



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



**Procedimento di esecuzione immobiliare**  
promosso da:



**quale procuratore della società**  
**contro**  
**XXXXXXXXXX**  
**R.G.E. n° 408/2018**

**Giudice dell'Esecuzione: dr. Antonio CIRMA**

**PERIZIA DI STIMA**



*Arch. GAETANO CAPITELLI*  
*iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Caserta al N. 522*  
*Studio: Santa Maria Capua Vetere (CE) - P.zza G. Della Valle, 15*  
*Telefono: xxxxxxxxxxxx*  
*cellulare: xxxxxxxxxxxx*  
*email: xxxxxxxxxxxx*  
*PEC : xxxxxxxxxxxx*



R.G.E. 408/2018  
G.E. : dr. A. CIRMA

## Immobile in CASORIA (NA)

Via Filippo Turati n. 3

**LOTTO UNICO**

### PREMESSA :

Il sottoscritto arch. CAPITELLI Gaetano, con studio in S. Maria C.V. (CE) alla P.zza G. Della Valle n. 15, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della provincia di Caserta al n° 522, è stato nominato Esperto Stimatore dall'ill.mo sig. G.E. dr. Antonio CIRMA con Decreto del 17.05.2021 nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla [REDACTED] quale procuratore della società [REDACTED] contro [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) domiciliata in [REDACTED] (xx) alla via [REDACTED] - repertoriato al n° **408/2018** del **R.G.E.**

Trattasi di un procedimento che trae origine da un credito di € **350.935,94** oltre interessi e spese maturande che il creditore procedente vanta in virtù di Decreto Ingiuntivo n. 193/2007 emesso dal Tribunale di Napoli, sezione distaccata di Afragola, il 24/09/2007 munito di formula esecutiva in data 14/01/2008..

Al procedimento, al momento della stesura della presente relazione peritale, risultano depositati il seguente **atto di intervento** :

- Atto depositato il **12.11.2018** ad istanza di "[REDACTED]" in persona dell' amm.re p.t. dott. [REDACTED] dom.to per la carica in [REDACTED] alla via [REDACTED] [REDACTED], per un credito di € **3.575,90** in virtù dei Decreti Ingiuntivi nn. 296/14 e 892/16 emessi dal Giudice di Pace di Casoria.

Oggetto del pignoramento è un appartamento ubicato nel comune di **Casoria** (NA) posto al primo piano di un edificio di maggiore consistenza ubicato alla Via Filippo Turati angolo Via Nazario Sauro, allibrato in Catasto Fabbricati dell'anzidetto comune al **Foglio 3 p.Illa 1431 (ex p.Illa 588) sub 11** piano 1 Cat. A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani .

Prestato il giuramento di rito secondo le modalità espresse nel decreto di conferimento di incarico, lo scrivente ausiliario si è recato sui luoghi oggetto di perizia unitamente al Custode Giudiziario dr. Michele Iuliano in data 13.10.2021 dove ha preso visione dello stato dei luoghi ed effettuato i rilevamenti planimetrici e fotografici . *(all.1 e 2)*

### CONTROLLO PRELIMINARE : verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Al fine di verificare la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore procedente, lo scrivente ha acquisito telematicamente, dal portale "PST Giustizia"

R.G.E. 408/2018  
G.E. : dr. A. CIRMA

(previa immissione di password personale) i file in formato pdf della produzione ritenuta di valido ausilio per le verifiche del caso e la redazione della presente perizia di stima:

- Atto di precetto ;
- Atto di pignoramento immobiliare ;
- Istanza di vendita (depositata in cancelleria il 19.07.2018);
- Titolo esecutivo;
- Certificazione notarile; (depositata in cancelleria il 20.08.2018);
- Atto di intervento;



Sulla scorta della suddetta produzione e degli ulteriori approfondimenti effettuati dallo scrivente esperto stimatore, si è quindi redatta la stesura del **Modulo per il controllo della documentazione ex art. 173 bis c. 2 c.p.c.** depositato telematicamente in data 07.06.2021 cui si rimanda.

In particolare, si è verificato che :

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva e che, con riferimento all' immobile pignorato, le stesse contemplano la continuità delle trascrizioni sino al 1° atto di provenienza antecedente al ventennio (04.11.1964) che precede la trascrizione del pignoramento (17.07.2018).
- Nella produzione del creditore procedente, in uno alla certificazione notarile non risulta allegata la visura catastale dell' immobile staggito;
- Nella certificazione notarile sono riportate le formalità pregiudizievoli gravanti sul predetto immobile. Tuttavia, lo scrivente ausiliario ha provveduto ad effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie aggiornate, estese sempre al ventennio che precede il pignoramento, mediante la ricerca per nominativo dell' esecutato e per identificativo catastale dell' unità immobiliare pignorata. Dette ispezioni hanno confermato, in buona sostanza, le formalità riferite nella richiamata certificazione notarile.

Successivamente a tale verifica, si è effettuata la ricerca e l'acquisizione delle necessarie documentazioni presso i competenti uffici e pertanto si è in grado di relazionare in merito ai quesiti posti dal G.E. nel modo che di seguito si espone, riportando le risposte secondo l'ordine fissato nel verbale di giuramento.

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

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

R.G.E. 408/2018  
G.E. : dr. A. CIRMA

quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

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

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

**Il bene pignorato consiste nella piena ed intera proprietà di un appartamento al 1° piano di un edificio di maggiore consistenza ubicato nel comune di Casoria (NA) con ingresso dalla via Filippo Turati n. 3 censito in Catasto Fabbricati al Foglio 3 p.lla 1431 sub 11 piano 1 Cat. A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 125 mq (totale) e 119 mq (escluse aree scoperte);**

Non si riscontrano variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione del pignoramento né difformità formali dei dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. In ordine alle

R.G.E. 408/2018  
G.E. : dr. A. CIRMA

difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali si rimanda a quanto relazionato in risposta al quesito n° 3. Di seguito si riporta la sovrapposizione dello stralcio del foglio di mappa 3 con la ortofoto satellitare dal quale si evidenzia che l' edificio comprendente l' immobile staggito risulta corrispondere con quello rappresentato sulla mappa catastale.



Trattandosi di singola unità immobiliare si perviene alla composizione di un unico lotto di vendita che può pertanto così brevemente riassumersi :

**LOTTO UNICO** – piena ed intera proprietà di un appartamento posto al 1° piano di un edificio di maggiore consistenza ubicato nel comune **Casoria (NA)** in angolo tra la via Nazario Sauro e via Filippo Turati con ingresso da quest' ultima al civico n. 3, allibrato in Catasto Fabbricati dell'anzidetto comune al **Foglio 3 p.IIa 1431 sub 11** piano 1 Cat. A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 125 mq (totale) e 119 mq (escluse aree scoperte), confinante a nord con vano scala condominiale, a sud con altro edificio identificato col mappale 426, ad est con cortile e ad ovest con altra unità immobiliare del medesimo edificio identificata col subalterno 10 nonché con la via Filippo Turati.

## **QUESITO "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.

## **Descrizione del territorio in cui ricade l'immobile pignorato.**

Il bene pignorato è ubicato in zona semicentrale a nord-est del Comune di Casoria (NA), un centro di 74.115 abitanti di fondazione alto-medievale a forte vocazione industriale, compreso entro la conurbazione della città metropolitana di Napoli. Gli abitanti sono distribuiti nel capoluogo comunale e in località Arpino. L'intero tessuto edificato è in forte espansione edilizia, tanto da essersi saldato ai comuni di Arzano, Afragola, Casavatore e Casalnuovo di Napoli. A sud-ovest, inoltre, è di fatto a contatto con i quartieri napoletani di Capodichino e San Pietro a Patierno. La città, cresciuta velocemente negli ultimi decenni, presenta una tipica pianta tentacolare e si estende su un territorio assolutamente pianeggiante, ad elevata densità insediativa in cui permangono, tuttavia, piccoli appezzamenti coltivati. L'economia si fonda prevalentemente sulle attività industriali, alcune delle quali ad altissimo contenuto tecnologico: molto sviluppati, infatti, risultano essere i settori aerospaziale, elettronico e della strumentistica di precisione, cui se ne aggiungono altri ugualmente importanti (chimico, metallurgico, meccanico e farmaceutico). Il settore primario è marginale: occupa una minima percentuale della popolazione attiva ed è praticato su una parte assai ridotta dell'agro comunale; il commercio risponde alle esigenze della popolazione mentre tra i servizi spiccano quelli informatici e l'intermediazione finanziaria. Il comune, sede di una sezione del Giudice di Pace, è dotato di diversi istituti di istruzione secondaria di secondo grado (liceo classico, liceo linguistico e istituto tecnico commerciale); il settore della ristorazione è abbastanza sviluppato ma è da lamentare la totale assenza di

alberghi; per ciò che concerne le strutture sanitarie, il comune, sede di distretto sanitario, possiede un presidio di guardia medica, due poliambulatori e un consultorio familiare, per adolescenti e pediatrico.



