

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO DI VENDITA**



*procedimento immobiliare*

**RGE 211/2022**

*ruolo generale esecuzione*

**GUBER BANCA S.p.A.**

(quale procuratrice di CHEBANCA! S.p.A.)

*c o n t r o*

**OMISSIS**

e

**OMISSIS**

---

---

## INDICE

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>2</b>
<b>3. RISPOSTA AI QUESITI .....</b>	<b>3</b>
QUESITO 1 – IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .....	3
QUESITO 2 – ELENCARE E INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO .....	6
QUESITO 3 – PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO .....	21
QUESITO 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO .....	26
QUESITO 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO .....	27
QUESITO 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO .....	29
QUESITO 7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE .....	38
QUESITO 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....	38
QUESITO 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE .....	41
QUESITO 10 – VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO .....	41
QUESITO 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	42
QUESITO 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI .....	42
12.1 <i> Criterio e procedimento di stima</i> .....	43
12.2 <i> Calcolo della superficie commerciale</i> .....	47
12.3 <i> Stima del bene</i> .....	47
12.4 <i> Adeguamento alla stima</i> .....	48
12.5 <i> Prezzo basa d’asta proposto</i> .....	48
QUESITO 13- PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER SOLA QUOTA .....	49
QUESITO 14 – ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL’UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO .....	49
<b>4. ALLEGATI.....</b>	<b>.....</b>

---

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, iscritto all'Ordine degli **OMISSIS OMISSIS** della **OMISSIS OMISSIS** al n. **OMISSIS**, socio dello **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, con studio in **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (CE) alla via **OMISSIS** n.9, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 211 – GUBER BANCA S.p.A.** (nella qualità di procuratrice generale di **CHE BANCA! S.p.A.**) contro **OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 04.12.2023.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente in data 02.01.2024 il relativo modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

In data **10 gennaio 2024**, con il Custode Giudiziario, **OMISSIS OMISSIS**, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione agli esecutati, è stato raggiunto il bene oggetto del procedimento. In tale occasione, presso l'immobile staggito, si riscontrava la presenza dei sig.ri **OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS** (parenti del debitore esecutato), i quali con spirito più che collaborativo e senza alcuna opposizione hanno consentito l'accesso all'interno dell'unità immobiliare rendendo così possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico, nonché di verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale rinvenuta.

Il tutto è descritto, in maniera più completa, nei relativi verbali in allegato (*cf. Allegato 01*).

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania (NA), l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali (ex Catasto) e Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) e tutti gli altri uffici competenti, per il reperimento dei necessari documenti per adempiere agli accertamenti previsti.

A completamento dell'incarico, si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, all'invio alle parti costituite e al deposito della copia cartacea in Cancelleria.

\*\*\*\*\*

### 3. RISPOSTA AI QUESITI

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

quesito 1

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; 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  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non 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.lla e sub catastali**. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

---

nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.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.

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato (*notifica del 16.05.2022 ai sensi e per effetti ex art.140<sup>1</sup> c.p.c.*), oggetto della procedura in danno dei sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS, c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS, c.f.: OMISSIS OMISSIS)** (...) per i diritti *pari a 1/2 indiviso in piena proprietà (...)* dell'unità immobiliare censita nel Comune di Giugliano in Campania (NA) al (...) *Fg. 34 Mapp.1110 Sub.7, Cat. A/2, 9 vani, mq 166, p.3, scala u.(...)*.

**Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità ai debitori eseguiti in virtù del titolo trascritto in proprio favore.**

#### **DIFFORMITA' FORMALI**

I dati identificativi catastali essenziali (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (trascrizione del 20.06.2022 nn.30527/23358).

#### **DIFFORMITA' SOSTANZIALI**

Come meglio specificato al successivo *quesito 3*, lo stato dei luoghi rilevato presenta alcune differenze rispetto alla planimetria catastale rinvenuta. In particolare e per linee generali, si evidenzia la variazione d'uso di alcuni vani, la chiusura e il diverso posizionamento di alcune aperture, la maggiore superficie dei balconi e la diversa altezza interna rilevata.

Dal confronto e dalla, successiva, sovrapposizione dell'ortofoto satellitare con dell'estratto della mappa catastale acquisita è possibile indicare l'esatta ubicazione del bene staggito e oggetto di stima:

---

<sup>1</sup> art. 140 c.p.c. – Irreperibilità o rifiuto di ricevere la copia;



Dopo aver esaminato lo stato di fatto del bene *de quo* e considerata la sua consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

**piena ed intera proprietà** di un'**abitazione civile** in appartamento sita nel Comune di Giugliano in Campania (NA) all'attuale via Carlo Pisacane, distinta al N.C.E.U. del detto Comune al **Foglio 34, Particella 1110, Sub 7, Categoria A/2, consistenza 9 vani**, piano 3°; composta da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina con angolo cottura, disimpegno, tre camere di cui la padronale con cabina armadio/ripostiglio e due bagni, oltre a due balconi (*prospettanti a nord e nord/ovest*).

