

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 337/2020 RGE

G. E. Dott. ANTONIO CIRMA

PROSSIMA UDIENZA: 02/05/2023 ore 10:30

ESPERTO STIMATORE: Arch. Antonia Giovenale

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Pasquale Di Stasio

CREDITORE PROCEDENTE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A
suceduta nel credito a titolo particolare da
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

DEBITORE ESECUTATO:

cf.

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N. 2

*Piena ed intera proprietà di un appartamento
al piano terzo con sovrastante lastrico solare
in Giugliano in Campania (NA) via Tolomeo n. 27
NCEU foglio 63 p.lla 1874 sub 32*

Prezzo base € 210.000,00

L'Esperto stimatore
Arch. Antonia GIOVENALE
Via Salzano 7 Marcianise (CE)
Tel. & Fax. 0823.837658
Pec: antonia.giovenale@archiworldpec.it



Indice

Elenco allegati.....	3
Premessa	5
CONTROLLO PRELIMINARE:.....	6
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	7
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	7
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto.	11
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	22
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	27
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	28
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	32
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	36
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	37
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	39
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	40
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	40
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	41
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	45
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.....	45



Elenco allegati

- Allegato n. 1** - Verbale di primo accesso
- Allegato n. 2** - Ortofoto ed estratto mappa catastale
- Allegato n. 3** - Tabelle millesimali
- Allegato n. 4** - Rilievo fotografico
- Allegato n. 5** - Rilievo metrico e delle destinazioni d'uso
- Allegato n. 6** - A.P.E.
- Allegato n. 7.1** - Visura catastale storica immobile in Giugliano in Campania NCEU f. 63 p.lla 1874 sub 32
- Allegato n. 7.2** - Visura catastale storica immobile in Giugliano in Campania NCEU f. 63 p.lla 1874 sub 26
- Allegato n. 7.3** - Visura catastale storica immobile in Giugliano in Campania NCEU f. 63 p.lla 1874 sub 27
- Allegato n. 7.4** - Visura catastale storica immobile in Giugliano in Campania NCEU f. 63 p.lla 1874 sub 28
- Allegato n. 9** - Visura catastale storica terreno in Giugliano in Campania NCT f. 63 p.lla 1874
- Allegato n. 9** - Planimetria catastale immobile in Giugliano in Campania NCEU f. 63 p.lla 1874 sub 32
- Allegato n. 10** - Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Napoli emesso il 26/01/2011 con trascrizione del 03/02/2011 ai nn. 4649/3284
- Allegato n. 11** - Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Napoli emesso il 26/01/2011 con trascrizione del 03/02/2011 ai nn. 4650/3285
- Allegato n. 12** - Nota di trascrizione dell'atto di assegnazione a socio di coop. del 08/02/1992 ai nn. 7764/6690
- Allegato n. 13** - Nota di trascrizione dell'atto di assegnazione a socio di coop. del 08/02/1992 ai nn. 7763/6689
- Allegato n. 14** - Estratto di matrimonio
- Allegato n. 15** - Certificato di stato libero
- Allegato n. 16** - Concessione Edilizia n. 179/88 con grafici progettuali
- Allegato n. 17** - Variante in sanatoria n. 352/89 con grafici progettuali
- Allegato n. 18** - SCIA prot. n. 12670/2017 con grafici progettuali
- Allegato n. 19** - Descrizione grafica delle difformità edilizie
- Allegato n. 20** - Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato n. 21** - Certificato di residenza
- Allegato n. 22** - Contratto di locazione n. 1



Allegato n. 23 - Certificato di residenza

Allegato n. 24 - Contratto di locazione n. 2

Allegato n. 25 - Comunicazione ADE

Allegato n. 26 - Quotazioni locazioni

Allegato n. 27 - Ispezione ipotecaria sul nominativo

Allegato n. 28 - Ispezione ipotecaria sui beni immobili in Giugliano in Campania NCEU f. 63 p.lla 1874 sub 32

Allegato n. 29 - Nota di trascrizione ipoteca giudiziale del 19/02/2019 nn. 7968/975

Allegato n. 30 - Nota di trascrizione ipoteca volontaria del 23/09/2010 nn. 41747/7763

Allegato n. 31 - Nota trasmessa dall'Ufficio Usi Civici

Allegato n. 32 - Comunicazione amministratore

Allegato n. 33 - Schede comparabili

Allegato n. 34 - Visura Camerale

Allegato n. 35 - Attestazione trasmissione perizia

Allegato n. 36 - Dati fiscali creditore precedente



Premessa

Il sottoscritto Arch. Antonia Giovenale, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1904 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di S. Maria C. V. al n. 814, avente domicilio professionale in Via Salzano n. 7 - Marcianise (CE), con decreto del 29/11/2022 veniva nominato Esperto stimatore dal G. E. dott. Antonio Cirma dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Napoli nord, nel procedimento di esecuzione in epigrafe.

Lo scrivente prestava giuramento telematico in data in data 29/11/2022 e riceveva dal G.E. il seguente mandato:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati: **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

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

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:**
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

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

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

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

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

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

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.



L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

CONTROLLO PRELIMINARE:

Dopo il giuramento, l'esperto scaricava telematicamente gli atti contenuti all'interno del fascicolo di ufficio del procedimento espropriativo, in base ai quali era possibile verificare:

- in primo luogo, che il creditore procedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva** risalente a due atti di acquisto derivativi (assegnazione a socio di cooperativa edilizia) trascritti in data antecedente (08/02/1992) di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (17/11/2020);
- in secondo luogo, che nella certificazione notarile sostitutiva **sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali e storici** dell'unità staggita;
- in terzo luogo, che agli atti non è presente il certificato di stato civile, essendo eseguita una società

L'esperto segnala altresì la presenza nel fascicolo dell'istanza di vendita (depositata in data 17/11/2020) e la tempestività del deposito della relazione notarile (depositata in data 13/01/2021), nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita.



Dalla verifica della documentazione versata in atti si evince che è oggetto di pignoramento: *“Piena proprietà degli immobili in Giugliano in Campania (NA), riportati in catasto al foglio 63, p.la 1874 sub 32 cat. A/2”*.

È presente la nota di trascrizione del pignoramento. Sussiste la continuità delle trascrizioni così come ricostruite nella relazione notarile.

È stata eseguita la notifica del pignoramento in data 06/10/2020, nelle mani di

Non risultano creditori intervenuti.

Il Modulo di controllo della documentazione ex art. 567, depositato in data 27 dicembre 2022, non è stato sottoposto all'attenzione del G.E. in quanto non sono emerse criticità da segnalare.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il Custode Giudiziario, avv. Pasquale Di Stasio, comunicava alla società esecutata che il primo accesso ai beni si sarebbe svolto in data 5 dicembre 2022, congiuntamente all'Esperto Stimatore. Al giorno ed all'ora concordati, l'Ufficio rinveniva presso i cespiti pignorati la sig.ra legale rappresentante della società esecutata, che delegava poi la sig.ra al fine di consentire il regolare accesso presso l'unità oggetto di pignoramento [cfr. allegato n.1_Verale di accesso].

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

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

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

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

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

Al riguardo:



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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.la 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.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; 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 accatastrato 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.l.la 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 SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate già 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.l.la, 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.

Trattasi del pignoramento della **piena ed intera proprietà** di un appartamento adibito a civile abitazione ubicato al piano terzo e sovrastante lastrico solare in Giugliano in Campania (NA) via Tolomeo n. 27.

Il diritto reale pignorato è **correttamente indicato** nell'atto di pignoramento e corrisponde a quello in titolarità della società eseguita per aver acquistato, con Decreti di Trasferimento emessi il 26/01/2011 dal Tribunale di Napoli, gli immobili *"in Giugliano in Campania f. 63 p.lla 1874 sub 26 e sub 28 (appartamento e lastrico salare), nonché l'appartamento sub 27 (appartamento)"*.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento risultano i seguenti:

"Piena proprietà degli immobili in Giugliano in Campania (NA), riportati in catasto al foglio 63, p.lla 1874 sub 32 cat. A/2".

