Il **sub 1 (corte comune – bene comune non censibile) –** non è conforme



grafici allegati al titolo edilizio n° 470/02

(c) aumento di volumetria





Planimetria dello stato di fatto piano terra

Il volume presente al piano terra sulla corte comune sub 1 non è stato oggetto di condono, pertanto risulta allo stato attuale sine titulo.

Esso non potrà essere sanato e pertanto si dovrà prevedere la sua demolizione.

Per la demolizione ed il ripristino dello status quo ante della corte comune si prevedono:

Costi per la redazione della Cila per ripristino dello stato legittimo

€ 1.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 80,00 per diritti di segreteria al Comune di Afragola

€ 3.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per Direzione Lavori e sicurezza

TOT € 6.424,00

Costi per demolizioni e ripristini (cfr. *Allegato F – Preventivo di spesa*)

€ 30.000,00 + IVA

TOT € 36.600,00

Totale : € 6.424,00 + € 36.600,00 = € 43.024,00

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

FERMA OGNI SUCCESSIVA VALUTAZIONE DA PARTE DELL'ENTE PUBBLICO, CON TUTTE LE CONSEGUENZE DEL CASO CHE, ALLO STATO, LA SCRIVENTE NON PUO' INDIVIDUARE E PREVEDERE.

Considerando le superfici commerciali dei quattro lotti e le spese occorrenti per le pratiche burocratiche, per i tecnici, per la demolizione e per il ripristino (€ 43.024,00), si propone uno specchietto delle spese da attribuire in decurtazione a ciascun lotto.

Superfici commerciali	In centesimi	Spese per demolizione e ripristino in proporzione da porre in detrazione al valore stimato
Sub 4 mq 53,40	**11,49/100**	**€ 4.943,46**
Sub 7 mq 56,44	12,15/100	€ 5.227,41
Sub 5 mq 135,17	29,08/100	€ 12.511,38
Sub 8 mq 219,76	47,28/100	€ 20.341,75
Totale mq 464,77 = 100/100	Totale 100/100	Totale € 43.024,00

Ai fini della legittimazione edilizio-urbanistica dell'immobile sub 4 sarà necessario prevedere la presentazione di un'autorizzazione edilizio-urbanistica in sanatoria, e l'aggiornamento catastale.

Si prevedono:

Costi per la redazione della Cila in Sanatoria

€ 1.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 100,00 per diritti di segreteria al Comune di Afragola

€ 1.033,00 per sanzioni al Comune di Afragola

TOT € 3.036,20

Costi per la redazione dell'aggiornamento catastale (n° 1 unità)

€ 350,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 70,00 quali oneri all'Agenzia delle Entrate

TOT € 514,08

Costi per la redazione dell'elaborato planimetrico

€ 800,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

TOT € 1.085,04

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

Totale € 3.036,20 + € 514,08 + € 1.085,04 = € 4.635,32

FERMA OGNI SUCCESSIVA VALUTAZIONE DA PARTE DELL'ENTE PUBBLICO, CON TUTTE LE CONSEGUENZE DEL CASO CHE, ALLO STATO, LA SCRIVENTE NON PUO' INDIVIDUARE E PREVEDERE.

2.7 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.).

Alla data di accesso, si è potuto constatare che:

■ l'immobile **sub 4** – locale deposito al piano seminterrato risultava nelle disponibilità dell'esecutata.

2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

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).

- non vi sono pendenze di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;

- non vi sono procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati;

- non sono presenti provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

- non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

- non risulta istituita regolare amministrazione condominiale;

- non sono emersi atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

1) Oneri condominiali: nessuno

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Nel ventennio anteriore la trascrizione del presente pignoramento, il bene staggito ha formato oggetto delle seguenti formalità:

1) Trascrizione del **05/02/2024** ai nn. 5842/4717 – **decreto di sequestro conservativo**, in virtù di decreto emesso dal Tribunale di Napoli il 02/02/2024 rep. 636/2024, a favore di **……** con sede in Napoli e contro **……** (Afragola-NA, 24/06/1962) e gravante sugli immobili in Afragola (NA) alla via A. De Gasperi 161 nel CF al foglio 5 p.lla 478 **sub 4**, sub 7, sub 5, sub 8;

- Annotazione n. 4941 del 19/12/2024 (ordinanza ex art. 186 quater c.p.c.)