\*\*\*\*\*

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

quesito 2

*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.*

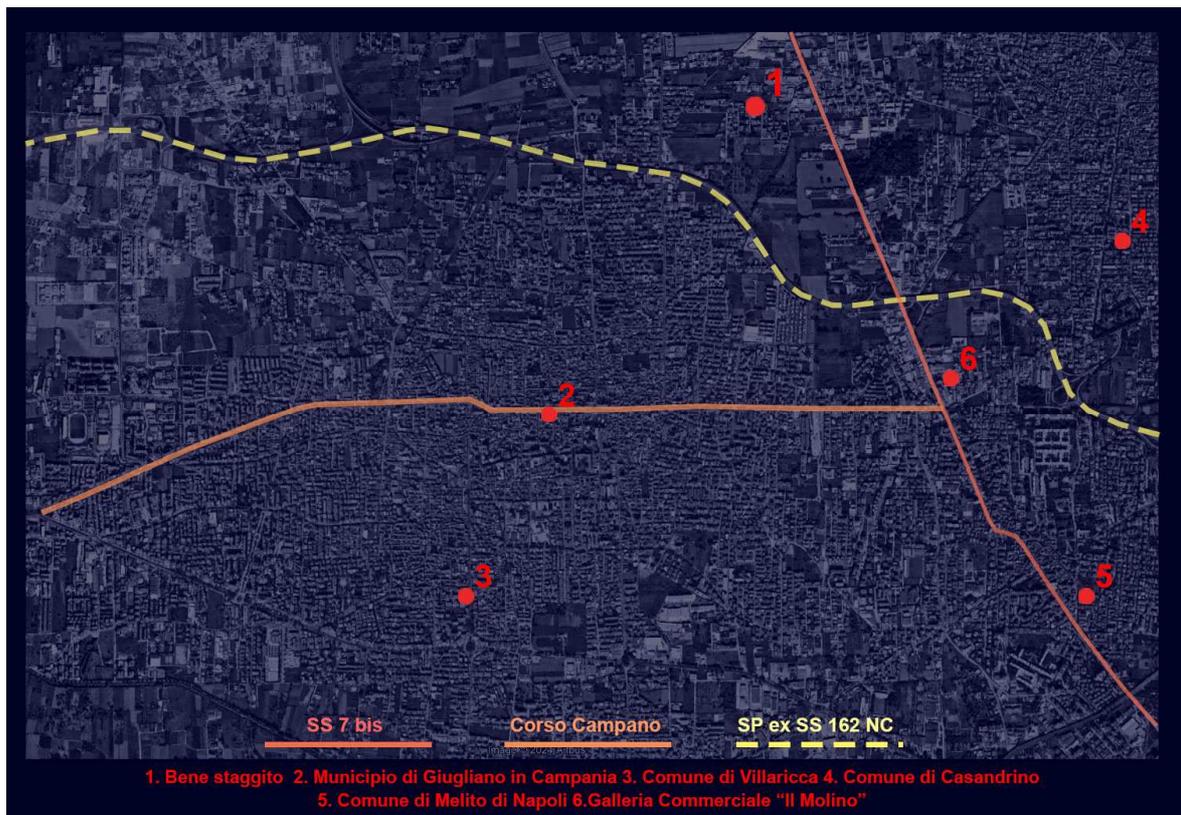
*Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione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

Il **lotto unico di vendita** comprende la **piena ed intera proprietà** di un'**abitazione in appartamento al piano terzo (3°)** di un fabbricato residenziale ubicato in **Giugliano in Campania (NA)**, all'attuale Carlo Pisacane.

**CARATTERISTICHE UBICAZIONALI**

Il bene è ubicato nell'area nord del Comune di Giugliano in Campania (NA), a circa due chilometri e mezzo (2,5 km) dal Municipio cittadino. Il contesto, a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzato da fabbricati simili a quello di cui è parte integrante il bene *de quo*, con piccole aree destinate ancora

all'agricoltura. L'area circostante il bene si presenta urbanizzata e, in particolare, via C. Pisacane si mostra asfaltata, priva di banchine marciapiedi laterali e dotata di pubblica illuminazione. Il bene risulta ben collegato con il contesto territoriale, raggiungibile attraverso la principale via Oasi del Sacro Cuore/via Giardini e la SS 7 bis di Terra di Lavoro. A breve distanza, ancora, sorgono i Comuni di Aversa, Sant'Antimo, Casandrino, ecc.. Per la sua disposizione spaziale, quindi, il bene risulta facilmente raggiungibile e ben collegato con la restante parte del territorio comunale e con i territori limitrofi:



*\_inquadramento territoriale*

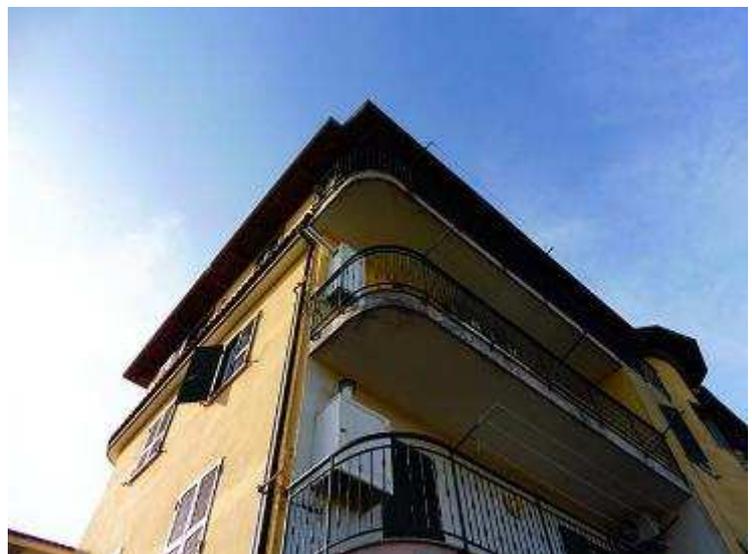
### **CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE**