Tali dati risultano perfettamente coincidenti con i dati catastali attuali.

I beni staggiti, ai fini della migliore collocazione sul mercato immobiliare, saranno posti in vendita come LOTTO n.2, trattandosi di un appartamento funzionalmente e fisicamente indipendente dal compendio adibito a tipografia, costituente il LOTTO N. 1.

Il LOTTO N.2 confina con:

- area comune a nord, ad ovest e a sud;
- fabbricato p.lla 2057 ad est.

Si riporta di seguito il confronto tra l'ortofoto satellitare e l'estratto della mappa catastale, da cui si evince l'esatta ubicazione del bene [cfr. allegato n. 2 _ Ortofoto ed estratto foglio di mappa catastale].



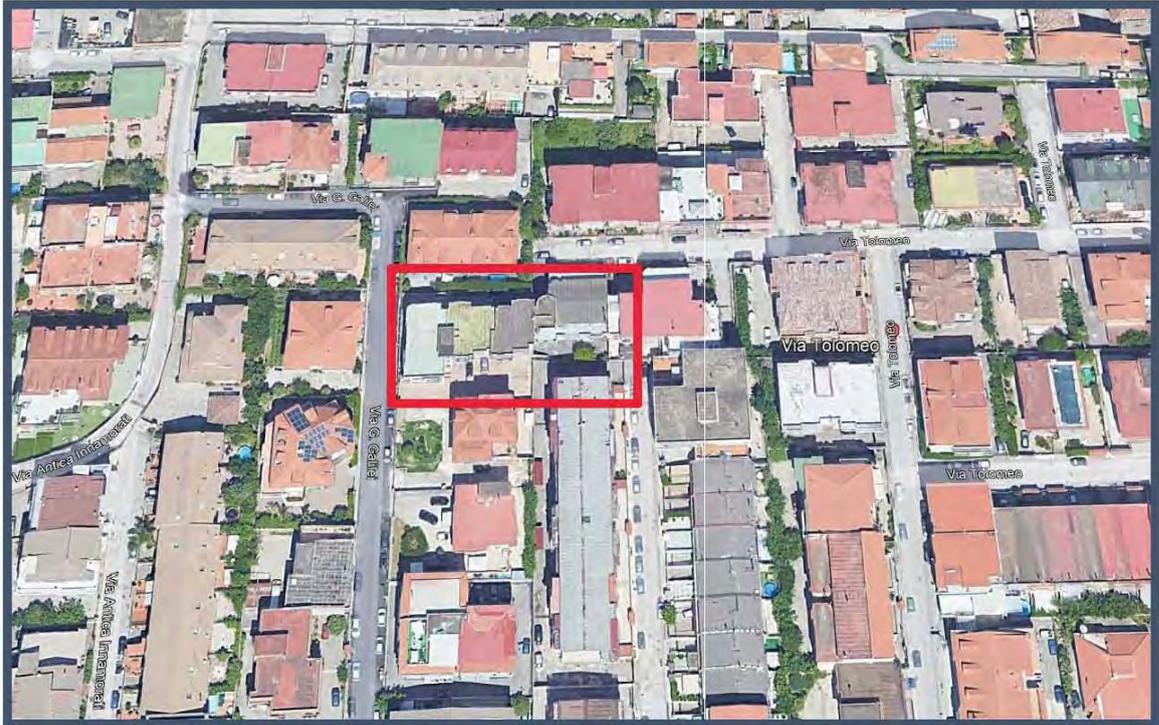


Figura n. 1 - Ortofoto

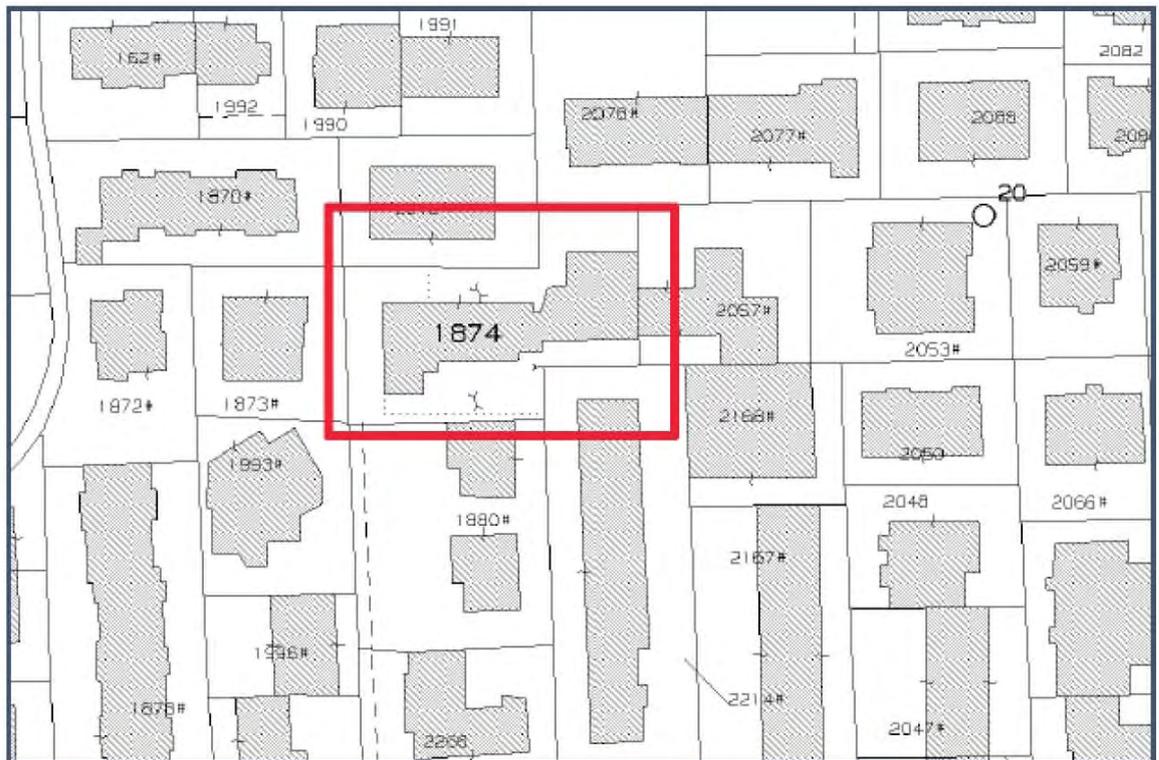


Figura n. 2 - Estratto mappa catastale

Si riporta altresì la sovrapposizione tra le due mappe:





Figura n. 3 - Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** [previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata 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.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Il LOTTO n.2 coincide con un appartamento al piano terzo e sovrastante lastrico solare, in Giugliano in Campania (NA), via Tolomeo n 27, interni nn. 14 e 15, con diritto di parcheggio nei posti auto nn. 7 e 8 del porticato comune.

Il fabbricato di cui lo stesso è parte gode di due accessi indipendenti: uno da via Galilei n. 12, uno da via Tolomeo n. 27, ciascuno a servizio di una scala comune, (scala A e scala B); è articolato su tre piani fuori terra, oltre al porticato.

Giunti al piano terzo dalla scala B, si osserva che il LOTTO n. 2 fruisce di due portoncini di ingresso: uno posto in posizione centrale sul ballatoio, l'altro a sinistra. Il portoncino centrale immette in un'area di ingresso a sinistra della quale si sviluppa la "zona giorno", mentre a destra sono presenti i vani costituenti la "zona notte"; il portoncino laterale immette direttamente nel salone.

Le due "zone" costituenti l'appartamento differiscono sia per le funzioni che per la tipologia di copertura, in quanto la "zona giorno" è sottoposta ad una copertura inclinata, pertanto i vani presentano altezze variabili, mentre la "zona notte" è sottoposta ad una copertura piana, pertanto i vani hanno altezze interne costanti e regolari.