*Foto satellitare con ubicazione dell' immobile pignorato rispetto al nucleo abitato di Casoria*

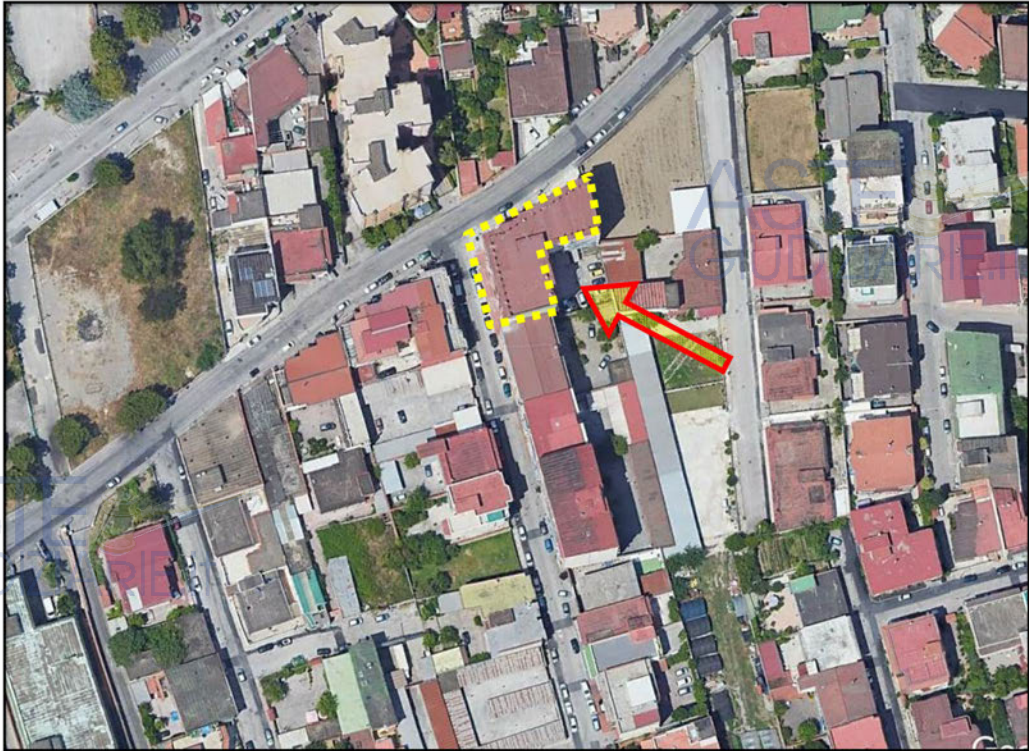
L' edificio che comprende l'unità staggita insiste in un ambito urbano prettamente residenziale ad alta densità abitativa, con buona presenza di negozi di vicinato, uffici e servizi. Dista circa Km 1,2 dal Municipio, Km 1,00 dalla stazione ferroviaria di Casoria, Km 3,5 dall'uscita Afragola dell'asse mediano, Km 4,00 dall'uscita Casoria dell'autostrada A1 Napoli-Roma e Km 7,00 dalla stazione TAV di Afragola.

Non distanti e ben collegati i centri commerciali.

### **Descrizione dell' immobile pignorato.**

L' unità immobiliare pignorata consiste in un appartamento posto al 1° piano di un edificio di maggiore consistenza posto in angolo tra via Nazario Sauro e via Filippo Turati cui, dal civico 3 di quest'ultima, si accede mediante portoncino pedonale che immette in androne e scala condominiale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



*Ubicazione dell'edificio che comprende l'unità immobiliare pignorata*

Detto fabbricato o si erge per 7 piani fuori terra ed è strutturato con elementi portanti in c.a. , solai in latero cemento e copertura piana a lastrico . L'epoca di costruzione è da far risalire alla fine degli anni '60.

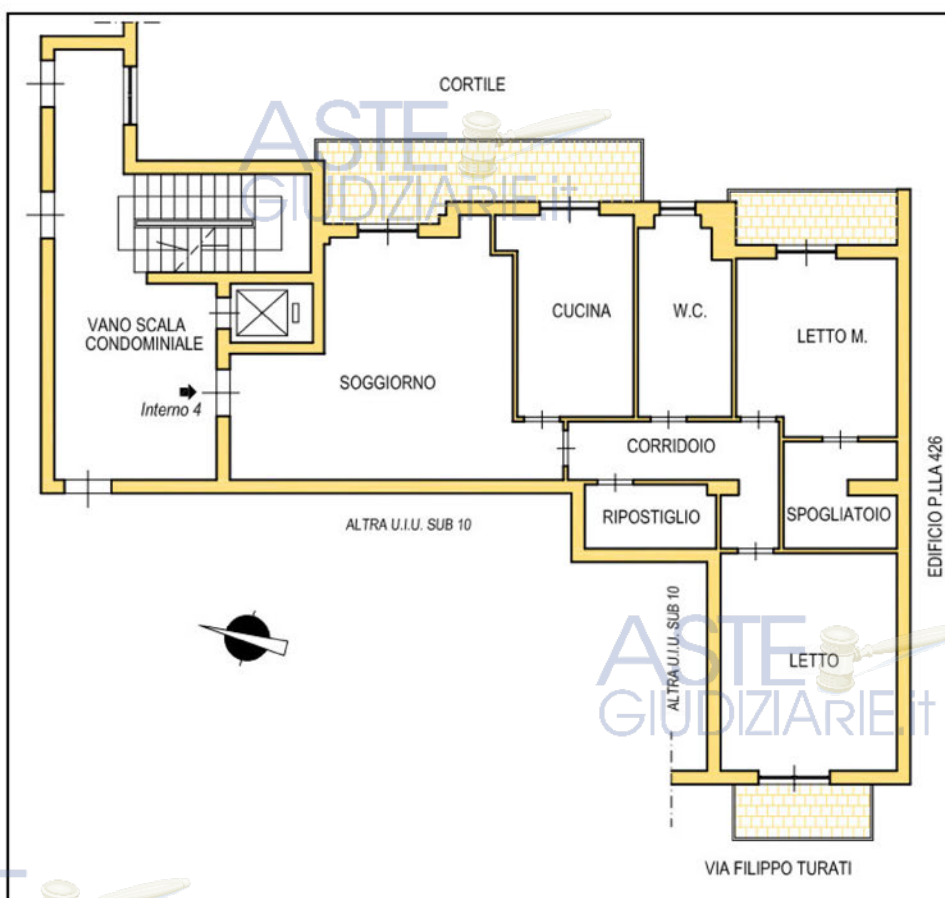
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  
R.G.E. 408/2018  
G.E. : dr. A. CIRMA





Vista esterno edificio da via Filippo Turati

L' appartamento pignorato si compone di ampio soggiorno, cucina, due camere da letto di cui una provvista di spogliatoio, bagno, ripostiglio e corridoio di disimpegno. E' dotato di balcone che affaccia sulla predetta via Filippo Turati e di due ulteriori balconi che menano sul retrostante cortile. L'altezza netta interna è di mt 2,90.



Pianta dell'appartamento

L'appartamento presenta buone finiture. Le pavimentazioni sono in gres, gli infissi interni in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio con finitura superficiale finto legno, dotati di tapparelle in PVC ed inferriate. Le pareti interne sono tinteggiate con idropittura in varie colorazioni. Per quanto concerne le dotazioni impiantistiche presenta un impianto di riscaldamento costituito da elementi radianti in alluminio, alimentato da caldaia murale a gas (allacciata al metanodotto cittadino) utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria; l'impianto elettrico è del tipo sotto traccia con quadretto BT munito di interruttori magnetotermici e differenziale posto in prossimità del portoncino di ingresso. Vi è impianto citofonico e sono installati n. 4 climatizzatori di cui 2 non funzionanti. Le tramezzature interne sono realizzate con forati di laterizio. L'unità nel complesso si presenta in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Nell'insieme confina a nord con vano scala condominiale, a sud con altro edificio identificato col mappale 426, ad est con cortile e ad ovest con altra unità immobiliare del medesimo edificio identificata col subalterno 10 nonché con la via Filippo Turati. Di seguito vengono illustrate alcune foto degli ambienti interni.