2) Iscrizione del **13/12/2024** ai nn. 60507/8211 **– ipoteca giudiziale,** derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Napoli il 05/11/2024 rep. 4615/2024, a favore di **……** con sede in Napoli e contro **……** (Afragola-NA, 24/06/1962) e gravante sugli immobili in Afragola (NA) alla via A. De Gasperi 161 nel CF al foglio 5 p.lla 478 **sub 4**, sub 7, sub 5, sub 8;

- Annotazione n. 141 del 16/01/2025 (proposizione ricorso al Tribunale)
- Annotazione n. 1566 del 05/05/2025 (decreto esecutivo di accoglimento)

3) Iscrizione del **07/08/2020** ai nn. 30349/4124 **– ipoteca giudiziale,** derivante da atto emesso dal Tribunale di Napoli Nord il 20/07/2020 rep. 2622, a favore di **……** (Casoria-NA, 04/10/1947) e contro **……** (Afragola-NA, 24/06/1962) e gravante sugli immobili in Afragola (NA) alla via A. De Gasperi 161 nel CF al foglio 5 p.lla 478 **sub 4**, sub 7, sub 5, sub 8;

Le ricerche ipotecarie condotte corrispondono a quanto rilevato nella depositata certificazione notarile.

(*cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie*).

4) Difformità urbanistico-edilizie / Difformità catastali: per le specifiche si rimanda al par. **2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati pag. 40.**

2.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

2.10 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.

Non sono emersi pesi od oneri di altro tipo.

2.11 Fornire ogni altra 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.

Nulla.

2.12 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 minimi 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:

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.

Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato che il bene economico assume in un mercato ordinario, allora il criterio da adottarsi consisterà nell'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene, quindi, si procederà alla ricerca del valore che ha più probabilità che si verifichi quando l'immobile viene immesso nel mercato.

Questo metodo di stima è basato essenzialmente sul confronto che, a secondo di come viene eseguito, conduce alla comparazione diretta (metodo sintetico) o indiretta (metodo analitico) del bene economico.

Il procedimento estimativo si basa sulla comparazione con beni analoghi a quelli da stimare, prevedendo il reperimento di un certo numero di "dati" forniti dal mercato immobiliare, cioè di valori ad una certa data, inerenti a beni assimilabili a quelli da stimare, per condizioni intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto consente, di stimare il valore di mercato di un immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

Metodo sintetico - Market Comparison Approach

La valutazione del prezzo della unità immobiliare in oggetto, viene determinata con **sistema analogico-comparativo** tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, lo stato dei luoghi, i metri quadrati e tenendo soprattutto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto del pignoramento.

LOTTO 1:
immobili in Afragola **(NA) via Alcide De Gasperi civ. 161**

1) Deposito nel C.F. **foglio 5 p.lla 478 sub 4 – piano seminterrato**
cat. C/2 cl.1, consistenza 48 mq – dati di superficie 58 mq, rendita € 114,03 **– piano S1**

Sulla base delle informazioni assunte, quindi, si è accertato che il prezzo di mercato, praticato per compravendite di beni con caratteristiche simili a quelli in oggetto e valutando le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, oscilla tra:

O.M.I. 1° semestre 2025	**Borsino immobiliare Provincia di Napoli**
ZONA Semicentrale/SEMICENTRO ORIENTALE FINO A SEDE AUTOSTADALE: CORSO MERIDIONALE, VIA DE GASPERI, ALVEO ARENA **Abitazioni civili** €/mq 1.350,00 - €/mq 2.100,00	**ZONA** SEMICENTRO EST: TRATTI PIU PROSSIMI AL CENTRO DI VIA CINQUEVIE, VIA SAN MARCO **Abitazioni** **Prima Fascia** €/mq 1.878,00

Per cui volendo considerare come punto di partenza un prezzo medio tra i valori, avremo:

1.350,00 + 2.100,00 =	**3.450,00/2 =**	**1.725,00 €/mq**
		1.878,00 €/mq
1.725,00 + 1.878,00 =	**3.603,00/2 =**	**1.801,50 €/mq**

Tale costo moltiplicato per la ***superficie convenzionale*** [2] della singola unità, ci fornisce il Valore Commerciale.

1) La superficie degli appartamenti viene considerata in ragione del 100%;

2) Il balcone scoperto viene considerato in ragione del 30%;

3) I locali accessori (bagni, ingressi, corridoi e ripostigli) vengono considerati in ragione del 100%;

4) Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare si computeranno in ragione del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, in ragione del 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali e con i vani accessori.

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale

a) Interna calpestabile, muri divisori interni	100**%**
b) Muri perimetrali esterni	50-100**%**
c) Muri perimetrali esterni ed interni portanti	50**%**

Si precisa che per i muri perimetrali esterni occorre considerare il 50 % se tali pareti sono in comune con altri fabbricati, il 100 % se gli immobili sono indipendenti, ma non dovrà eccedere il 10% della somma di cui al punto (a).