Il bene è parte integrante di un complesso residenziale risalente agli inizi degli anni duemila (2000); è costituito da un unico corpo di fabbrica multipiano, composto da quattro (4) piani fuori terra (distinti in piano terra/rialzato, primo, secondo, terzo) con copertura a quattro falde inclinate (non praticabile). Si mostra edificato (per quanto visibile a vista) con struttura portante costituita da un telaio in travi e pilastri in calcestruzzo armato, con solai latero-cementizi, con le murature di tompagnatura, sia interne che esterne, realizzate in mattoni forati di laterizio, con finitura esterna realizzato con intonaco civile. Al momento dell'accesso le facciate, ma più in

generale l'intero fabbricato, si presentavano in discreto stato manutentivo, non necessitando quindi di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria; il tutto come meglio di seguito rappresentato dal rilievo fotografico effettuato in sede di accesso:



*\_immagine virtuale generata con Google Earth ®*



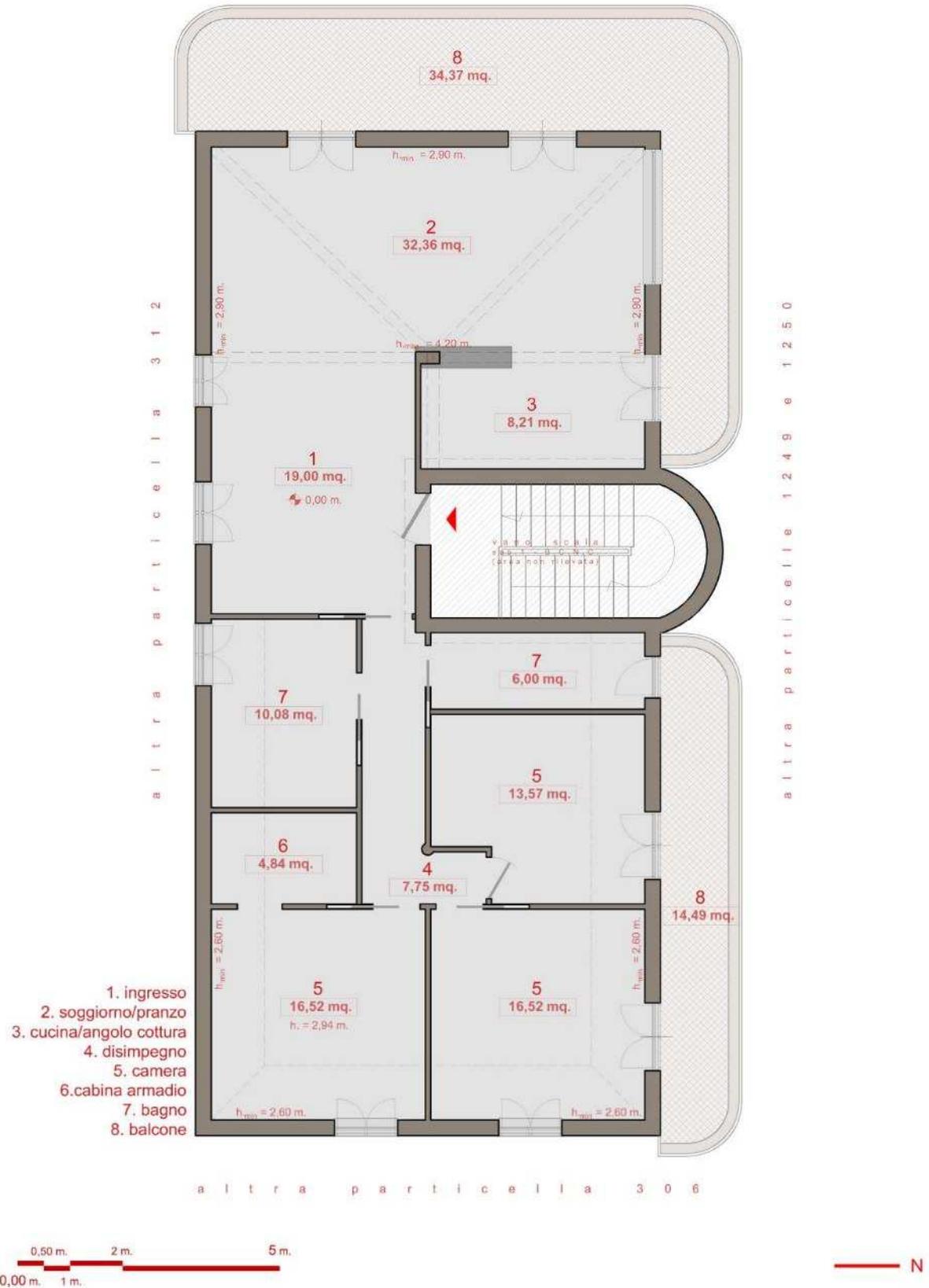
*\_immagini esterne (da via Carlo Pesacane)*



\_immagini esterne (da via Carlo Pesacane e accesso al corpo scala unico dal cortile interno)

**L'appartamento** staggito (*sub.7*) è posto al **piano terzo** (3°) del fabbricato residenziale, avente accesso dal ballatoio comune del vano scala, unica porta di fronte di chi sale le scale. Si compone di un **ingresso, soggiorno con area pranzo, cucina, disimpegno, tre camere** (di cui la padronale con **cabina armadio/ripostiglio**), **due bagni**, oltre a due **balconi** (prospettanti sui fronti nord e nord/ovest).