*Il soggiorno*



La cucina



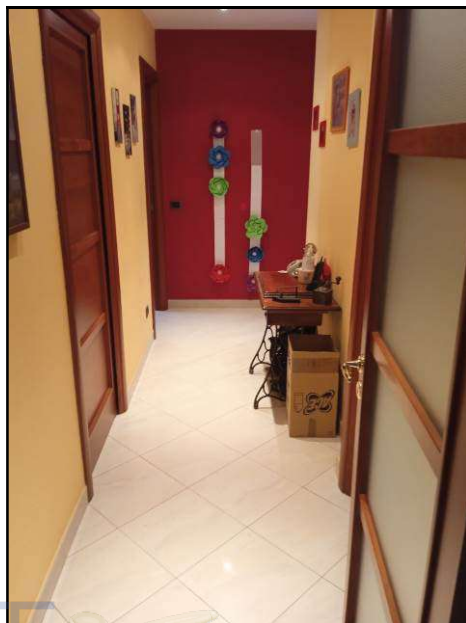
La camera da letto matrimoniale



La seconda camera da letto



Il bagno



Il corridoio



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

R.G.E. 408/2018  
G.E. : dr. A. CIRMA

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

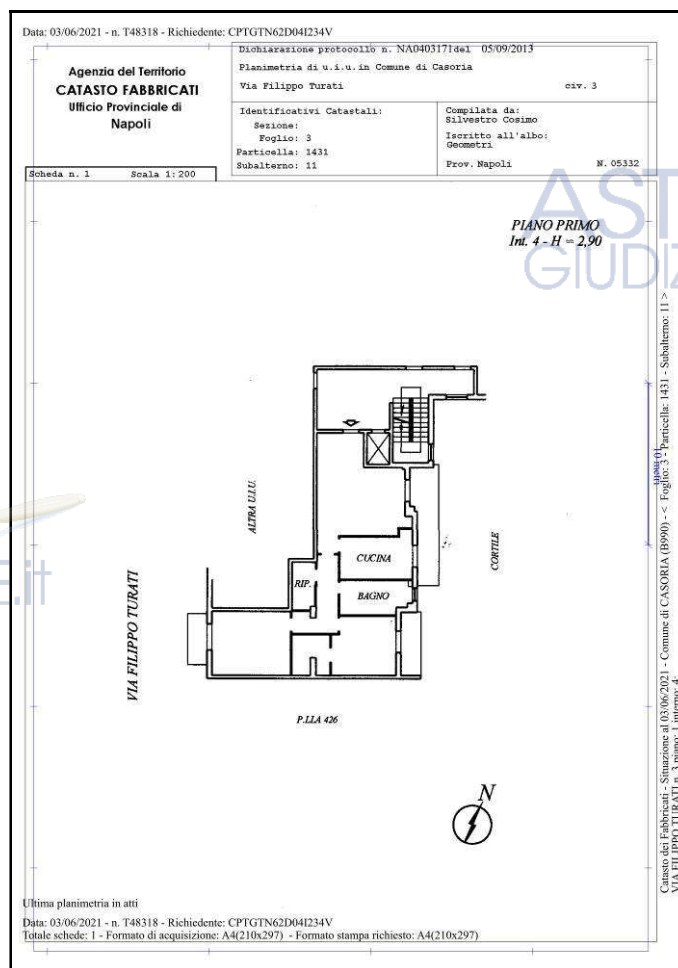
- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

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

L'unità immobiliare pignorata risulta attualmente allibrata in Catasto Fabbricati del comune Casoria con i seguenti identificativi:

CATASTO FABBRICATI - DAL 09.11.2015							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	1431	11	A/2	5	6,5 vani	Tot mq 125 Tot escluso aree scoperte 119 mq	€ 469,98
Intestatari							
Dati anagrafici			Codice fiscale		Diritti e oneri reali		
XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXX			XXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 1000/1000		
Indirizzo : VIA FILIPPO TURATI n. 3 piano: 1 interno: 4;							
DATI DERIVANTI DA : Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.							

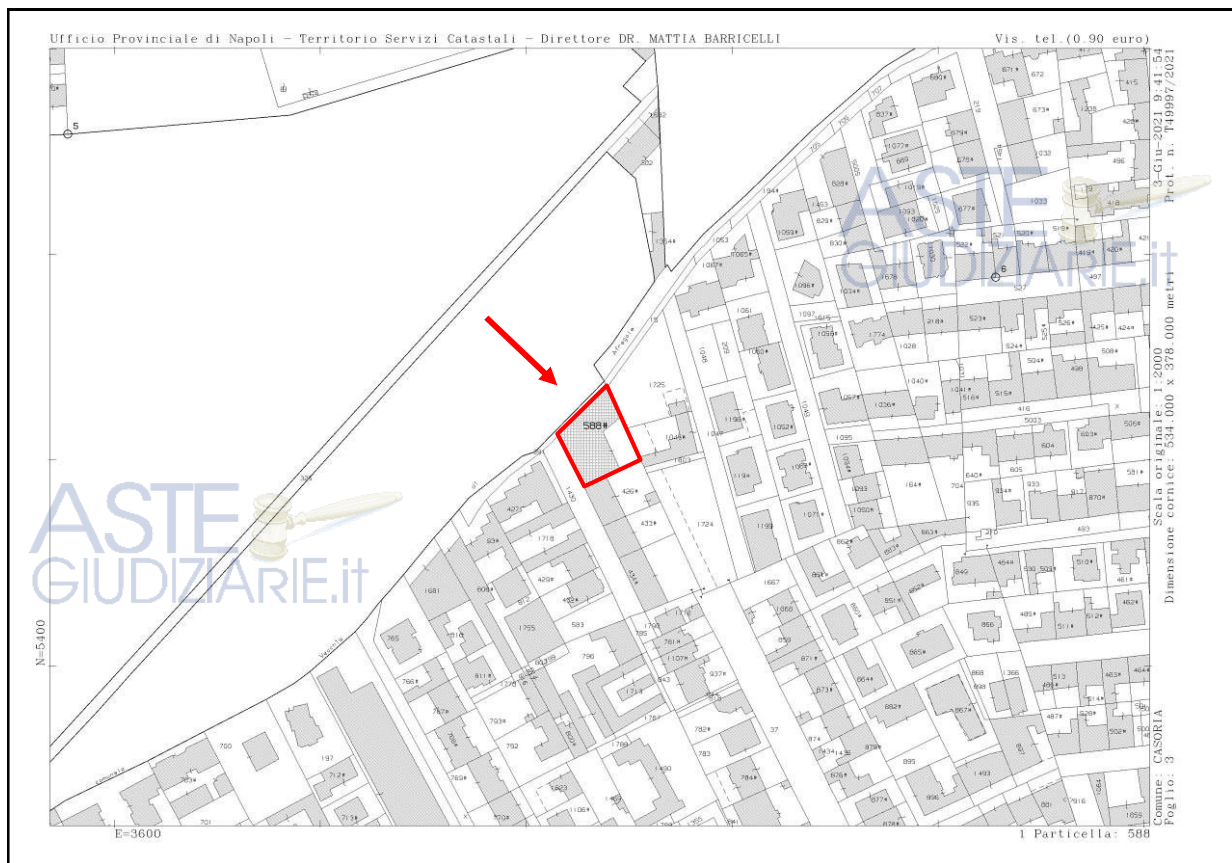
Negli allegati si riporta la visura catastale storica e la relativa planimetria catastale (all. 3b-3c).



Planimetria catastale dell'appartamento

Si è inoltre acquisita anche la visura storica del terreno sul quale insiste il fabbricato che comprende l'unità staggite (*all. 3d*) che attualmente risulta allibrato in Catasto Terreni con l'originario mappale 588 :

CATASTO TERRENI - DAL 09.11.2005						
Foglio	Particella	Sub	Qualità/Cla sse	Superficie	Reddito	
3	588		ENTE URBANO	ha are ca	Dominicale	Agrario
				05 35		
Partita 1						
Dati derivanti da : VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 09/11/2005 Pratica n. NA0695821 in atti dal 09/11/2005 (n. 12890.1/2005). VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/11/1984 in atti dal 22/11/1984 (n. 184)						



Stralcio dal Foglio 3 di Mappa Catastale (all. 3a)

### **RIEPILOGO DELLE VARIAZIONI CATASTALI**

Di seguito si elencano le variazioni catastali intervenute ad oggi a far data dall'impianto meccanografico.

#### **CATASTO FABBRICATI - IN ORDINE ALLA U.I.U.**

<b>DAL 05.09.2014 AL 09.11.2015</b>							
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Sup. Catastale</b>	<b>Rendita</b>
3	1431	11	A/2	5	6,5 vani		€ 469,98
Indirizzo : VIA FILIPPO TURATI n. 3 piano: 1 interno: 4;							
DATI DERIVANTI DA : VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/09/2014 protocollo n. NA0333508 in atti dal 05/09/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 67766.1/2014)							
<b>DAL 05.09.2013 AL 05.09.2014</b>							
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Sup. Catastale</b>	<b>Rendita</b>
3	1431	11	A/2	5	6,5 vani		€ 469,98
Indirizzo : Corso Michelangelo n. 86 piano 2 interno 3 scala U;							
DATI DERIVANTI DA : DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 05/09/2013 protocollo n. NA0403171 in atti dal 05/09/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 100451.1/2013)							
<b>DAL 09.11.2004 AL 05.09.2013</b>							
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Sup. Catastale</b>	<b>Rendita</b>
3	1431	11	A/2	6	5,5 vani		€ 468,68
Indirizzo : VIA FABIO FILZI n. 3 piano: 1 interno: 4;							
DATI DERIVANTI DA : Variazione del 09/11/2004 protocollo n. NA0712708 in atti dal 09/11/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 32429.1/2004)							