La "zona giorno" si compone di un salone, un soggiorno, una cucina ed uno studio, oltre al wc; fruisce di due ampi terrazzi, posti rispettivamente a nord e sud; Sul balcone nord è presente un piccolo ripostiglio, nonché una scala a chiocciola che conduce al lastrico solare, le cui dimensioni corrispondono all'impronta planimetrica della "zona notte" e della scala, quest'ultima dalla singolare geometria emiciclica.

La "zona notte" è sopraelevata di alcuni gradini rispetto al restante appartamento; si compone di tre camere da letto, di cui una con cabina armadio e wc ad uso esclusivo, un ulteriore wc, oltre al disimpegno centrale. Ciascuna camera, nonché il wc, ha affaccio su un balcone.

Fanno parte dell'unità abitativa tre piccoli ripostigli: due interni e uno esterno, che, come anticipato, insiste sul terrazzo a nord.

L'appartamento gode del diritto di parcheggio su due posti auto individuati nel porticato al piano terra, ad uso esclusivo della scala B, distinti dai numeri di interno 7 e 8; si precisa non è stata reperita alcuna planimetria con l'indicazione della posizione dei posti auto nel porticato.



CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il LOTTO n. 2 è ubicato a poco più di un chilometro dalla sede municipale del Comune di Giugliano in Campania, in un'area avente prevalente destinazione residenziale, ove sono presenti fabbricati pluripiano. Nelle immediate vicinanze sono presenti beni e servizi di prima necessità, nonché scuole pubbliche e chiese.

Il comune di Villaricca è parimenti prossimo al LOTTO n.2, basti pensare che la relativa sede municipale dista meno di un chilometro.

In riferimento ai collegamenti viari, il LOTTO n. 2 dista circa 600 metri dalla Strada Provinciale 1 (già SS 162 nc) che collega il comune di Giugliano in Campania al litorale, verso ovest, nonché alla ottava municipalità di Napoli, passando attraverso i comuni di Mugnano di Napoli e Melito di Napoli.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono individuate nell'atto di compravendita *“come per legge e destinazione, tra cui l'area di risulta del fabbricato. Il porticato di cui alla particella 1874 sub 25 è comune solo alla scala B”*.

Il regolamento di condominio riporta che sono comuni:

- l'area su cui sorge il fabbricato medesimo e quella costituente i cortili di accesso antistante l'androne dei fabbricati A e B;
- le opere di fondazione e le strutture in cemento armato che costituiscono l'ossatura del fabbricato;
- l'androne di accesso comune e le scale;
- le opere ed i manufatti di qualsiasi genere destinati all'uso comune [cfr. allegato n. 3 _ **Regolamento di condominio e tabelle millesimali**].

Non è presente tra gli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio un elaborato planimetrico, né un elenco subalterno completo, in cui siano individuati i Beni Comuni non Censibili dell'intero complesso residenziale.

Essendo il sub 32 pignorato precedentemente costituito dai subb. 26, 27 e 28 le tabelle millesimali riferiscono più millesimi di proprietà per lo stesso appartamento.

TAB. A: Millesimi generali: 58,20 (int. 14) + 76,19 (int. 15) + 4,44 (posto auto) + 8,32 (posto auto)

TAB. A1: Millesimi uso viali interni: 62,71 (int. 14) + 82,10 (int. 15) + 4,78 (posto auto) + 8,97 (posto auto)

TAB. A2: Millesimi citofono: 124,81 (int. 14) + 163,38 (int. 15)



- TAB. A3/1: Millesimi terrazzo al terzo piano lato sud: 333,33 (int. 14) + 45,64 (posto auto)
- TAB. A3/2: Millesimi terrazzo al terzo piano lato sud: 333,33 (int. 14) + 42,53 (posto auto) + 22,68 (posto auto)
- TAB. A3/3: Millesimi terrazzo al terzo piano lato nord: 333,33 (int. 15)
- TAB. A3/5: Lastrico solare: 546,06 (int. 14)
- TAB. A3/6: Sottotetto: 519,61 (int. 15) + 10,85 (posto auto)
- TAB. B/1: SCALA B: 124,81 (int. 14) + 163,38 (int. 15)
- TAB. B/2: SCALA B: 221,58 (int. 14) + 290,05 (int. 15)
- TAB. B/23: SCALA B: 173,19 (int. 14) + 226,72 (int. 15)
- TAB. C/C: FECALI: 340,18 (int. 14) - TAB. C/D: FECALI: 401,12 (int. 15)
- TAB. C/E: FECALI: 418,72 (int. 15) - TAB. D/3: PLUVIALI: 319,10 (int. 14)
- TAB. D/4: PLUVIALI: 124,81(int. 14) + 163,38 (int.15)
- TAB. D/5: PLUVIALI: 239,88 (int. 15) + 26,98 (posto auto)
- TAB. D/6: PLUVIALI: 218,78 (int. 15)

RILIEVO FOTOGRAFICO

Si riportano le fotografie descrittive dell'interno e dell'esterno del LOTTO n.2, riportate in minuta nel corpo della perizia ed allegate anche separatamente in formato ordinario alla stessa [cfr. allegato n. 4 Rilievo fotografico LOTTO N.2].