La superficie utile interna complessiva è di ~ 135 m<sup>2</sup> (134,85 m<sup>2</sup>), con un'altezza interna massima, misurata pavimento-soffitto nella zona giorno di ~ 4,20 ml. e di ~ 2,90 ml. alla gronda, mentre nella zona notte di ~ 2,94 ml. e alla gronda di ~ 2,60 ml.; i balconi, invece, hanno una superficie complessiva ~ 49 m<sup>2</sup> (ovvero di 14,49 m<sup>2</sup> quello della zona notte e di 34,37 m<sup>2</sup> quello della zona giorno), (cfr. Allegato 12 - grafico 01); il tutto come meglio di seguito rappresentato:



\_planimetria stato di fatto

---

---

Internamente l'immobile è caratterizzato da finiture ordinarie (non di pregio) e in ordinarie condizioni di manutenzione.

L'intera unità abitativa, ad eccezione dei servizi igienici, si mostra pavimentata con piastrelle in "ceramica" di forma quadrata, di colore neutro, poste in opera a 45° e diversificate tra la zona giorno e zona notte. La zona giorno mostra altresì delle parti della pavimentazione realizzata con mosaico di forma quadrata a caratterizzazione dell'ingresso e dall'area pranzo. La sala da bagno principale si mostra pavimentata con piastrelle quadrate "effetto marmo" di colore chiaro con venature in contrasto, poste in opera a 45°; le stesse, ma di forma rettangolare, sono utilizzate anche come rivestimenti alle pareti (non a tutta altezza) e aventi una colorazione più chiara nella parte superiore e scura nella parte inferiore, con greca rettangolare di divisione delle due parti; in chiusura, invece è visibile un listello in contrasto. Il bagno secondario, invece, si mostra pavimentato con piastrelle quadrate di colore chiaro, disposte regolarmente; le stesse, altresì, sono utilizzate anche come rivestimenti alle pareti (non a tutta altezza) e aventi greca rettangolare a circa novanta centimetri da terra; in chiusura, invece è visibile un listello in contrasto.

Le pareti verticali interne si mostrano intonacate e tinteggiate con pittura classica di colore chiaro e rivestite (non per l'intero vano) con una carta da parati neutrale in una delle camere secondarie; anche gli intradossi dei solai (soffitti), ugualmente, si mostrano intonacati e tinteggiati con pittura classica di colore chiaro, mentre quello della zona giorno, mostra la struttura del tetto in legno a vista.

L'angolo cottura, e nello specifico sulle parti ad angolo retrostante il mobilio e l'intero angolo snack, presenta un rivestimento in piastrelle quadrate, poste in opera in maniera regolare e a 45°.

Le porte interne, del tipo a battente e scorrevoli interne, sono in legno tamburato con impiallacciatura in essenza.

Gli infissi esterni sono in PVC "effetto legno" con vetro camera, di colore scuro e dotati come sistema di oscuramento di persiane "veneziane" a battenti in ferro con lamelle fisse.

Sono presenti gli impianti idrico, elettrico, di riscaldamento (realizzato con radiatori in alluminio alle pareti e caldaia esterna) e un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria; tutti apparsi funzionanti.

Il tutto come meglio apprezzabile dal seguente rilievo fotografico eseguito in sede di accesso:



*\_ballatoio piano terzo e accesso all'unità immobiliare*



*\_ingresso*



*\_soggiorno e pranzo*



*\_cucina*



*\_balcone (lato nord/ovest)*



*\_disimpegno*



*\_camera padronale*



*\_camera da letto padronale e cabina armadio/ripostiglio*



*\_camera secondaria*



*\_camera secondaria*



*\_camera secondaria*



*\_balcone (lato nord)*



*\_bagno principale*



*\_bagno secondario*



*\_dettagli*

---

---

Al momento dell'accesso, e così come è manifesta dalla documentazione sopra riportata, lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento staggito e oggetto di stima può ritenersi più che sufficiente, non necessitando, quindi, interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria all'interno dell'unità immobiliare.

Inoltre, per l'**unità abitativa** staggita (*sub.7*) **non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Ai fini della stima del più probabile valore degli immobili *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138<sup>2</sup>, il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>3</sup>, viene computata come la somma:

- *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:*
  - *di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini, cortili);*
  - *di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).*

### **CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI**

o *vani principali e accessori diretti*

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;

o *pertinenze esclusive di ornamento*

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso;

---

<sup>2</sup> D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

<sup>3</sup> Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

---

---

○ pertinenze esclusive accessorie di servizio:

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

### **SUPERFICI OMOGENEIZZATE**

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

**a. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:**

*balconi, terrazzi e similari:*

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>;
- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 15%, fino a 25 m<sup>2</sup>;
  - nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>.