R.G.E. 408/2018  
G.E. : dr. A. CIRMA

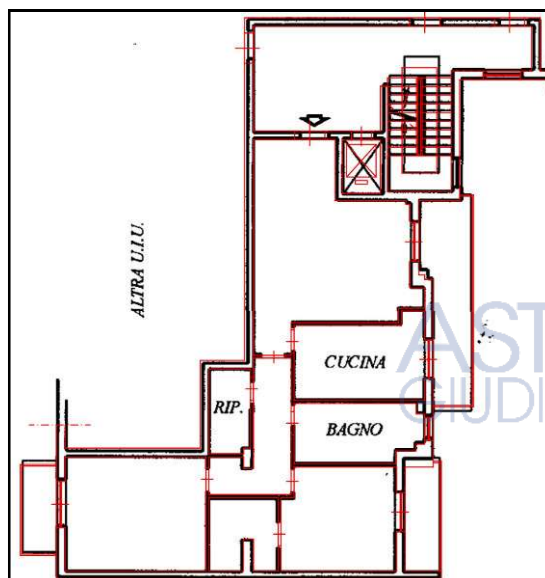
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente							
DAL 08.01.2002 AL 09.11.2004							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	588	11	A/2	6	5,5 vani		€ 468,68
Indirizzo : I TRAV NAZARIO SAURO n. 3 piano: 1 interno: 4;							
DATI DERIVANTI DA : VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/01/2002 protocollo n. 12942 in atti dal 08/01/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 1310.1/2002)							
DAL 01.01.1992 AL 08.01.2002							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	588	11	A/2	6	5,5 vani		€ 469,98 L. 907.500
Indirizzo : I TRAV NAZARIO SAURO n. 3 piano: 1 interno: 4;							
DATI DERIVANTI DA : VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO							
DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30.06.1987 AL 01.01.1992							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	588	11	A/2	6	5,5 vani		l. 2.002
Indirizzo : I TRAV NAZARIO SAURO n. 3 piano: 1 interno: 4;							
DATI DERIVANTI DA : IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30.06.1987							

### CATASTO FABBRICATI – IN ORDINE AGLI INTESTATI

DAL 26.10.1999 A TUTT'OGGI	
XX	Proprietà per 1000/1000
Dati derivanti da	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/10/1999 Voltura in atti dal 03/12/1999 Repertorio n.: 111579 Rogante: ALESSANDRA DEL BALZO Sede: CASORIA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 34709.1/1999)
DAL 19.12.2003 AL 22.09.2008	
XX	Proprietà per 1000/1000 fino al 26/10/1999
Dati derivanti da	DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30.06.1987

### CORRISPONDENZA CATASTALI

Sovrapponendo il rilievo dello stato dei luoghi (tratto di colore rosso) sulla planimetria catastale dell'unità immobiliare (all. 3e), non si rilevano difformità.



Sovrapposizione sulla planimetria catastale del rilievo stato dei luoghi

R.G.E. 408/2018  
G.E. : dr. A. CIRMA

Dalle risultanze catastali si segnala che :

⇒ **vi è rispondenza degli identificativi catastali delle u.i.u.** indicate nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione ;

⇒ **non vi sono variazioni catastali** richieste dall' esecutato o disposte d'ufficio in un momento successivo rispetto alla trascrizione del pignoramento;

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

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

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

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_ ;

**LOTTO n. 2 :** ecc.

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

Si predispone il seguente prospetto sintetico descrittivo del lotto unico da porre a base d'asta.

**LOTTO UNICO :** – **piena ed intera proprietà** di un **appartamento** al primo piano di un edificio plurifamiliare ubicato nel comune di **Casoria (NA)** in angolo tra via Nazario Sauro e via Filippo Turati, con ingresso dal civico 3 di quest'ultima, composto da ampio soggiorno, cucina, due camere da letto di cui una provvista di spogliatoio, bagno, ripostiglio e corridoio di disimpegno. E' dotato di un balcone che affaccia sulla predetta via Turati e di due ulteriori balconi che menano sul retrostante cortile. Confina a nord a nord con vano scala condominiale, a sud con altro edificio identificato col mappale 426, ad est con cortile e ad ovest con altra unità immobiliare del medesimo edificio identificata col subalterno 10 nonché con la via Filippo Turati. E' riportato in Catasto Fabbricati del suddetto comune al **Foglio 3 p.lla 1431 sub 11** piano 1 Cat. A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 125 mq (totale) e 119 mq (escluse aree scoperte). Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'edificio che comprende il suddetto appartamento è stato realizzato alla fine degli anni '60 giusto rilascio di Licenza Edilizia n. 2196 del 30.08.1968 cui, in riferimento all'unità immobiliare staggita, non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla diversa distribuzione funzionale degli ambienti interni ed all'altezza interna. Vi è ordinanza n. 306/1982 emessa dal Sindaco del comune di Casoria per

R.G.E. 408/2018  
G.E. : dr. A. CIRMA



la demolizione di opere abusive riscontrate per l'intero edificio ed afferenti difformità in altezza e di cubatura. Eventuale istanza di sanatoria potrà essere presentata previo concorso di tutti i proprietari delle unità immobiliari che compongono l'edificio e con i presupposti specificati nel corpo della perizia di stima.

**PREZZO BASE euro 117.087,38.**



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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R.G.E. 408/2018

G.E. : dr. A. CIRMA

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.

## IN ORDINE ALLA PROVENIENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

**Atto di Compravendita** per notaio Alessandra del Balzo del **26.10.1999**, rep./rac. 111579/13376, **trascritto** a Napoli 2 il **09.11.1999** ai nn. **38898 / 27109** di registro generale e particolare, registrato a Napoli il 12.11.1999 al n. 23194, per acquisto fattone dal sig. xxxxxx xxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxx). (*all. 5*).

In tale atto il venditore si riserva, tra le altre, la proprietà esclusiva del lastrico solare di copertura, l'androne di ingresso da via N. Sauro, del cortile coperto e scoperto e la casa del portiere.

## IN ORDINE ALLA PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Al dante causa sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, il terreno sul quale ha edificato il fabbricato che comprende l'immobile pignorato pervenne in virtù del seguente rogito :

**Atto di Compravendita** per notaio Giuseppe Andò del **04.11.1964**, **trascritto** a Napoli il **12.12.1964** ai nn. **58851 / 42715** di registro generale e particolare, registrato a Casoria il 23.11.1964 al n. 1059, per acquisto fattone dai sigg. xxxxxxxxxxxxxxxx (nato a xxxxxx il xxxxxxxxxx), . xxxxxxxxxxxxxxxx (nato a xxxxxx il xxxxxxxxxx), . xxxxxxxxxxxxxxxx (nato a xxxxxx il xxxxxxxxxx), . xxxxxxxxxxxxxxxx (nato a xxxxxx il xxxxxxxxxx).

Tale rogito costituisce il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento avente natura di atto *inter vivos* a carattere traslativo.

Dalle documentazioni raccolte e consultate si segnala inoltre che :

⇒ Alla data dell'acquisto dell'immobile pignorato, la debitrice esecutata risultava coniugata in regime di comunione legale dei beni . Tuttavia, nell'atto di compravendita è specificato che :

" [...] il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx coniuge dell' acquirente sottoscrive il presente atto per dare il proprio consenso affinché l'immobile in oggetto non entri nella comunione legale e venga intestato alla sola xxxxxxxxxx, in quanto da quest'ultima acquistato con denaro personale, il tutto ai sensi dell' art. 179 del c.c. lettera f) [...]". Trattasi pertanto di bene personale in piena ed intera proprietà dell'esecutata.

- ⇒ Il terreno sul quale insiste l'edificio che comprende l'immobile pignorato **non è stato oggetto di procedura di espropriazione per pubblica utilità** ;
- ⇒ Nell'arco temporale esaminato, sia il cespite staggito che l'originario terreno sul quale insiste **non sono risultati già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche** ;
- ⇒ L'atto di acquisto del bene in capo all' esecutato **non contiene una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di terzi** ;

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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.

R.G.E. 408/2018  
G.E. : dr. A. CIRMA

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

• verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

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

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

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

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

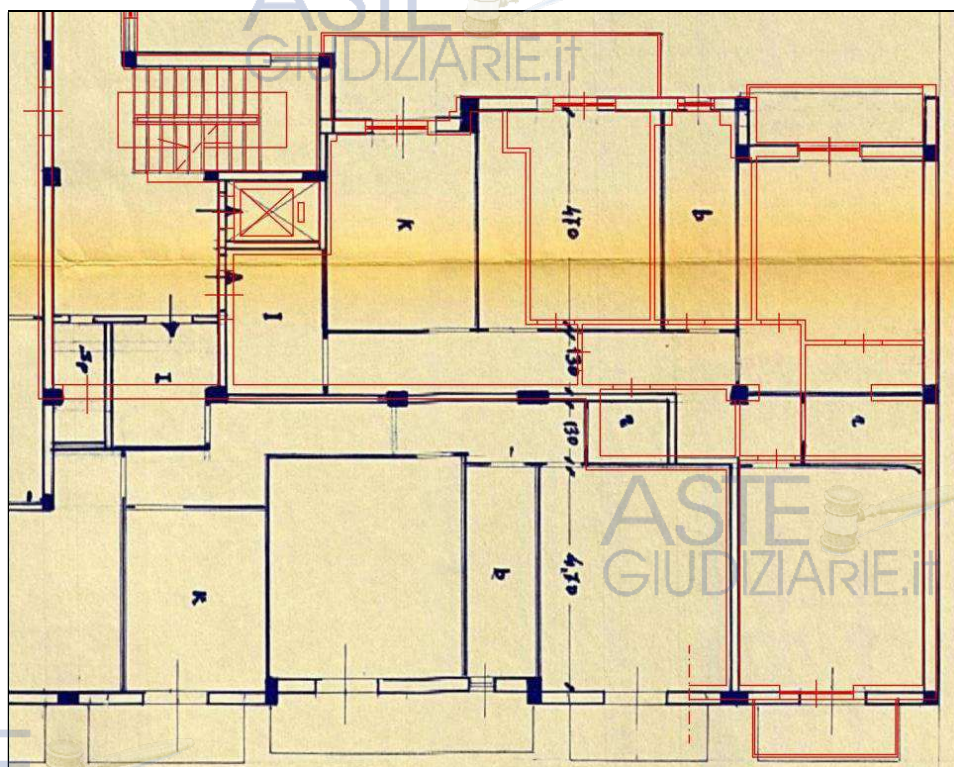
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare pignorata è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 2196 del 30.08.1968 rilasciata dal comune di Casoria al sig. xxxxxx xxxxxxxxxx, proprietario dell'area e committente alla realizzazione del medesimo. (all. 6a).