Fotografia n. 1 _ Prospetto su via Tolomeo



Fotografia n. 2 _ Prospetto scala comune





Fotografia n. 3 _ Prospetto sud



Fotografia n. 4 _ Prospetto sud

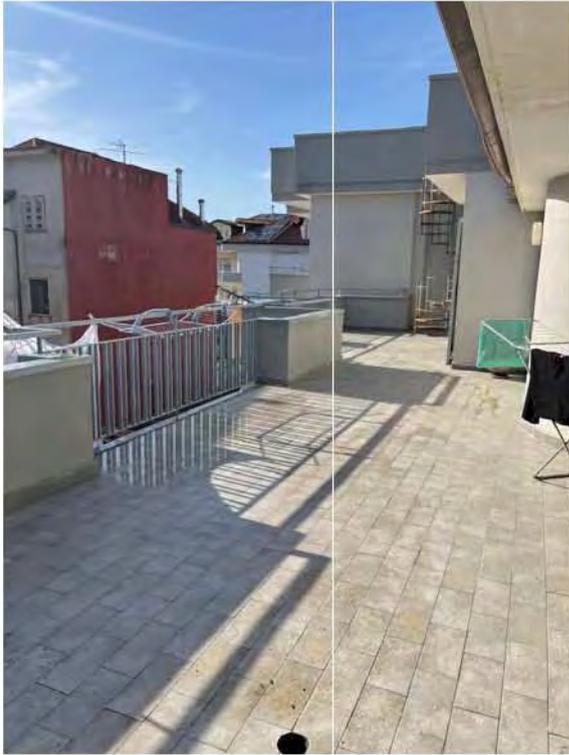


Fotografia n. 5 _ Lastrico solare esclusivo

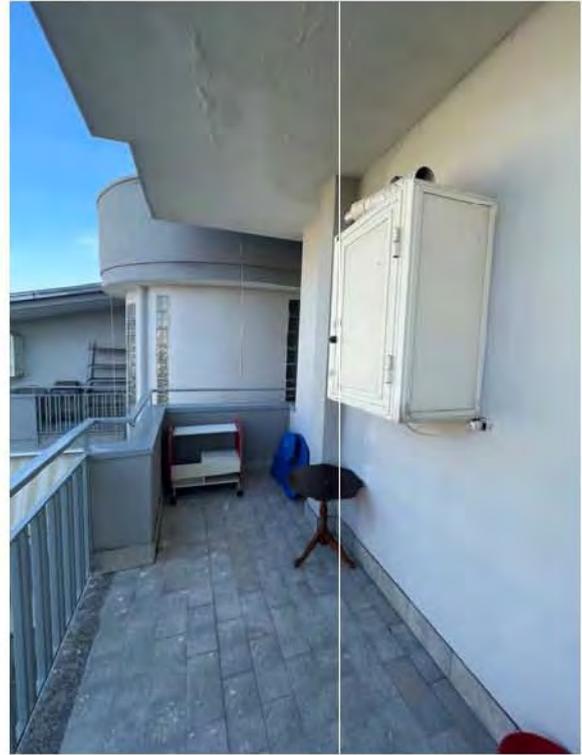


Fotografia n. 6 _ Balcone sud





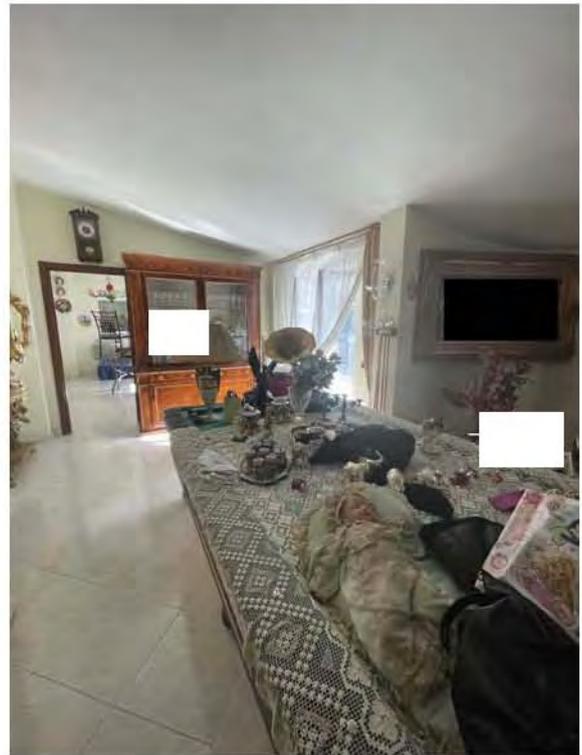
Fotografia n. 7 _ Balcone sud



Fotografia n. 8 _ Balcone antistante
la camera da letto n.3



Fotografia n. 9 _ Ingresso



Fotografia n. 10 _ Salone





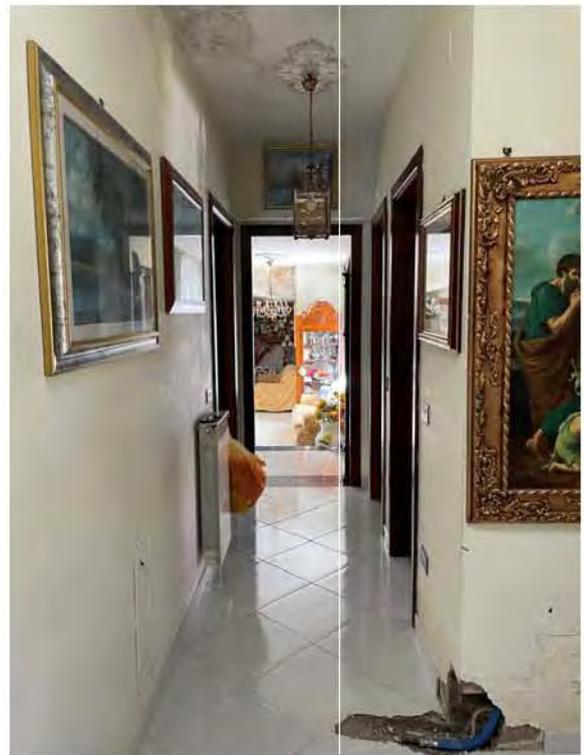
Fotografia n. 11 _ Salone



Fotografia n. 12 _ Soggiorno



Fotografia n. 13 _ Cucina



Fotografia n. 14 _ Disimpegno





Fotografia n. 15 _ Camera da letto n. 1



Fotografia n. 16 _ Camera da letto n.2



Fotografia n. 17 _ Camera da letto n. 3



Fotografia n. 18 _ wc annesso alla camera da letto



CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Si riporta il documento riepilogativo del sistema di calcolo della superficie commerciale, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili *con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande *con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande *senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili *collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

SUPERFICI ORNAMENTALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	***Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di appartamento	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di ville e villini	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori*collegati ai vani principali	35%	Altezza minima di mt 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box * in autorimessa collettiva	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box * non collegato ai vani principali	50%	
Box * collegato ai vani principali	60%	
Posti auto coperti *in autorimessa collettiva	35%	



I coefficienti di ponderazione previsti dal Sistema Italiano di Misurazione (Def. 4.1 - cap. 19 C.V.I. Tecnoborsa) potrebbero subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene, della posizione, della qualità ambientale e della peculiarità dei mercati immobiliari locali.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il LOTTO n. 2 comprende un appartamento costituito da:

- salone, soggiorno, cucina, studio ed un wc, aventi altezza interna massima pari a 3,00 ml e altezza interna minima pari a 2,30 ml;
- tre camere da letto di cui una con wc e cabina armadio ad uso esclusivo, un ulteriore wc e due piccoli ripostigli, aventi altezza interna pari a 2,80 ml;
- due ampi terrazzi e quattro balconi, posti a nord ed a sud dell'unità;
- un lastrico solare al piano quarto;
- il diritto di parcheggio in due posti auto coperti.

Calcolo superficie calpestabile appartamento:

sup. calpestabile	mq
salone	40,00
soggiorno	25,00
studio	17,00
cucina	10,00
Wc n. 1	9,00
Tot.	101,00
sup. calpestabile	mq
Camera n.1	22,00
Camera n.2	14,00
Camera n.3	14,00
Cab. armadio	4,00
Wc n. 2	11,00
Wc n. 3	5,00
Disimpegno	12,00
Ripostigli	4,00
Tot.	86,00

Calcolo superficie commerciale:

	sup. netta mq	%	sup. commerciale mq
Sup. calpestabile	86,00	100	86,00
Sup. calpestabile mansarda	101,00	75	75,75
Pareti divisorie interne	3,00	100	3,00
Pareti perimetrali	24,00	50	12,00
Balconi	19,00	25	4,75



Lastrico solare	160,00	25**	19,75
Terrazzi	118,00	35**	18,05
Diritto di parcheggio	20,00	10	2,00
Tot.			221,30

ESPOSIZIONE

A sud sono esposti: il salone, il soggiorno, la camera matrimoniale con l'annesso wc, nonché il wc adiacente; a nord sono esposti tutti gli altri vani, fatta eccezione per la cabina armadio, priva di aria e luce diretta.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E IMPIANTISTICHE

Il LOTTO n. 2 presenta evidenti segni di ammaloramento dovuti al pessimo stato di conservazione della copertura, che si presenta lesionata ed in alcuni punti interamente sollevata; stante la situazione, si rilevano copiose infiltrazioni nei solai che hanno alterato le finiture interne e la salubrità degli ambienti.

Il fabbricato di cui il LOTTO n.2 è parte è realizzato in cemento armato, mentre le strutture orizzontali (solai) sono in latero-cemento. I tramezzi sono realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 8, in opera con malta di calce. Il pavimento è in ceramica, analogamente ai rivestimenti dei bagni e della cucina.