**b. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:**

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

**I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.**

Il calcolo delle superfici commerciali del bene *de quo* sono riportati nella seguente tabella:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
appartamento					
ambiente	S <sub>netta</sub>		Coeff	S <sub>comm</sub>	
ingresso	19,00	mq	1	19,00	mq
soggiorno/pranzo	32,36	mq	1	32,36	mq
cucina/angolo cottura	8,21	mq	1	8,21	mq
disimpegno	7,75	mq	1	7,75	mq
camera 1 (padronale)	16,52	mq	1	16,52	mq
camera 2	16,52	mq	1	16,52	mq
camera 3	13,57	mq	1	13,57	mq
cabina armadio/ripostiglio	4,84	mq	1	4,84	mq
bagno 1	10,08	mq	1	10,08	mq
bagno 2	6,00	mq	1	6,00	mq
<b>superficie netta interna</b>	<b>134,85</b>	<b>mq</b>		<b>134,85</b>	<b>mq</b>
muratura interna	2,74	mq	1	2,74	mq
muratura esterna	13,49	mq	1	13,49	mq
<b>TOTALE - A1</b>				<b>151,08</b>	<b>mq</b>
superfici omogeneizzate					
balcone 1	34,37	mq			
<i>al 30% fino a 25 mq</i>	25	mq	0,3	7,50	mq
<i>al 10% la quota eccedente</i>	9,37	mq	0,1	0,94	mq
balcone 2					
<i>al 30% fino a 25 mq</i>	14,49	mq	0,3	4,35	mq
<i>al 10% la quota eccedente</i>	0	mq	0,1	0,00	mq
<b>TOTALE - A2</b>				<b>12,78</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE A (A1 + A2)</b>				<b>163,86</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>				<b>164</b>	<b>mq</b>

\*\*\*\*\*

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

quesito 3

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.la 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.la del C.T. alla p.la 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.la e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la 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.

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizi Catastali è stata acquisita la visura storica per immobile con la planimetria correlata al bene staggito e al terreno su cui l'intero fabbricato è stato edificato, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

#### **IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

L'unità immobiliare *de quo* è attualmente identificata nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania (NA) con i seguenti dati (cfr. Allegati 02):

##### ▪ **abitazione civile**

**Foglio 34, Particella 1110, Sub 7, Categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani**

**Indirizzo: via Carlo Pisacane, scala U, piano 3**

Confinante: a **nord** con vano scala e corte comune, a **sud**, a **est** e a **ovest** corte comune

in ditta ai sig.ri:

**OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS)**

**OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS)**

ciascuno per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

**I suddetti identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà in capo ai debitori eseguiti.**

Tali identificativi catastali risultano gli stessi dalla loro COSTITUZIONE del 02.11.2007, prat. n. NA0829473 in atti dal 02.11.2007 (registr. n.8086.1/2007); in ditta al sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** (cfr. Allegati 02).

L'unica variazione intervenuta ha riguardato la VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08.07.2008, pratica n. NA0611407 in atti dal 08.07.2008 (registr. n.44798.1/2008) (cfr. Allegati 02).