Occorre tuttavia evidenziare che a seguito di un accertamento effettuato da personale dell'ufficio tecnico comunale, furono ravvisate delle difformità afferenti una maggiore altezza dell'edificio ( mt 22,85 anziché mt 22,00) e di maggior volume (mc 11.604,14 anziché 11.174,43) relatinate in un rapporto redatto in data 09.02.1982 prot. n. 1274.

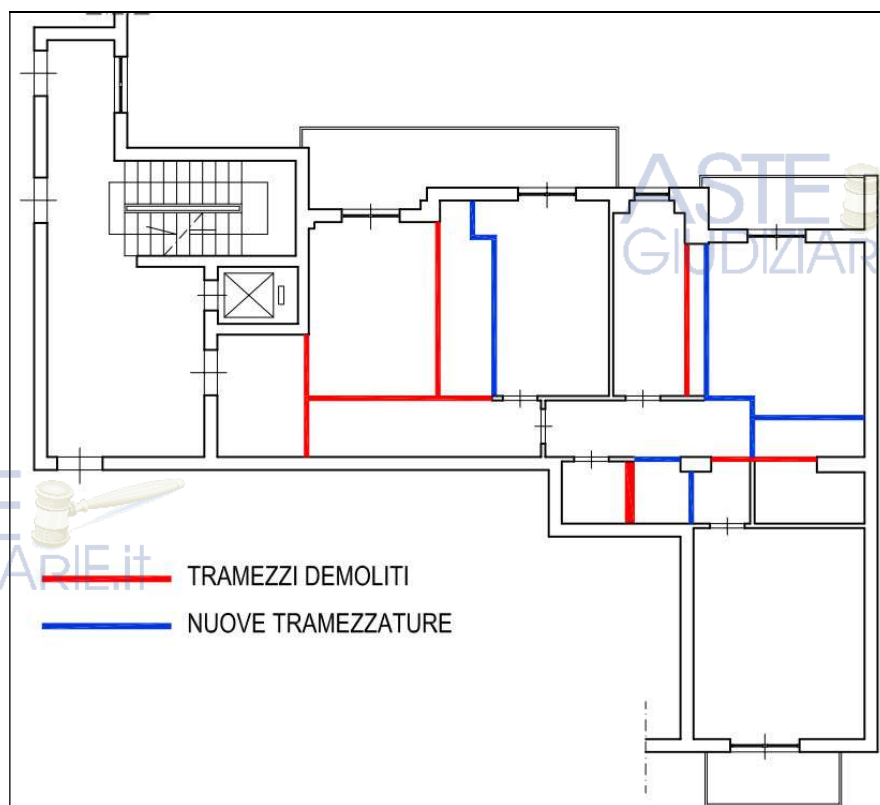
Sulla base di tale rapporto, venne emessa Ordinanza del Sindaco n. 101 del 30.03.1982 con la quale si diffidava di provvedere, entro venti giorni dalla notifica del provvedimento, alla demolizione delle opere realizzate in difformità della Licenza Edilizia n. 2196/1968. Con successiva Ordinanza n. 306/1982 si ordinava la demolizione delle predette opere realizzate in difformità. - vedi anche quanto riportato nella certificazione rilasciata dal Settore VII Pianificazione e Controllo del Territorio del comune di Casoria (all. 6e) e copia delle richiamate ordinanze (all. 6c-6d).

Dall'analisi dei grafici di progetto a corredo del richiamato titolo abilitativo (*all. 6b*) e dai documenti agli atti della pratica edilizia esaminati, emerge una sostanziale congruenza in pianta della sagoma dell'edificio mentre è da supporre che la difformità debba attribuirsi ad un incremento dell'altezza di interpiano delle unità disposte ai vari livelli che ha determinato, di conseguenza, l'aumento di volumetria. Tale circostanza, infatti, la si desume anche dal fatto che la sezione dell'edificio riportata sui grafici progettuali indica in mt 3,00 l'altezza intercorrente tra i piani di calpestio ai singoli livelli (altezza interna al lordo del sovrastante solaio). Ciò non sembra corrispondere con lo stato dei luoghi. Infatti, nell' ipotesi che lo spessore del solaio sia stato graficamente considerato pari a cm 20 ne conseguirebbe che l'altezza interna delle unità immobiliari disposte ai vari piani avrebbe al più dovuto essere pari a mt 2,80. L'altezza netta interna rilevata dallo scrivente ausiliario nell'unità oggetto di pignoramento risulta invece essere pari a mt 2,90 e quindi con un incremento di circa cm 10 (misura che va intesa per difetto se si considera il maggior spessore dato dal massetto di allettamento delle pavimentazioni che può oscillare tra i 5 ed i 7 cm). Non è quindi da escludere che tale incongruenza possa riscontrarsi, in misura più o meno equivalente, anche ai sovrastanti piani attesa la maggior altezza di cm 85 dell'edificio all'epoca rilevata dai tecnici comunali. Giova tuttavia precisare che vi è sostanziale conformità della sagoma in pianta dell'unità immobiliare rilevata dallo scrivente esperto stimatore con quella riportata sui grafici di progetto (a meno di trascurabili distorsioni dovute alla scansione del documento) come dimostrato dalla sovrapposizione grafica di seguito illustrata e riportata anche negli allegati fatta eccezione per la diversa distribuzione funzionale degli ambienti interni eseguita in assenza di titolo abilitativo. (*all. 6f e 6g*),



*Sovrapposizione grafica (con colore rosso il rilievo dello stato dei luoghi)*

R.G.E. 408/2018  
G.E. : dr. A. CIRMA



*Illustrazione delle opere interne eseguite in assenza di titolo abilitativo*

## **CONSIDERAZIONI SULLE DIFFORMITA' URBANISTICO EDILIZIE ED EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE.**

Va preliminarmente precisato che le difformità edilizie accertate non possono essere sanate ai sensi dell' 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) per due fondamentali motivi :

a) le stesse hanno attinenza all'intero edificio e, quindi, anche ad unità immobiliari estranee alla presente procedura esecutiva;

b) in riferimento all'unità immobiliare pignorata, le ragioni del credito per cui si interviene o procede sono posteriori alla data di entrata in vigore della suddetta Legge 47/85 nonché al termine di proroga contenuto nella successiva Legge 23 dicembre 1994 n. 724 e nell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (cioè al 2 ottobre 2003).

Le ragioni del credito, nel caso in esame, possono infatti riferirsi al Decreto Ingiuntivo n. 193 emesso dal Tribunale di Napoli (sezione distaccata di Afragola) in data 24.09.2007 munito di formula esecutiva in data 14.01.2008.

Occorre quindi considerare che le descritte difformità attengono sia il coinvolgimento del soggetto esecutato (per quanto concerne le opere interne effettuate in assenza titolo abilitativo)

che di tutti i proprietari delle restanti unità immobiliari che compongono l'intero fabbricato (in ordine all'accertata maggiore altezza e cubatura dell'edificio).

Nel primo caso, trattandosi di esecuzione di opere interne, le difformità potranno essere sanate presentando una comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) con dichiarazione della data dell'avvenuta esecuzione dei lavori ed il pagamento di una sanzione pari ad € 1.000,00 ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001, ma con le limitazioni di cui si descriverà nel seguito.

Nel secondo caso trattasi di difformità che eccedono il limite di tolleranza costruttiva pari al 2% previsto dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e che pertanto costituiscono "variazioni essenziali" ai sensi dell'art. 32 del medesimo disposto normativo in quanto comportano incremento del carico urbanistico.

Atteso che l'edificio ricade in ambito di zona "B2 – Nuovo centro – conservativo" del P.R.G. vigente, dette difformità non sono suscettibili di sanatoria per accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/2001 (c.d. doppia conformità) in quanto la consistenza del fabbricato è già tale da superare abbondantemente i parametri edilizi (limite di altezza e indice di fabbricabilità) previsti dallo strumento urbanistico.

A nulla sembra rilevare il periodo intercorso tra l'emissione dell'Ordinanza di demolizione n. 306/82 (anno 1982) e la data di rilascio della Licenza Edilizia (anno 1968) né il quarantennio ad oggi trascorso dalla sua mancata ottemperanza ed il protrarsi dell'inerzia dell'amministrazione preposta alla vigilanza. Infatti il prevalente orientamento giurisprudenziale propende per l'affermare che la repressione degli abusi edilizi è espressione di attività strettamente vincolata e non soggetta a termini di decadenza o di prescrizione, potendo la misura repressiva intervenire in ogni tempo, anche a notevole distanza dall'epoca della commissione dell'abuso e che l'illecito edilizio ha carattere permanente in quanto si protrae e conserva nel tempo la sua natura, e l'interesse pubblico alla repressione dell'abuso è da considerarsi in *re ipsa*.