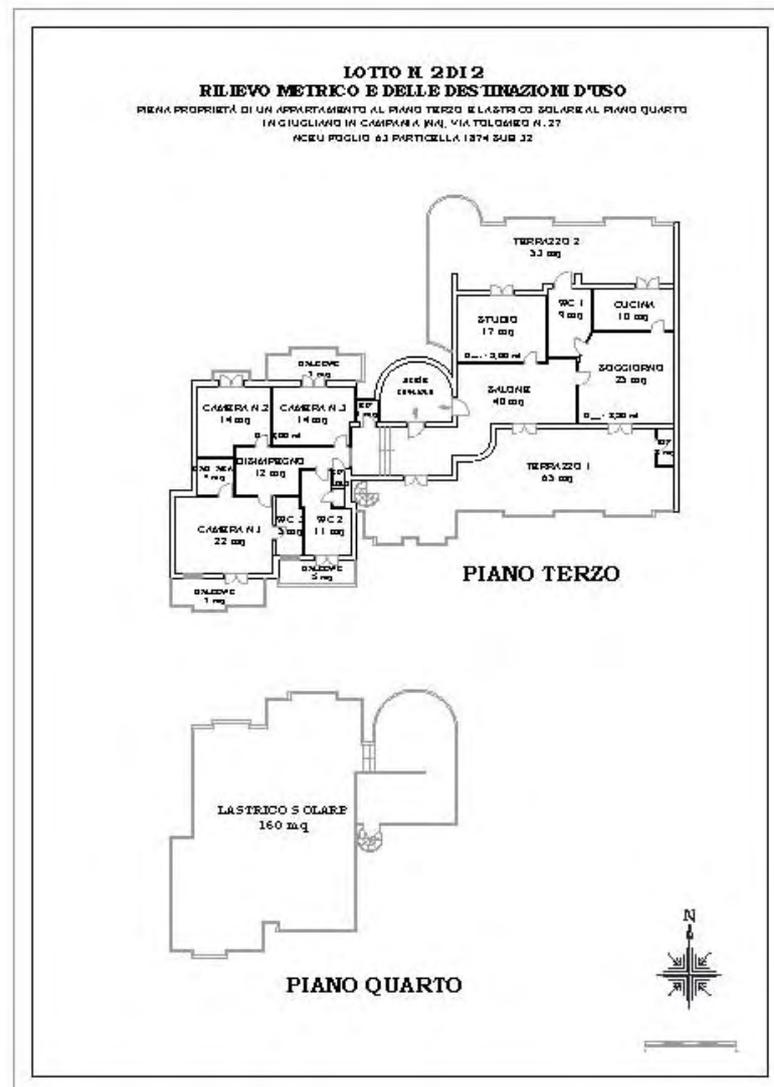
Le porte interne sono prevalentemente realizzate in legno (solo qualcuna presenta una pannellatura interna in vetro), i portoncini d'ingresso sono blindati; gli infissi esterni sono in alluminio, gli oscuramenti sono costituiti da avvolgibili in PVC. Le pareti interne sono regolarmente tinteggiate e presentano evidenti segni di ammaloramento (già precisati), le pareti esterne risultano sufficientemente conservate; la pavimentazione dei terrazzi è in ceramica antigeliva.

Il lastrico solare risulta ricoperto da membrana impermeabilizzante, cd. guaina, in pessimo stato manutentivo.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas collegata a radiatori a parete; l'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08); le spese di adeguamento sono pari ad euro **8.000,00**. Sono altresì presenti gli impianti: TV, citofonico e idrico, tutti regolarmente funzionanti.

Segue il rilievo planimetrico del LOTTO n. 2 [cfr. allegato n. 5 **Rilievo metrico**] riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità pignorata è dotata di attestato di prestazione energetica [cfr. allegato n. 6_A.P.E.].

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.

Il LOTTO n.2 è così identificato catastalmente:

Comune di **GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)** Foglio **63** Particella **1874** Subalterno **32** [cfr. allegato n. 7.1_Visura catastale storica f. 63 p.lla 1874 sub 32];

Classamento:

Rendita: Euro 867,65

Categoria A/2^a), Classe 5, Consistenza 12 vani

Indirizzo: VIA TOLOMEO n. 27 Scala B Interno 7 e 8 Piano 3-4

Dati di superficie: Totale: 255 m² Totale escluse aree scoperte b): 225 m²

I dati identificativi derivano dalla Variazione del 25/02/2016 Pratica n. NA0083191 in atti dal 25/02/2016 per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 42431.1/2016), a seguito della quale sono stati soppressi i subb 26, 27, 28.

Circa l'immobile Foglio 63 Particella 1874 sub 26 [cfr. allegato n. 7.2_Visura catastale storica f. 63 p.lla 1874 sub 26] dal 24/01/2008 al 25/02/2016 è stato così classato:

Rendita: Euro 469,98

Categoria A/2^a), Classe 5, Consistenza 6,5 vani

I dati derivano dalla variazione nel classamento del 24/01/2008

Pratica n. NA0072062 in atti dal 24/01/2008 (n. 6211.1/2008)



Notifica effettuata con protocollo n. NA0537836 del 16/06/2000

Dal 15/02/2007 al 24/01/2008 il sub 26 è stato così classato:

Rendita: Euro 397,67

Categoria A/2^a), Classe 5, Consistenza 5,5 vani

I dati derivano dalla variazione del 15/02/2007 Pratica n. NA0123373 in atti dal 15/02/2007 ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, variazione di toponomastica (n. 8012.1/2007)

Dal 01/01/1992 al 15/02/2007 l'immobile predecessore è stato il seguente:

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)

Foglio 63 Particella 1874 Subalterno 21

Rendita: Euro 397,67 - Rendita: Lire 770.000

Categoria A/2^a), Classe 5, Consistenza 5,5 vani

I dati sono tali dalla Costituzione in atti dal 25/11/1992.

Circa l'immobile Foglio 63 Particella 1874 sub 27 [cfr. allegato n. 7.3_Visura catastale storica f. 63 p.lla 1874 sub 27] dal 24/01/2008 al 25/02/2016 è stato così classato:

Rendita: Euro 469,98

Categoria A/2^a), Classe 5, Consistenza 6,5 vani

I dati derivano dalla variazione nel classamento del 24/01/2008

Pratica n. NA0072062 in atti dal 24/01/2008

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6211.1/2008)

Notifica in corso con protocollo n. NA0537917 del 16/06/2008

Dal 15/02/2007 al 24/01/2008 il sub 27 è stato così classato:

Rendita: Euro 289,22

Categoria A/2^a), Classe 5, Consistenza 4 vani

I dati derivano dalla variazione del 15/02/2007 Pratica n. NA0123351 in atti dal 15/02/2007 per: ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, variazione di toponomastica (n. 8009.1/2007)

Dal 01/01/1992 al 15/02/2007 l'immobile predecessore è stato il seguente:

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)

Foglio 63 Particella 1874 Subalterno 22



Rendita: Euro 397,67 Rendita: Lire 770.000

Categoria A/2^a), Classe 5, Consistenza 5,5 vani

I dati sono tali dalla Costituzione in atti dal 25/11/1992.

Circa l'immobile Foglio 63 Particella 1874 sub 28 [cfr. allegato n. 7.4_Visura catastale storica f. 63 p.lla 1874 sub 28] dal 15/02/2007 al 25/02/2016 è stato così classato:

Categoria F/5a), Consistenza 160 m²

I dati derivano dalla variazione del 15/02/2007 Pratica n. NA0123427 in atti dal 15/02/2007 per: ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, variazione di toponomastica (n. 8015.1/2007).

Dal 25/11/1992 al 15/02/2007 l'immobile predecessore è stato il seguente:

Foglio 63 Particella 1874 Subalterno 23

I dati sono tali dalla Costituzione in atti dal 25/11/1992.

Gli intestati catastali del sub 32 risultano dal 25/02/2016:

con sede in

Gli intestati catastali del sub 26 (e prima ancora del sub 21) risultano:

dal 25/11/1992 al 29/01/1992

-

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

dal 29/01/1992 al 26/01/2011:

-

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

dal 26/01/2011 al 25/02/2016:

- con sede in

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Gli intestati catastali del sub 27 (e prima ancora del sub 22) risultano:

dal 25/11/1992 al 26/01/2011

-

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

dal 26/01/2011 al 25/02/2016:

- con sede in



Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Gli intestati catastali del sub 28 (e prima ancora del sub 23) risultano:
dal 25/11/1992 al 29/01/1992

•

Diritto di: Proprietà per 1000/1000
dal 29/01/1992 al 26/01/2011:

• nata a

Diritto di: Proprietà per 1000/1000
dal 26/01/2011 al 25/02/2016:

• con sede in

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Il fabbricato è stato realizzato sul terreno f. 63 p.lla 1874, ente urbano avente superficie di 1005 m² [cfr. allegato n.8_Visura catastale storica terreno f. 63 p.lla 1874].

L'Ente Urbano è stato costituito con Tipo Mappale del 13/10/1990 Pratica n. NA0099212 in atti dal 07/02/2007, istanza 90182/07 TM 42053/90 (n. 42053.1/1990).