---

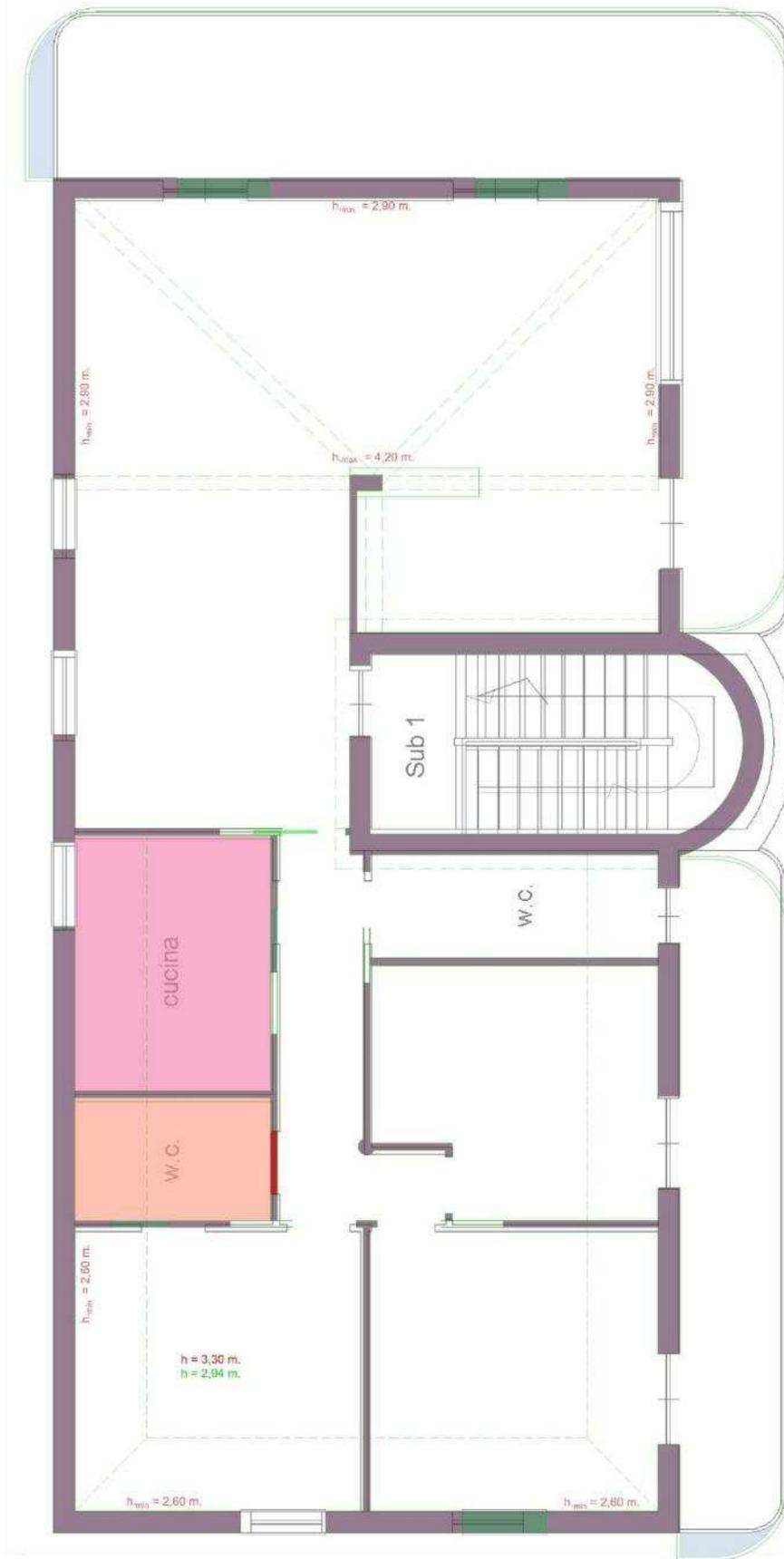
## **DIFFORMITA' CATASTALI**

---

Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con la planimetria catastale rinvenuta dell'unità abitativa oggetto di esecuzione, **al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica di quest'ultima**, si evidenziano le seguenti differenze (*cf. Allegato 12 - grafico 02*):

- *il differimento di alcuni vani finestra/porta finestra;*
- *la diversa destinazione d'uso rilevata per alcuni vani;*
- *la diversa superficie rilevata dei balconi;*
- *la diversa altezza interna rilevata;*

il tutto come meglio di seguito rappresentato:



**LEGENDA**

- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
|  | MURATURA RILEVATA  |   | DIVERSA DESTINAZIONE D'USO DEL VANO<br>(attuale cabina armadio) |
|  | DIVERSA DESTINAZIONE D'USO DEL VANO<br>(attuale sala da bagno) |   | MAGGIORE SUPERFICIE RILEVATA                                    |
|  | CHIUSURA VANO PORTA  |   | ALTEZZA RILEVATA  |
|  | DIVERSO POSIZIONAMENTO VANO<br>PORTA/FINESTRA/PORTAFINESTRA    |  | ALTEZZA INDICATA  |

---

---

Per quanto sopra rilevato, si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale ad un costo puramente indicativo (in quanto variabile in funzione dall'effettiva richiesta di onorario del tecnico operatore) di **mille euro (€ 1.000)**, comprensivo del versamento dei tributi speciali catastali<sup>4</sup> e dell'onorario per un tecnico abilitato alla presentazione della procedura Do.C.Fa (Documento Catasto Fabbricati).

#### **STORIA CATASTALE DEL TERRENO**

L'intero fabbricato residenziale di cui è parte integrante il bene staggito sorge sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania (NA) al **foglio 34, Particella 1110, qualità ENTE URBANO di ha05 e ca 42** (542 m<sup>2</sup>); derivante da TIPO MAPPALE del 26.10.2007, prat. n. NA0703699 in atti dal 26.10.2007 (registr. n.703699.1/2007).