Si riportano di seguito le condizioni estrinseche (di zona) ed intrinseche (dell'immobile) relative all'unità immobiliare; vedi tabella dei coefficienti di merito (***Tabella A***). Tale valore viene moltiplicato per i coefficienti di merito, evidenziati in neretto nella Tabella A di seguito riportata, corrispondenti ai requisiti più significativi che differenziano un'unità immobiliare da altre.

[2] Per **superficie convenzionale** di un'immobile si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali (fino ad un max di 50 cm), al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi e comunque fino ad uno spessore max di 50 cm) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.

COEFFICIENTI DI MERITO

UBICAZIONE		STATO DI CONSERVAZIONE	
Vicino ai collegamenti	**1.10**	Normale	1.00
No collegamenti	0.95	**Mediocre**	**0.80**
Con servizi pubblici	**1.10**	Scadente	0.60
STATO LOCATIVO		**VETUSTA'**	
Libero	1.00	Meno di 10 anni	1.10
Con sent. di sfratto	0.75	Storico	1.05
Occupato	0.70	Tra 10 e 40 anni	0.90
		Oltre 40 anni	**0.80**
		CARATTERISTICHE	
		A piano terreno o rialzato con accesso carraio	1.00
		A piano terreno o rialzato senza accesso carraio	0.80
		A piano seminterrato con accesso carraio	0.90
		A piano seminterrato accessibile solo da scale	**0.70**
		Con area di pertinenza	1.10

Pertanto per l'immobile oggetto di perizia si avrà:

valore del coefficiente correttivo: 1,10 x 1,10 x 0,80 x 0,80 x 0,70 **=** 0,542 = **0,54**

Valore corretto = Prezzo di mercato medio 1.801,50 Euro/mq x valore del coefficiente correttivo 0,54 = 972,81 Euro/mq

Valore corretto locale deposito = 973,00 Euro/mq

Lotto 1: sub 4

Superficie lorda sub 4 PS1 vani principali *coeff. 1.00*	mq 53,40	**mq 53,40**
Superficie commerciale		**Mq 53,40**

Il **valore commerciale** dell'immobile è pari a:

(53,40) mq x € 973,00 = € 51.958,20

Cercando di considerare le differenze esistenti al momento della stima e la vendita forzata, e l'assenza della garanzia per vizi del bene, vado ad applicare un ribasso del 10%, per cui si ha:

€ 51.958,20 – 10 % = € 46.762,38

Tenendo conto delle decurtazioni da effettuare (cfr. par. 2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati)

valore commerciale del Lotto Unico : € 46.762,38

A detrarre:

Costi per la redazione della Cila in Sanatoria

€ 1.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 100,00 per diritti di segreteria al Comune di Afragola

€ 1.033,00 per sanzioni al Comune di Afragola

TOT € 3.036,20

Costi per la redazione dell'aggiornamento catastale (n° 1 unità)

€ 350,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 70,00 quali oneri all'Agenzia delle Entrate

TOT € 514,08

Costi per la redazione dell'elaborato planimetrico

€ 800,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

TOT € 1.085,04

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

Totale € 3.036,20 + € 514,08 + € 1.085,04 = € 4.635,32

€ 46.762,38 - € 4.635,32 = € 42.127,06

Quota relativa al sub 4 per demolizioni abuso e ripristino come da tabella pag. 48

€ 4.943,46 (già comprensiva di iva, cassa, ecc) (*Allegato F - Preventivo di spesa*)

€ 42.127,06 - € 4.943,46 = € 37.183,60

arrotondato € 37.000,00 PREZZO BASE D'ASTA del Lotto 1

(valore immobile decurtato delle spese)

2.13 Valutazione della 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.

Il pignoramento non ha avuto ad oggetto una quota indivisa.

2.14 Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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.

- È stato prodotto:

■ il certificato matrimonio con annotazioni dell'esecutata, la quale risulta aver contratto matrimonio in data 25/07/1985 in Afragola (NA) con **……** (Afragola-NA, 23/06/1959).

Con atto per Notaio A. Fiorillo del 30/03/1987 rep. 31124/3015 gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

I cespiti staggiti sono pervenuti alla Sig.ra **……** *per atti inter vivos in vigenza del regime di separazione dei beni, per cui costituiscono beni di esclusiva proprietà dell'esecutata.*

(*cfr. Allegato D – Certificati*).

A questo punto il sottoscritto esperto stimatore rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione - Lotto 1 - composta da n. 65 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

Aversa, li 25/10/2025

L'esperto stimatore

(Arch. Carmela Dipierri)