Trattasi quindi di una fattispecie alquanto complessa, anche in considerazione della pluralità dei soggetti coinvolti, del numero di unità che compongono l'edificio (30 tra appartamenti e negozi) e dei passaggi di proprietà delle singole unità immobiliari intercorsi in oltre un cinquantennio dalla edificazione. A ciò si aggiunge la necessità di effettuare un rilievo complessivo del compendio atto ad accertare la puntuale localizzazione delle difformità.

Pertanto da quanto sopra, a parere dello scrivente esperto stimatore l'unica possibilità, alquanto onerosa, di sanare le difformità afferenti l'intero edificio potrebbe essere quella rappresentata dall'applicazione dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. 380/2001 <sup>(1)</sup> la cui istanza va

---

<sup>(1)</sup> **art. 34, comma 2, DPR 380/2001** : 2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

R.G.E. 408/2018  
G.E. : dr. A. CIRMA

presentata al comune di Casoria in modalità congiunta da tutti i proprietari delle unità immobiliari che compongono l'edificio medesimo, fatta ovviamente salva ogni altra valutazione del dirigente o responsabile dell'ufficio tecnico. La richiamata sanabilità delle opere interne eseguite nell'unità immobiliare pignorata, quindi, è in ogni caso subordinata all'esito favorevole del ricorso al citato art. 34, c. 2 del D.P.R. 380/2001.

In tale ipotesi, relativamente ai costi da sostenersi, alla quota parte della sanzione pari al doppio del costo di produzione stabilito dalla Legge n. 392/1978 – al momento non determinabile per evidente mancanza di dati oggettivi riferibili all'intero fabbricato - va sommato l'importo pari ad € 1.000,00 per la sanzione di cui all'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001.

#### **QUESITO n. 7 : indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Da quanto si è accertato al momento degli accessi, l'unità immobiliare pignorata risulta occupata dal sig. xxxxxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx), il quale ha dichiarato di essere fratello della debitrice esecutata e che ha sempre abitato presso l'appartamento di che è causa unitamente al proprio nucleo familiare.

Considerando, tuttavia, l'appartamento di fatto occupato *sine titulo*, lo scrivente esperto stimatore ha provveduto a determinarne l'indennità di occupazione (relazionata anche al custode giudiziario) mediante ricerche di mercato, presso agenzie immobiliari della zona ed inserzioni presenti su siti specializzati, al fine di rilevare i prezzi medi di locazione per unità residenziali aventi caratteristiche similari a quella in oggetto, ubicate in aree prossime all'edificio che comprende l'immobile pignorato o in zone contigue omogenee.

Si è consultata altresì la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (zona OMI C2 semicentrale - aggiornata al 1° semestre 2021 - *all. 8a*) e del Borsino Immobiliare.

R.G.E. 408/2018  
G.E. : dr. A. CIRMA



Di seguito si riporta una tabella ove sono riassunti i dati rilevati:

	Ubicazione	Superficie (mq)	Canone mensile (€)	Valore unitario (€/mq)
<b>Comparabile 1</b>	Zona via Europa	100,00	550	5,50
<b>Comparabile 2</b>	Zona via S. Pellico	90,00	400	4,44
<b>Comparabile 3</b>	Zona via G. Mazzini	75,00	475	6,33
<b>Comparabile 4</b>	Zona S.S. Sannitica	85,00	580	7,25
<b>Comparabile 5</b>	Zona via N. Bixio	90,00	550	6,11
<b>Borsino Immobiliare</b>	Zona semicentrale	Valore medio	377	2,92
<b>ZONA OMI C2</b>	Zona semicentrale	min 3,4 - max 5,1 €/mq/ mese		4,25
<b>VALORE UNITARIO MEDIO</b>				<b>5,25</b>

Atteso che i valori unitari sopra riferiti sono comunque suscettibili di oscillazioni dipendenti da molteplici variabili (presenza o meno di box e/o posto auto, quote condominiali, caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ecc) e che le inserzioni delle agenzie immobiliari fanno spesso riferimento alle superfici nette e non commerciali, si ritiene di correggerne il valore mediante l'applicazione dell'indice di deviazione standard corretto <sup>(2)</sup> .

Nel caso in esame, tale indice è pari a  $\pm 1,76$  €/mq.

Applicando al valore medio rilevato l'aliquota pari all' 80% dell'indice con segno negativo, si ha che il valore unitario medio da considerare è pari a **3,84 €/mq** x mese.

Riassumendo, si ha quindi :

Unità	Superficie commerciale	Valore unitario valutato (€/mq)	Canone locativo (€/mese)
<b>Appartamento al 1° piano</b>	129,10 mq	3,84	495,74

Vanno tuttavia annotate alcune considerazioni :

Il suddetto immobile è detenuto *sine titulo* da soggetto terzo e pertanto la sua occupazione riveste carattere meramente provvisorio, stante la possibilità di immediata liberazione e disponibilità in caso di vendita all'asta;

L'edificio che comprende l'unità staggita è di costruzione risalente ad oltre un quarantennio;

L' unità è tenuta in discreto stato di manutenzione, preservata nella sua integrità e pertanto la presenza dell'occupante ne può garantire l'attuale stato di conservazione;

Che risultano spese condominiali pendenti e non pagate;

Per quanto sopra descritto ed in considerazione della tipologia del manufatto, della sua vetustà e lo stato manutentivo e di conservazione, si ritiene equo stimare **l'indennità di**

<sup>(2)</sup> - La deviazione standard è un indice statistico che consente di misurare la dispersione delle singole osservazioni intorno alla media aritmetica. Nel campo finanziario, ad esempio, rappresenta il grado di oscillazione di un investimento cioè la "volatilità" di un mercato o di un titolo. La formula applicata è :

$$DS = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}$$

**occupazione dell'immobile pignorato nella misura del 50% circa del canone locativo prima determinato e quindi pari ad un importo mensile di € 240,00.**

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

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

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

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

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

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari 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).

Per la individuazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si è comparata la certificazione notarile prodotta agli atti con le ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate per soggetto e per immobile. **(all. 4a-4b).**

Di seguito si espongono le risultanze.

## **SEZIONE A : Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- 1) **Domande giudiziali** - Nessuno
- 2) **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura** - Nessuno
- 3) **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge** - Nessuna;
- 4) **Altri pesi o limitazioni d'uso** - Nessuno
- 5) **Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo** – Non risultano imposizioni di vincoli storico-artistici o di altro tipo.

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

### **Formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato**

#### **ISCRIZIONI IPOTECARIE**

**1) Iscrizione nn. 31140/6098 del 23.07.2003 – Ipoteca Volontaria** a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto per notaio Vittorio Margarita del 22.07.2003 rep. 40046.

Immobili

- Comune di Casoria, Foglio 3 p.lla 588 <sup>(3)</sup> sub 11 cat. A/2;

A favore -

**Unicredit Banca s.p.a.** con sede in Bologna - per la quota di 1/1;

Contro -

xx per la quota di 1/1;

Importo quota Capitale : € 40.000,00;

Ipoteca : € 80.000,00 ;

**2) Iscrizione nn. 6541/1226 del 04.02.2008 – Ipoteca Giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo - rep. 159/2007 Tribunale di Napoli.

Immobili (tra gli altri)

- Comune di Casoria, Foglio 3 p.lla 1431 sub 11 cat. A/2;

A favore -

**Banca di Roma s.p.a.** con sede in Roma - per la quota di 1/1 sull'immobile oggetto di procedura ;

Contro -

xx;

xx;

xx;

xx;

Importo quota Capitale : € 20.916,98;

Ipoteca : € 33.000,00 ;

<sup>(3)</sup> La p.lla 588 è l'originario mappale dell'unità staggita, successivamente variata catastalmente con l'attuale mappale 1431.

**3) Iscrizione nn. 6542/1227 del 04.02.2008 – Ipoteca Giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo - rep. 193/2007 Tribunale di Napoli.

Immobili (tra gli altri)

- Comune di Casoria, Foglio 3 p.IIa 1431 sub 11 cat. A/2;

A favore -

**Banca di Roma s.p.a.** con sede in Roma - per la quota di 1/1 sull'immobile oggetto di procedura ;

Contro -

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

Importo quota Capitale : € 467.196,74;

Ipoteca : € 516.000,00

**4) Iscrizione nn. 31153/4428 del 06.07.2018 – Ipoteca Giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo - rep. 296/2014 Giudice di pace di Casoria.

Immobili

- Comune di Casoria, Foglio 3 p.IIa 1431 sub 11 cat. A/2;

A favore -

**Condominio via Filippo Turati n. 3** con sede in Casoria (NA) - per la quota di 1/1;

Contro -

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

Importo quota Capitale : € 1.320,64;

Ipoteca : € 3.500,00

### **PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**1) Trascrizione nn. 51372/34777 del 26.11.2010 (\*)- Verbale di Pignoramento Immobili** per atto giudiziario n. 1448 del 04.08.2010, Tribunale di Napoli.