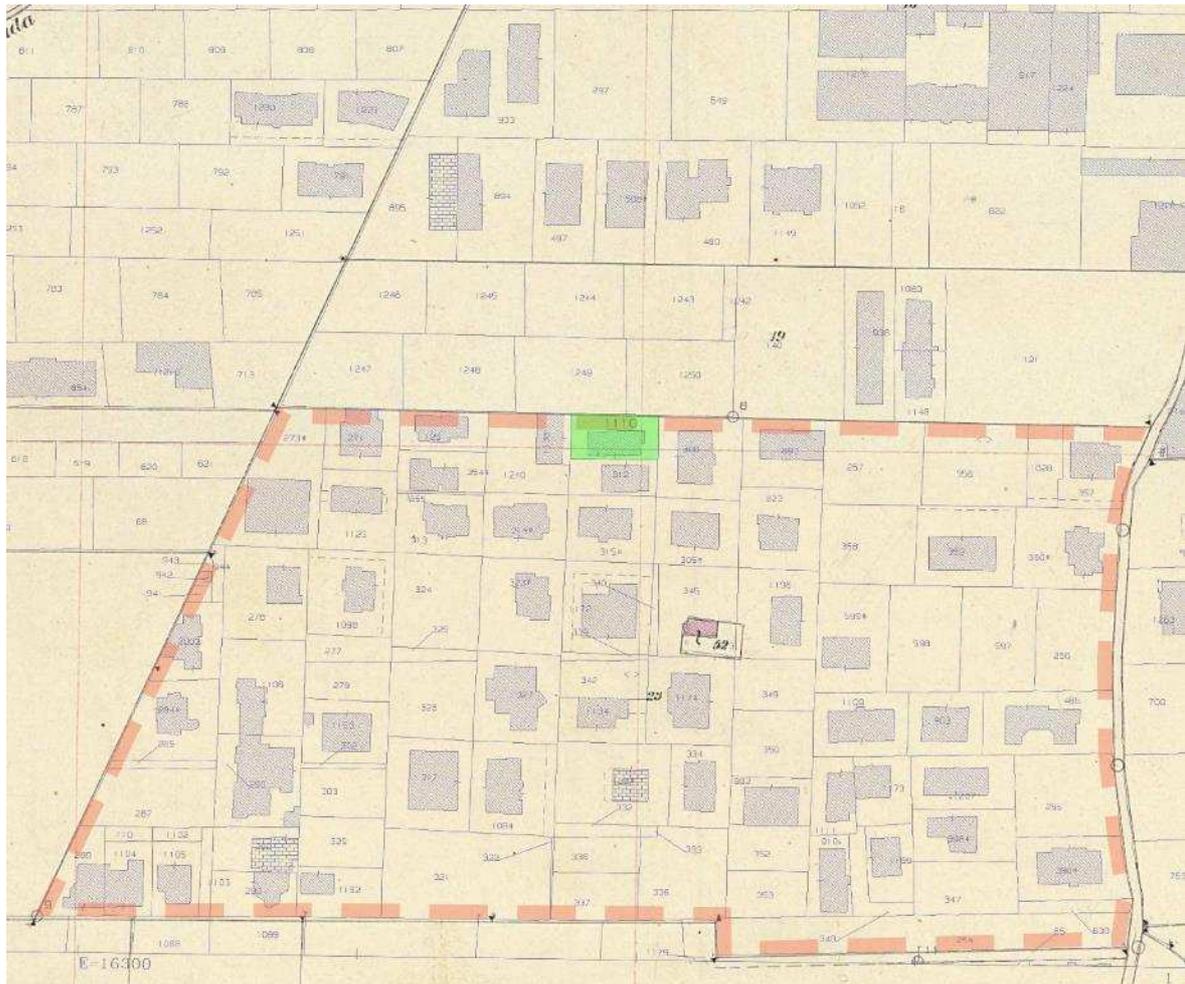
La suddetta particella è stata formata a seguito del FRAZIONAMENTO del 24.09.1990, in atti dal 24.09.1990 (registr. n.914.F01/1981), della p.lla **311** (542 m<sup>2</sup>).

Quest'ultima, ancora, è derivante dal FRAZIONAMENTO del 24.09.1990, in atti dal 24.09.1990 (registr. n.913.1F02/1981), della più ampia consistenza della p.lla originaria **125** (2.670 m<sup>2</sup>) e derivante a sua volta dal FRAZIONAMENTO del 24.09.1990, in atti dal 24.09.1990 (registr. n.911.F01/1981), della p.lla **125** (2.681 m<sup>2</sup>); così distinta all'impianto meccanografico del 12.09.1979 nella maggiore consistenza della stessa p.lla **125** (4.175 m<sup>2</sup>) in ditta al sig. **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**; fu **OMISSIS OMISSIS** (cfr. Allegati 03).

Relativamente al periodo antecedente l'impianto meccanografico, dalla sovrapposizione dell'attuale mappa catastale con quella storica reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizi Catastali (mappa di impianto del Catasto Terreni risalente ai primi anni del 1890) risulta che l'attuale p.lla 1110 deriva dalla maggiore consistenza della particella originaria **23** (cfr. Allegati 03); e come meglio di seguito rappresentato:

---

<sup>4</sup>Agenzia del Territorio - Allegato 1 alla circolare n.4 del 28 settembre 2012 – Tributi Speciali Catastali in vigore dal 1° ottobre 2012;



*\_sovrapposizione catastale – Estratto della mappa attuale e di impianto*

in grigio – Estratto di mappa di impianto (C.T.) in blu – EDM catastale attuale

in verde – attuale p.lla 1110 - - - - - p.lla catastale impianto 23

\*\*\*\*\*

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

quesito 4

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

**LOTTO UNICO DI VENDITA**

**piena ed intera proprietà dell'abitazione in appartamento** ubicata nel Comune di Giugliano in Campania (NA) all'attuale via Carlo Pisacane; composta da **ingresso,**

**soggiorno con area pranzo, cucina, disimpegno, tre camere** (di cui la padronale con **cabina armadio/ripostiglio**), **due bagni**, oltre a due **balconi** (prospettanti sui fronti nord e nord/ovest); distinta al NCEU del detto Comune al foglio **34** particella **1110** sub **7**, cat. **A/2**, classe **5**, consistenza **9** vani; confina: a **nord** con vano scala e corte comune, a **sud**, a **est** e a **ovest** corte comune;

*(...) con contestuale cessione di tutti i fissi e gli infissi, pertinenze, accessori, accessioni e servitù, attive e passive, apparenti e non apparenti e con l'osservanza di tutti i patti, clausole, servitù, vincoli, pesi ed oneri contenuti o richiamati negli atti di provenienza; (...).*

**Lo stato di fatto rilevato presenta alcune differenze/difformità rispetto alle planimetrie catastali rinvenute;** in linea generale, al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica dell'elaborato rinvenuto, si rileva il differimento di alcuni vani finestra/porta finestra, la diversa destinazione d'uso rilevata per alcuni vani, la diversa superficie rilevata dei balconi e la diversa altezza interna rilevata.