Il terreno predecessore: Foglio 63 Particella 1874 era così classato:

Redditi: dominicale Euro 18,69 Lire 36.180 - agrario Euro 9,08 Lire 17.588

Particella con qualità: seminativo di classe 01 Superficie: 1.005 m²

Lo stesso è stato interessato dal Frazionamento del 12/02/1982 in atti dal 27/05/1986 (n. 384882), che ha variato/soppresso le seguenti particelle:

Foglio 63 Particella 1873

Foglio 63 Particella 1870

Foglio 63 Particella 1872

Foglio 63 Particella 1871

Foglio 63 Particella 162

Dall'impianto del 12/09/1973 al 12/02/1982

Immobile predecessore è stato il seguente

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Foglio 63 Particella 162

Redditi: dominicale Euro 125,87 Lire 243.720 - agrario Euro 61,19 Lire 118.475

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 01



Superficie: 6.770 m²

RISPONDEZZA FORMALE DEI DATI CATASTALI

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, coincidono sia con quelli attuali che con quelli riportati nei decreti di trasferimento trascritti il 03/02/2011 ai nn. 4649-50/3284-85.

Catastalmente il bene è intestato alla società esecutata, per la quota di 1000/1000. **È verificata la conformità soggettiva**, ovvero l'allineamento tra la ditta catastale e gli intestatari del bene, quali risultanti dai registri immobiliari (a meno del sub 22, ove non risulta l'intestazione a favore di (proprietario dal 29/01/1992 al 26/01/2011).

In riferimento al LOTTO n.2, **non sono state registrate variazioni dei dati identificativi catastali essenziali**, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno successivamente al pignoramento del 06/10/2020 ed alla trascrizione del 17/11/2020.

DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE

L'esperto rappresenta che lo stato di fatto coincide con la planimetria catastale del sub 32 [cfr. allegato n. 9 _ Planimetria catastale f. 63 p.lla 1874 sub 32].

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.



È possibile riassumere nel seguente prospetto sintetico l'oggetto della vendita:

LOTTO N.2 – piena ed intera proprietà di un appartamento al piano terzo e sovrastante **lastrico solare** al piano quarto, con diritto di parcheggio nei posti auto nn. 7 e 8 nel porticato comune, ed i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, in Giugliano in Campania (NA), via Tolomeno n. 27, scala B, costituito da: salone, soggiorno, cucina, studio e wc (vani mansardati) e da tre camere, di cui una con annessa cabina armadio e wc, un ulteriore wc, il disimpegno, due ripostigli interni ed uno esterno sul balcone; fruisce di due ampi terrazzi e quattro piccoli balconi; il lastrico solare è raggiungibile mediante una scala a chiocciola in ferro ubicata sul terrazzo a sud; confina con: con corte comune a nord, a sud e ad ovest, con fabbricato p.lla 2057 ad est; è riportato nel **N.C.E.U Comune di Giugliano in Campania (NA) foglio 63 p.lla 1874 sub 32**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale. Risultano rilasciate: C. E. n. 179/1988, Variante in sanatoria n. 352/1989 e SCIA in sanatoria prot. n. 12670I del 15/02/2017, tale ultima pratica non risulta istruita e riporta abusi non ammissibili, da demolire. **PREZZO BASE euro 210.000,00** (duecentodiecimila/00).

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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



Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **com unione 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 del dante 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.).

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

In evasione al quesito, si riportano i titoli pregressi anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (del 17/11/2020), fino a risalire ad un atto di compravendita trascritto in data 08/02/1992.

- Decreto di trasferimento immobili del 26/01/2011 emesso dal Tribunale di Napoli trascritto presso la C. RR. II il 03/02/2011 ai nn. 4649/3284 [cfr. allegato n. 10_Decreto di Trasferimento immobili LOTTO N. 1 con nota di trascrizione].



trasferisce alla società
, in persona del legale rappresentante, , nata a
con sede legale in

il diritto di piena proprietà sull'immobile costituente il LOTTO 1°: Unità immobiliare al piano terzo sita in Giugliano in Campania (NA) via Tolomeo 27, ex via Marchesella, con annessa porzione di lastrico solare, al piano quarto, in catasto f. 63 p.lla 1874 sub 21 e sub 23. Si precisa che l'immobile ha in pertinenza un posto auto nello spazio condominiale al piano terra.

- Decreto di trasferimento immobili del 26/01/2011 emesso dal Tribunale di Napoli trascritto presso la C. RR. II il 03/02/2011 ai nn. 4650/3285 [cfr. allegato n. 11_Decreto di Trasferimento immobili LOTTO N. 2 con nota di trascrizione].

, nato a , trasferisce alla società
in persona del legale rappresentante,
, con sede legale in

il diritto di piena proprietà sull'immobile costituente il LOTTO 2°: Unità immobiliare al piano terzo sita in Giugliano in Campania (NA) via Tolomeo 27, ex via Marchesella, in catasto f. 63 p.lla 1874 sub 22. Si precisa che l'immobile ha in pertinenza un posto auto nello spazio condominiale al piano terra.

- Atto di assegnazione a socio di cooperativa del 29/01/1992, trascritto presso la Conservatoria RR. II. il 08/02/1992 ai nn. 7764/6690 [cfr. allegato n. 12_Nota di trascrizione del 08/02/1992 nn. 7764/6690].

La società cooperativa arl con sede ia
l'unità immobiliare in Giugliano in
Campania (NA) via via Marchesella, località Starza o Pecoraro, e precisamente:
alloggio al piano secondo della scala B distinto dal numero di interno 7, con
sovrastante lastrico solare in verticale, in catasto f. 63 p.lla 1874 sub 21 e sub 23;
si conviene che ogni abitazione ha diritto ad un posto auto; più precisamente è
assegnato il diritto al posto auto n.7.

- Atto di assegnazione a socio di cooperativa del 29/01/1992, trascritto presso la Conservatoria RR. II. il 08/02/1992 ai nn. 7763/6689 [cfr. allegato n. 13_Nota di trascrizione del 08/02/1992 nn. 7763/6689].



La società cooperativa arl con sede in assegna a
l'unità immobiliare in Giugliano in
Campania (NA) via via Marchesella, località Starza o Pecoraro, e precisamente:
alloggio al piano secondo della scala B distinto dal numero di interno 8, in catasto f.
63 p.lla 1874 sub 22. si conviene che ogni abitazione ha diritto ad un posto auto;
più precisamente è assegnato il diritto al posto auto n.8.

Si allega estratto della mappa catastale con evidenziazione del terreno sedime del
LOTTO N. 2.

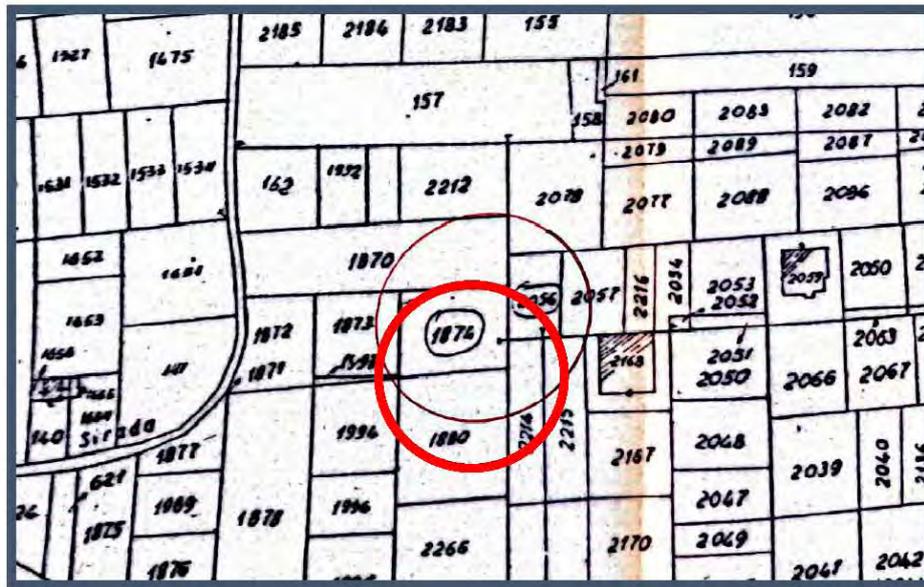


Figura n. 5 - Estratto della mappa catastale con evidenziazione
del sedime del LOTTO N. 2

I diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000, in piena proprietà della società
esecutata, corrispondono a quelli trasferiti in forza del decreto di trasferimento
emesso in data 26/01/2011 e trascritto in data 03/02/2011 ai nn. 4649-50/3284-
85.