Immobili (tra gli altri)

- Comune di Casoria, Foglio 3 p.IIa 1431 sub 11 cat. A/2;

A favore -

**Unicredit Banca s.p.a.** con sede in Bologna - per la quota di 1/1 sull'immobile oggetto di procedura;

Contro -

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

*(\*) Trattasi di un precedente pignoramento trascritto in data 26/11/2010 ai nn. 61372/34777 gravante su vari immobili tra i quali quello di cui alla presente procedura esecutiva. Tuttavia, dopo approfondite ricerche, si è potuto accertare che nella Procedura Esecutiva derivante da detto pignoramento, incardinata presso il Tribunale di Napoli, Sezione Quinta bis, e recante il n. di RGE 1230/2010, G.E. dr. Roberto Peluso, a seguito di richiesta di rinuncia da parte del creditore procedente nei confronti di xxxxxxxx, il G.E. ha emesso in data 09.01.2015 Ordinanza di Estinzione relativamente ai beni di proprietà*

della medesima. Con successiva Ordinanza di Estinzione, a parziale correzione del precedente provvedimento esecutivo, il G.E. ha inteso specificare l'estinzione per rinuncia limitatamente all'immobile catastalmente identificato nell'atto di pignoramento al Foglio 3 p.lla 1431 sub 11. (all. 7a-7b)

**2) Trascrizione nn. 32968/25411 del 17.07.2018 - Verbale di Pignoramento Immobili** per atto giudiziario n. 7544/2018 del 20.06.2018, Tribunale di Napoli Nord - Aversa.

Immobili

- Comune di Casoria, Foglio 3 p.lla 1431 sub 11 cat. A/2;

A favore -

**Fino 1 Securitisation S.r.l.** con sede in Milano - per la quota di 1/1;

Contro -

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

**Difformità urbanistico-edilizie** - Si rimanda a quanto descritto in risposta al quesito n. 6.

**Difformità Catastali** – Non si rilevano difformità catastali .

#### **ALTRE NOTIZIE AFFERENTI VINCOLI DI VARIA NATURA**

A completamento della risposta al presente quesito, dalla documentazione visionata e/o acquisita dallo scrivente esperto stimatore, si evidenzia inoltre che :

- a) **Non risultano** emessi provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- b) Dai Registri Immobiliari consultati **non risultano** trascritti atti impositivi di servitù sui beni pignorati;

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

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

Dai documenti consultati risulta che l'area sul quale insiste il cespite pignorato **non ricade** su suolo demaniale.

#### **QUESITO n.10 : verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed

R.G.E. 408/2018

G.E. : dr. A. CIRMA

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.

Dai documenti consultati risulta che l'area sul quale insiste il cespite pignorato **non è gravata** da censo, livello o uso civico o altri pesi od oneri a favore di soggetto pubblico o privato.

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

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

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

Da informazioni assunte presso l'amministratore p.t. del "Condominio via Filippo Turati n. 3" risulta quanto segue :

- Millesimi di proprietà dell'unità immobiliare risultano essere pari a 33,60;
- Importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione come da bilancio preventivo 2021: 12 rate da 29 euro per un totale di € 348,00;
- Spese straordinarie dovute dal condomino risultano essere solamente scadute e per un importo pari a € 5.782,62 (lavori straordinari e varie);
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni (2019-2021): € 2.914,18;
- Relativamente al cespite pignorato pende ricorso per intervento nella presente procedura promosso dall' amministratore p.t. del "Condominio via Filippo Turati n. 3" derivante dai Decreti Ingiuntivi nn. 296/14 e 892/16 emessi dal Giudice di Pace di Casoria;

#### **QUESITO n.12 : procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Determinazione della superficie commerciale.

Per la determinazione della superficie commerciale, ci si è riferiti ai criteri approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER del 26.03.1998, agli indirizzi contenuti nell'art. 13 della Legge 27.07.1978 n. 392 nonché alle indicazioni contenute nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I)" a cura dell' Agenzia del Territorio. Il calcolo della superficie commerciale, quindi, è dato dalla somma della c.d. "Superficie Coperta" (superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, questi ultimi al 100% se esclusivi e al 50% se in comune con attigue unità) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo – di ornamento o di servizio – qui denominata con il termine di "Superficie Pertinenze".

Queste ultime vengono così determinate :

- Superficie esclusiva di ornamento (balconi, terrazzi e simili) 30% della superficie fino a mq 25 e 10% per la parte eccedente i 25 mq;
- Superficie pertinenze esclusive e/o di servizio, se direttamente collegate all'unità 50% della loro superficie lorda, 25% se non direttamente collegate.
- Superficie scoperta (cortili, piazzali ecc.), in misura del 10% .

Con riferimento agli allegati grafici di rilievo, si hanno le seguenti superfici :

UNITA' RESIDENZIALE AL PRIMO PIANO	
Ambiente	Superficie Utile (mq)
Soggiorno	30,55
Cucina	12,15
Camera da letto matrimoniale	13,90
Camera da letto	19,27
Spogliatoio	5,70
Bagno	8,90
Ripostiglio	4,18
Corridoio	8,07
<b>TOTALE S.U.</b>	<b>102,72</b>

SUPERFICI NON RESIDENZIALE (S.P.)			
Pertinenza	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie ragguagliata (mq)
Balcone lato strada	3,66	0,30	1,10
Balcone lato cortile	4,36	0,30	1,31
Balcone lato cortile	10,98	0,25	3,29
<b>TOTALE</b>			<b>5,70 mq</b>
Superficie Utile (mq)	Sup. Pertinenze -S.P.- (mq)	Sup. Coperta -S.C.- (mq)	Superficie Commerciale - (Sc+Sp) - (mq)
<b>102,72</b>	<b>5,70</b>	<b>123,40</b>	<b>129,10</b>

#### Determinazione della valutazione del bene pignorato.

Scopo della stima è determinare il prezzo minimo per il quale l'immobile può trovare la giusta collocazione sul mercato immobiliare. La determinazione del valore di mercato deve quindi essere orientata alla ricerca del più probabile valore attribuibile ad essa da compratori, venditori o operatori del settore. La scelta del metodo di stima, tra quelli indicati nel quesito, viene effettuata in funzione della disponibilità dei dati a disposizione, delle particolari contingenze locali di mercato e delle condizioni che caratterizzano l'immobile oggetto di stima. Nel caso in esame, il modello più adatto da applicare è quello del confronto di mercato poiché si ritiene che per il caso specifico sia quello più idoneo a fornire risultati attendibili. Tuttavia, pur non avendo a disposizione un numero sufficiente di dati riferiti a transazioni effettuate di recente per tipologie simili tali da costituire un campione valido, si sono prese a riferimento alcune valutazioni tratte dalle agenzie immobiliari, da siti web specializzati del settore e da colleghi tecnici della zona, riferite sempre ad immobili pressoché simili e/o di epoca pressoché coeva, ubicati in aree pressoché prossime a quella in cui è ubicato l'edificio. Rilevati quindi gli immobili "comparabili" si è proceduto col determinarne il prezzo unitario (in €/mq) e, quindi, il valore medio. Nel campione si sono anche considerati i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per la zona in questione "Zona C2 – Semicentrale" riferiti al 1°



semestre 2021 nonché i valori forniti dal Borsino Immobiliare per unità residenziali della zona ove ricade il bene pignorato. (all. 8a-8b).

### Determinazione del valore normale zona OMI

Il valore normale degli immobili residenziali per le zone OMI è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati ed è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\min} + (\text{Val OMI}_{\max} - \text{Val OMI}_{\min}) \times K$$

dove

- Val OMI<sub>min</sub> e Val OMI<sub>max</sub> : indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita
- K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Nel nostro caso si ha :

#### Zona OMI C4

- Val. min= 1.100 €/mq ; Val. max=1.650 €/mq

$$K1 = 0,3 \text{ (per } 120 < S < 150 \text{ mq)} \quad K2 = 0,4 \text{ (piano primo)}$$

$$K = (0,3 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,38$$

$$\text{Valore normale unitario appartamento} = 1.100 + (1.650 - 1.100) \times 0,38 = \underline{1.309,00 \text{ €/mq}}$$

### Rilevamento dati immobili comparabili

Ubicazione	Tipologia	Superficie mq	Prezzo €	P. U. €/mq	Fonte
Via Scarlatti	Trilocale in edificio pluripiano	90	150.000	1.666,67	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Via C. Battisti	Trilocale in edificio pluripiano	90	165.000	1.833,33	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Via D. D'Aosta	Trilocale in edificio pluripiano	99	175.000	1.767,67	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Via V. Gioberti	Trilocale in edificio pluripiano	134	145.000	1.082,09	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Via Sant'Anna	Bilocale in edificio pluripiano	94	168.000	1.787,23	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Via G. Mazzini	Quadrilocale in edificio pluripiano	110	160.000	1.454,54	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Via N. Sauro	Trilocale in edificio pluripiano	70	145.000	2.071,43	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Via Scarlatti	Trilocale in edificio pluripiano	96	130.000	1.354,16	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX
ZONA OMI C2	Valore normale unitario			1.309,00	Agenzia delle Entrate
Borsino Immobiliare	Valore max fascia media			1.554,00	www.borsinoimmobiliare.it
<b>VALORE MEDIO DEI COMPARABILI</b>				<b>1.588,01 €/mq</b>	

I dati statistici tratti dalla pubblicazione periodica del borsino immobiliare ([sito www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)) riporta che per il comune di Casoria nel mese di Gennaio 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.569 al metro quadro, con un aumento del 4,95% rispetto a Gennaio 2021 (1.495 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Casoria ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2022. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2021.

### Correzione del PU mediante l'applicazione dei coefficienti di merito

Il prezzo unitario determinato viene perfezionato mediante l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche ed ambientali, secondo la seguente tabella.

TABELLA COEFFICIENTI DI MERITO CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE							
<b>PIANO CON ASCENSORE</b>				<b>TAGLIO (escluso aree scoperte)</b>			
Seminterrato	0,70	0,90	< 70 mq	1,10	0,90		
Terra	0,80		< 46 mq	1,20			
Terra con giardino	0,85		70/100 mq	1,00			
Rialzato	0,85		> 100 mq con 1 bagno	0,90			
1° Piano	0,90		> 100 mq con 2 bagni	1,05			
2° Piano	0,95		> 200 mq	0,95			
3° Piano e oltre	1,00		<b>BALCONI</b>				
Ultimo	1,10		Con 1 balcone/passetto esterno	1,00		1,05	
Ultimo con terrazzo di copertura	1,15		Con 2 o + balconi	1,05			
Attico	1,20		Con terrazzo	1,10			
Mansarda senza sbarco ascensore	0,95			Senza		0,90	
<b>PIANO SENZA ASCENSORE</b>						<b>DISTRIBUZIONE</b>	
Seminterrato	0,70		0,90	Normale		1,00	1,00
Terra	0,80	Mediocre		0,97			
Terra con giardino/spazio esterno	0,85	Scadente		0,95			
Rialzato	0,85	Scadente non ottimizzabile		0,90			
1° Piano	0,90	<b>LUMINOSITA'</b>					
2° Piano	0,90	Normale		1,00	1,00		
3° Piano	0,85	Molto luminoso		1,05			
4° Piano	0,80	Poco luminoso		0,95			
5° Piano	0,70	<b>VETUSTA</b>					
6° piano e oltre	0,60	< 5 anni		1,10	0,80		
<b>ORIENTAMENTO</b>				da 5 a 10 anni		1,05	
Sud/Est , Est, Sud	1,00	1,00		Da 10 a 20 anni		1,00	
Sud/Ovest, Ovest	0,95			Da 20 a 40 anni		0,90	
Nord/Est, Nord/Ovest	0,90		>40 anni	0,80			
Nord	0,85		<b>PARCHEGGIO</b>				
Nessuno prevalente	1,00		Normale	1,00	1,00		
<b>ESPOSIZIONE</b>			Più difficile	0,90			
Su 2 lati	1,00	1,00	Più facile	1,10			
Su 1 lato	0,95		<b>TRASPORTI</b>				
Su più lati	1,05		Nella media della zona	1,00	1,05		
<b>AFFACCIO</b>			Vicini	1,05			
Su corte interna	0,85	0,85	Distanti	0,95			
Su strada	1,00	1,00	<b>TRAFFICO</b>				
Su strada molto ampia	1,05		Normale	1,00	1,05		
Su panorama	1,10		Via rumorosa	0,90			
Su parco	1,10		Via silenziosa	1,05			
Su piazza storica	1,20		<b>ZONA</b>				
Su cortile	0,95		Nella media	1,00	1,00		
Su distacco	0,90		Migliore della media della zona	1,05			
			Peggior della media della zona	0,95			
			Degradata	0,80			
			<b>TOTALE</b>		<b>0,64</b>		

Il prezzo unitario applicabile sarà quindi pari a :

$$\text{P.U.} = 1.588,01\text{€/mq} \times 0,64 = \text{€/mq } 1.016,33$$

Il valore dell' unità immobiliare è dato dal prodotto del suddetto prezzo unitario per la superficie commerciale precedentemente determinata :

$$\text{Valore stimato} = (\text{€/mq } 1.016,33 \times \text{mq } 129,10) = \text{€ } 131.208,20$$

#### RIEPILOGO CON ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il prezzo da porre a base d'asta sarà quindi dato dal valore sopra determinato decurtato dell' aliquota differenziale che è funzione dei parametri variabili esistenti tra l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato (considerata pari al 10%) e dei costi di regolarizzazione per difformità urbanistico-edilizie.

LOTTO UNICO	
Valore di stima appartamento	€ 131.208,20
Detrazione per regolarizzazioni urbanistico-edilizie (*)	€ 1.000,00
Detrazione per aliquota differenziale (10%)	€ 13.120,82
<b>VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 117.087,38</b>

(\*) da aggiungersi alla eventuale quota parte della sanzione pari al doppio del costo di produzione stabilito dalla Legge n. 392/1978 in caso di esito positivo ad istanza di sanatoria ex art. 34, c. 2 del D.P.R. 380/2001 (come specificato in risposta al quesito n. 6).

Si specifica che pur essendo stato emesso nell'anno 1982 ordine di demolizione di opere realizzate in difformità del titolo abilitativo originario, si è ritenuto di non procedere con la stima del valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive in quanto, come descritto in risposta al quesito n. 6, le difformità non attengono alla sola predetta unità ma all'intero edificio nel suo complesso. Ciò implica invariabilmente il coinvolgimento dei restanti proprietari delle molteplici unità che compongono il compendio (ben trenta) ; va inoltre considerata la mole del fabbricato (costituito da n. 7 piani fuori terra), gli elevatissimi costi che si dovrebbero sostenere per una sua eventuale demolizione (indubbiamente ben maggiori rispetto al valore stimato per il cespite staggito) e la necessità di individuare l'esatta ubicazione delle difformità all'epoca accertate dall'ufficio tecnico comunale.

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

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

R.G.E. 408/2018  
G.E. : dr. A. CIRMA

Si tralascia di rispondere al quesito in quanto il pignoramento ha ad oggetto la quota di piena proprietà e non di quota indivisa.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

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

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

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

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

Alla data dell'acquisto dell'immobile pignorato (26.10.1999) la debitrice esecutata risultava coniugata in regime di comunione legale dei beni. Tuttavia, come già riportato in risposta al quesito n. 5, nell'atto di provenienza il coniuge dell' acquirente ha sottoscritto il proprio consenso affinché l'immobile in oggetto non entri nella comunione legale e venga intestato alla sola xxxx xxxxx in quanto da quest'ultima acquistato con denaro personale, il tutto ai sensi dell' art. 179 del c.c. lettera f).

**CONCLUSIONI :**

Per quanto riportato nella presente relazione, si è fatto riferimento alle informazioni ed alle documentazioni raccolte presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, la Conservatoria dei RR.II di Napoli 2, l' Archivio Notarile di Napoli, l'ufficio tecnico del comune di Casoria, nonché di varie agenzie immobiliari e operatori locali del settore.

Successivamente, sulla base delle documentazioni acquisite si è svolto il lavoro nel proprio studio professionale dove il sottoscritto esperto stimatore ha potuto verificare, selezionare ed elaborare le informazioni raccolte, utili alla elaborazione della perizia di stima. Nel complesso non sono emerse problematiche tali da impedire il corretto svolgimento dell'incarico affidato.

Si rassegna quindi la presente perizia di stima ad evasione dell'incarico conferito, ringraziando l'ill.mo sig. G.E. per la fiducia accordata e ponendosi a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

*L' Esperto Stimatore*  
dr. arch. Gaetano Capitelli  
(firmato digitalmente)

## ALLEGATI

- 1) RILIEVO PLANIMETRICO
- 2) RILIEVO FOTOGRAFICO
- 3) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
  - a. Stralcio di mappa catastale del Foglio 3 del comune di Casoria;
  - b. Catasto Fabbricati : visura storica F. 3 p.lla 1431 sub 11 ;
  - c. Planimetria Catastale p.lla 1431sub 11;
  - d. Catasto Terreni : visura storica F. 3 p.lla 588;
  - e. Sovrapposizione rilievo stato dei luoghi sulla planimetria catastale p.lla 1431 sub 11;
- 4) ISPEZIONI IPOTECARIE :
  - a. Ispezione ipotecaria per soggetto : xxxxxxxxxxxxxxxx;
  - b. Ispezione ipotecaria per immobile : F. 3 p.lla 1431 sub 11;
- 5) TITOLI DI PROVENIENZA

Copia atto di compravendita per notaio A. Del Balzo del 26.10.1999;
- 6) DOCUMENTAZIONE URBANISTICO EDILIZIA :
  - a. Copia Licenza Edilizia n. 2196 del 30.08.1968;
  - b. Grafici allegati alla L.E. 2196 del 30.08.1968;
  - c. Copia Ordinanza n. 101/82;
  - d. Copia Ordinanza n. 306/82;
  - e. Certificazione rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di Casoria;
  - f. Sovrapposizione tra rilievo stato dei luoghi e grafici della L.E. 2196/68;
  - g. Grafico illustrativo delle opere interne realizzate in assenza di titolo abilitativo;
- 7) ALTRI DOCUMENTI RICHIAMATI NELLA RELAZIONE DI STIMA :
  - a. Provvedimento di estinzione del 09.01.2015 del precedente pignoramento;
  - b. Ordinanza di Estinzione del 25.01.2015 a parziale correzione del precedente provvedimento esecutivo;
- 8) BANCHE DATI IMMOBILIARI CONSULTATE :
  - a. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' OMI;
  - b. Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare ;
- 9) COPIA RICEVUTE DI SPEDIZIONE ALLE PARTI DELLA RELAZIONE DI STIMA ;