Il dante causa della società esecutata,
era coniugata in regime di separazione dei beni al momento del
trasferimento del bene, acquistato dalla stessa in stato civile nubile [cfr. allegato n.
14 Estratto di matrimonio

Il dante causa della società esecutata,
, era in stato civile libero al momento del trasferimento del bene [cfr.
allegato n. 15_Certificato di stato civile].



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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.**

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

deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata [segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n.



- 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive 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.

Eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Giugliano in Campania, è emerso che il compendio pignorato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 179/88 del 22/12/1988 su committenza della società . che autorizzava la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione in Giugliano in Campania, via Marchesella, articolato su due piani e servito da due scale: una a pianta rettangolare, una a pianta emiciclica [cfr. allegato n. 16 _ C.E. n. 179/1988 con grafici progettuali].

Successivamente veniva presentata e autorizzata la Variante in sanatoria n. 352/89 del 14/02/1990, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, su committenza della medesima , ove si indicava la realizzazione di un terzo piano,



in cui erano presenti quattro ulteriori appartamenti, posti rispettivamente due a destra e due a sinistra delle due scale [cfr. allegato n. 17 _ C.E. in sanatoria n. 359/1988 con grafici progettuali].

In data 15/02/2017 prot. n. 12670 I è stata presentata SCIA in sanatoria per regolarizzare le modifiche apportate in assenza di autorizzazioni, su committenza della Societ di per la *“fusione di due immobili, diversa distribuzione degli spazi interni e posizionamento di una scala a chiocciola in ferro”*. Detta SCIA non ha ricevuto istruttoria e riporta abusi non ammissibili [cfr. allegato n. 18 _ SCIA in sanatoria del 15/02/2017 con grafici progettuali]. La pratica descrive le modifiche che ineriscono l'unione delle due unità abitative servite dalla scala circolare, la variazione delle sagome dei balconi, la realizzazione di una scala a chiocciola esterna, per accedere al lastrico solare, la realizzazione di un locale tecnico sul terrazzo, la demolizione della separazione esistente sul terrazzo tra le due unità abitative.

Nella SCIA si graficizzano, senza dare precisa indicazione degli abusi, anche due ampliamenti volumetrici: il primo, coincidente con il “disimpegno” che collega “la zona notte” con la “zona giorno”, costituente l'ingresso all'unità abitativa, il secondo consistente con l'ampliamento del vano coincidente con l'attuale studio.

Tali ultimi due abusi non potranno essere sanati, rappresentando gli stessi ampliamenti volumetrici non ammissibili nella zona urbanistica in esame.

Inoltre, nella SCIA si annette al detto appartamento, facente parte del LOTTO n. 2, una parte del pianerottolo di smonto della scala comune, senza però riportare il preliminare consenso del condominio; tale autorizzazione condominiale dovrà essere resa anche per le variazioni prospettiche inerenti i balconi.

Nel merito lo scrivente esperto stimatore ritiene dover demolire gli abusi realizzati, consistenti negli ampliamenti volumetrici, e presentare nuova Autorizzazione in sanatoria per regolarizzare unicamente, ex art. 36 del DPR 380/2001, le modifiche compatibili con le prescrizioni edilizie ed urbanistiche vigenti sia all'epoca dell'abuso che all'attualità, previa autorizzazione del condominio per la modifica delle aree comuni. I costi da sostenere, tra oneri tecnici e amministrativi, sono pari ad **euro 10.000,00**.

Le spese di demolizione e ripristino degli spazi interni sono pari ad **euro 20.000,00**.

È opportuno precisare che non è possibile beneficiare di nessuna delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985



Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ricade in Zona Territoriale Omogenea B2: Zona di completamento di 2° grado; non risultano vincoli gravanti sul terreno [cfr. allegato n. 20_Certificato di destinazione urbanistica].

Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

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.).

Presentata istanza all'Agenzia delle Entrate, è emerso che il LOTTO N. 2 è oggetto di due contratti di locazione ad uso abitativo.

Con il primo contratto, il sub 32 è locato alla signora nata a

[cfr. allegato n. 21_Certificato di residenza

], con decorrenza dal 10/10/2019 al 09/01/2023, registrato al n.

(ID. telematico: registrato il 0 e

presentato il presso l'ufficio di DPNA1 UT Casoria) opponibile alla

procedura. Il canone di locazione mensile pattuito è pari ad euro 500,00 **[cfr. allegato n. 22_Contratto di locazione n.1]**.

Con il secondo contratto, il sub 32 è locato alla signora C

[cfr. allegato n. 23_Certificato di residenza

], con decorrenza dal registrato al n.

(ID. telematico: stipulato il e



registrato il presso l'ufficio di DPNA1 UT Casoria) opponibile alla procedura. Il canone di locazione mensile pattuito è pari ad euro 500,00 [cfr. allegato n. 24_Contratto di locazione n.2].

Rilevata la presenza di due contratti di locazione aventi ad oggetto il medesimo sub, ma aventi differenti locatari, l'esperto ha chiesto chiarimenti direttamente all'Agenzia delle Entrate, la quale ha comunicato che *"da ricerche in Anagrafe Tributaria risulta che entrambi i contratti non sono stati risolti e che il contratto n.ro 821/3T/2019 è stato regolarmente registrato in ufficio e il contratto 97/3/2020 è stato registrato telematicamente dalla Soc. C.M.C."* [cfr. allegato n. 25_Comunicazione ADE].

Il nominato esperto ha verificato la congruità del canone versato, come da determinazioni che seguono.

In riferimento alla fascia semicentrale di Giugliano in Campania, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio definisce un valore locativo abitazioni civili in stato di conservazione normale compreso tra un minimo di 3,20 €/mq x mese e un massimo di 4,90 €/mq x mese, riferiti al primo semestre dell'anno 2022 [cfr. allegato n. 26_Dati OMI].

Tenuto conto del coefficiente minimo proposto, nonché della superficie commerciale precedentemente determinata, si computerà il seguente canone di locazione mensile:

$$3,20 \text{ €/mq} * \text{mese} * 221,30 \text{ mq} = 708,16 \text{ €} * \text{mese}$$

Il canone mensile versato, pari ad € 500,00, può essere ritenuto congruo perché non inferiore ad un terzo del giusto prezzo, ai sensi dell'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

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) Diffornità 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) Diffornità 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].

In riferimento agli oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, questo esperto precisa che [cfr. allegato n. 27 _ Ispezione ipotecaria sul nominativo

- 1) non sono presenti domande giudiziali;
- 2) non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) è presente il regolamento di condominio non trascritto;
- 5) non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, come emerge del certificato di destinazione urbanistica [allegato n. 20].

In merito ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita nel contesto della procedura, si evidenzia che



è presente [cfr. allegato n. 28_ Ispezione ipotecaria sul bene in Giugliano in Campania NCEU f. 63 p.lla 1874 sub 32]:

- iscrizione di **ipoteca giudiziale** del 19/02/2019 ai nn. 7968/975 derivante da decreto ingiuntivo del 13/09/2018 emesso dal Tribunale di Napoli nord **a favore di Banca Monte Paschi di Siena spa** (creditore procedente) con sede in Siena, contro (debitore esecutato), gravante, oltre ad altro, sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Giugliano in Campania NCEU f. 63 p.lla 1864 sub 32 [cfr. allegato n. 29_Ipoteca giudiziale trascritta il 19/12/2019 ai nn. 7968/975];
- iscrizione di **ipoteca volontaria in rinnovazione** del 23/09/2010 ai nn. 41747/7763 derivante da concessione a garanzia di mutuo del 28/09/1990 per notar Alfonso Monda **a favore di Istituto Bancario San Paolo di Torino spa** (creditore ipotecario) contro ,
e gravante, sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Giugliano in Campania NCEU f. 63 p.lla 1874 sub 26 e sub 27 [cfr. allegato n. 30_Ipoteca volontaria trascritta il 23/09/2010 ai nn. 41747/7763];
- trascrizione del **verbale di pignoramento immobili** del 17/11/2020 ai nn. 43789/32038 **a favore di Banca Monte Paschi di Siena spa** (creditore procedente) con sede in Siena, contro (debitore esecutato), gravante, oltre ad altro, sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Giugliano in Campania NCEU f. 63 p.lla 1864 sub 32;
- sono presenti difformità edilizie, il cui costo, detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, è pari ad **euro 30.000,00**;
- non sono presenti difformità catastali;
- il costo per l'adeguamento a norma degli impianti è pari ad **euro 8.000,00** sottratto dal prezzo base d'asta in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

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.

Il LOTTO non ricade su suolo demaniale; dalla ricerca telematica esperita presso la Banca dati dell'Agenzia del Demanio, attraverso il portale Open Demanio, è emerso che il LOTTO N.2, in Giugliano in Campania NCEU f. 63 p.lla 1864 sub 32, non risulta ricompreso tra i beni appartenenti allo Stato.



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

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

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello nè uso civico. Dalla Copia dell'Ordinanza del 5 marzo 1927, relativa al Comune di Giugliano in Campania si evince che “non vi sono beni di uso civico (..) pertanto ordina archiviarsi gli atti” [cfr. allegato n. 31 _ Copia ordinanza Usi civici].

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.

Il LOTTO n.2 è soggetto ad amministrazione condominiale.

Come da comunicazione resa dall'amministratore [cfr. allegato n. 32 _ Comunicazione amministratore]:

- la spesa annua per le quote ordinarie ammonta a € 864,00 (quota mensile di € 72,00);
- alla data odierna non ci sono spese straordinarie deliberate;
- la ha provveduto a versare le quote ordinarie fino al mese di Luglio 2022 (72,00 € * 8 = 576,00 €);
- alla data odierna non vi è alcun procedimento giudiziario in corso.



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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.

La determinazione del valore di stima ha fatto riferimento al metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA), in quanto sono disponibili dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare attivo.

Il criterio comparativo di mercato, detto *Sales Comparison Approach* od anche *Market Comparison Approach* utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile.

Il principio del procedimento è che *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato”*.

Inoltre la *“funzione comparativa estimativa”* afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

L'idea che l'offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di *prezzo marginale* ed all'assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è possibile stimare il valore di un immobile mediante adeguamenti che tengano conto della specificità.

Le fasi operative per la determinazione del valore di mercato sono:

- 1) analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari completi;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- 4) compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- 5) stima dei prezzi marginali (*adjustmentes*);
- 6) redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- 7) sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Sono stati individuati 3 comparabili [cfr. allegato n. 33 _ **Schede comparabili**], le cui caratteristiche sono sintetizzate di seguito.

I dati immobiliari sono stati assunti dall'

individuando immobili le cui

caratteristiche sono risultate maggiormente aderenti al bene oggetto di stima.



COMPARABILE N.1

- Valore di mercato: € 165.000,00
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi
- Superficie commerciale: 120,00 mq
- Numero servizi igienici: 2 bagni
- Livello del piano: 1
- Livello di manutenzione: 8

COMPARABILE N.2

- Valore di mercato: € 129.000,00
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi
- Superficie commerciale: 100,00 mq
- Numero servizi igienici: 1 bagno
- Livello del piano: 3
- Livello di manutenzione: 7

COMPARABILE N.3

- Valore di mercato: € 167.000,00
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi
- Superficie commerciale: 120,00 mq
- Numero servizi igienici: 2 bagni
- Livello del piano: 5
- Livello di manutenzione: 6

SUBJECT

- Valore di mercato: da determinare
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi
- Superficie commerciale: 221,30 mq
- Numero servizi igienici: 3 bagni
- Livello del piano: 3
- Livello di manutenzione: 5

Tenendo presente che:

- il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo per la zona in esame è pari a 3,382%



- l'aliquota di incremento del valore in funzione del piano è pari a 3%
- il costo di costruzione di un bagno è pari a € 5.000,00.

Fissata inoltre la tabella che segue, con indicazione della scala ordinale numerica e descrittiva degli stati manutentivi, si assumerà che il costo per l'adeguamento del livello di manutenzione di 1 grado è pari ad € 10.000,00.

Giudizio su scala	Giudizio su scala ordinale descrittiva
1-3	Scarso <i>indispensabile manutenzione straordinaria</i>
4-5	Mediocre <i>indispensabile manutenzione ordinaria</i>
6	Sufficiente <i>opportuna ma non indispensabile una manutenzione ordinaria</i>
7-8	Buono <i>nessuna necessità di manutenzione</i>
9-10	Ottime <i>edificio nuovo o appena ristrutturato</i>

I dati sono riassunti nella seguente tabella:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3	SUBJECT
prezzo di vendita	€ 165.000,00	€ 129.000,00	€ 167.000,00	?
dati del contratto	0 mesi	0 mesi	0 mesi	0 mesi
superficie utile interna	120,00	100,00	120,00	221,30
numero servizi igienici	2	1	2	3
numero di piano	1	3	5	3
livello di manutenzione	8	7	6	5

Sarà quindi possibile determinare la tabella di valutazione:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3
prezzo di vendita	€ 165.000,00	€ 129.000,00	€ 167.000,00
dati del contratto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
superficie utile interna	€ 137.350,88	€ 164.468,53	€ 137.350,88
numero servizi igienici	€ 5.000,00	€ 10.000,00	€ 5.000,00
numero di piano	€ 9.900,00	€ 0,00	-€ 10.020,00
livello di manutenzione	-€ 30.000,00	-€ 20.000,00	-€ 10.000,00
valore di mercato corretto	€ 287.250,88	€ 283.468,53	€ 289.330,88

✓ **Variazione < 10%**



SINTESI DI VALUTAZIONE

(€ 287.250,88 + € 283.468,53 + € 289.330,88)/3 = € 286.683,43

Al dedotto valore occorrerà sottrarre i seguenti oneri:

20.000,00 € per eliminazione abusi edilizi

10.000,00 € per regolarizzazione edilizia

8.000,00 € per adeguamento impianti

576,00 € per insoluti condominiali

Per un totale di 38.576,00 €

si avrà: 286.683,43 € - 38.576,00 € = € 231.562,14

Al fine di rendere maggiormente competitiva la vendita in sede di espropriazione forzata, in linea con quanto stabilito dall'art. 568 del DL n. 83 del 27/06/2015, lo scrivente esperto ritiene applicabile, salvo diversa disposizione del G.E., una decurtazione del 20 % dovuta alle 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; il prezzo base d'asta sarà pertanto pari a

210.891,32 € arrotondato a 210.000,00 €

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

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

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

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

Il caso in esame non coincide con quanto richiesto.

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**.

Si allega la visura camerale aggiornata della società esecutata [cfr. allegato n. 34 _ Visura camerale].

Indirizzo sede legale:

Forma giuridica: società a responsabilità limitata con socio unico

Data atto di costituzione 10/11/2008

Data di iscrizione 19/11/2008

Procedure in corso: scioglimento e liquidazione

Data ultimo protocollo: 08/10/2022

Amministratore Unico: (rappresentante dell'impresa)

CONCLUSIONI

Lo scrivente esperto Arch. Antonia Giovenale, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. Dott. Antonio Cirma con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

L'Esperto stimatore
Arch. Antonia GIOVENALE