**L'intero fabbricato ricade in zona omogenea E2 – zona agricola di pregio** del vigente **Piano Regolatore Generale** (P.R.G.), disciplinata alla pag. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.); non sottoposta ai vincoli ai sensi degli artt. 32 e 33 della Legge 47/85; risulta edificato in assenza di titolo edilizio abilitativo ma, successivamente, per l'intero fabbricato è stata rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 48638/48639/50071/50081/San/04** (ai sensi e per effetti della Legge 47/85, art. 39 della Legge 724/94 e art. 32 della Legge 326/03) del **11.02.2008**. Il bene, ma più in generale anche parte dell'intero fabbricato, è stato realizzato in difformità dal titolo edilizio in sanatoria, potendone constatare modifiche inerenti l'aumento di superficie dei balconi, la modifica dei prospetti, la configurazione interna, la variazione della destinazione d'uso di alcuni vani e la variazione della pianta delle coperture.

Per l'intero fabbricato **non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità/agibilità** e né l'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.) per le singole unità immobiliari.

**PREZZO BASE € 190.000,00** (centonovanta mila euro)

\*\*\*\*\*

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

quesito 5

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

*A questo riguardo, l'esperto:*

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

*In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da*

quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

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

#### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (trascrizione del 20.06.2022 nn.30527/23358) sono stati individuati i seguenti titoli:

**1. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **29.10.2012**, rep. n.43740 e raccolta n. 19203, trascritto alla Conservatoria di Napoli 2 il

**02.11.2012** ai nn.43342/33468, con cui i sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA),** il **OMISSIS;** c.f.: **OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA),** il **OMISSIS;** c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, in comune, indiviso ed in parti uguali tra loro, **acquistano** dal sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA),** il **OMISSIS;** c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** il **diritto di piena proprietà della (...) porzione del fabbricato in Giugliano in Campania (NA) alla Via Carlo Pisacane n.40, posta al piano terzo (...)** riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune al (...) **foglio 34 (trentaquattro), particella 1110 (millecentodieci), subalterno 7 (sette), Via Carlo Pisacane, piano 3, scala U, categoria A/2 (...)** (cfr. Allegato 05a);

ai sig. **OMISSIS OMISSIS** il bene è pervenuto per:

**2. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **17.10.2000** rep. n.67451, trascritto il **07.11.2000** ai nn.35241/25019, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA),** il **OMISSIS;** c.f.: **OMISSIS OMISSIS)** **acquista** dal sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA),** il **OMISSIS;** c.f.: **OMISSIS OMISSIS)**, il **diritto di piena proprietà** del terreno distinto al C.T. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio **34**, p.lla **311** di are 05 e ca 42 (542 m<sup>2</sup>) (cfr. Allegato 05b).

**Il suddetto atto costituisce il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.**

\*\*\*\*\*

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

quesito 6

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

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

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

Per quanto attestato dal Funzionario P.O. del Settore Pianificazione Territoriale Edilizia – U.O. Edilizia Privata del Comune di Giugliano in Campania (NA), con nota prot. n.39449 del 21.03.2024 (cfr. Allegato 06a), e così come riscontrato dallo scrivente sul Geoportale web del Comune di Giugliano in Campania (NA) <http://sitav.comune.giugliano.na.it/MainForm.aspx> il terreno attualmente distinto al foglio **34**, particella **1110**, area su cui insiste il fabbricato *de quo*, è ricadente in **zona omogenea E2 – zona agricola di pregio** del vigente **Piano Regolatore Generale** (P.R.G.), disciplinata alla pag. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.); non sottoposta ai vincoli ai sensi degli artt. 32 e 33 della Legge 47/85 (cfr. Allegato 06b):



\_immagine S.I.T. – Sistema Informativo Territoriale

Dalle indagini effettuate, a seguito di richiesta inoltrata a mezzo p.e.c. in data 27.12.2023 (prot. n. 155452 del 28.12.2023) e successivo sollecito trasmesso a stesso mezzo in data 14.03.2024 (prot. n. 35600 del 15.03.2024), e come si evince dalla detta attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico – Settore Pianificazione Territoriale Edilizia (cfr. Allegato 06a), risulterebbe che l'intero fabbricato di cui è parte integrante il bene *de quo*, **sia stato realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo**.

Per tale motivo, così come indicato anche nel titolo di provenienza in capo all'esecutato (cfr. Allegato 05a), a seguito di domande inoltrate in data 10.12.2004,

---

prot. n.48638 e 48639 del 23.12.2004 e prot. n.50071 e 50081 del 30.12.2004 in nome dei sig.ri **OMISSIS OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS**, dirette ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria relativamente al (...) *Fabbricato per civile abitazione composto da piano terra-rialzato, piano primo; piano secondo e piano terzo (...)* è stata rilasciata al sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS)** la **Concessione Edilizia in Sanatoria n.48638/48639/50071/50081/San/04** (ai sensi e per effetti della Legge 47/85, art. 39 della Legge 724/94 e art. 32 della Legge 326/03) del **11.02.2008** (cfr. *Allegato 06c*).

Agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, da indagini effettuate in nome degli esecutati e dei *danti causa*, **non sono state rinvenute altre pratiche edilizie** (C.E., P. di C., D.I.A., S.C.I.A., C.I.LA., etc.), **neppure in sanatoria, né relative domande** (cfr. *Allegato 06a*).

Riguardo, invece, l'esistenza di eventuali provvedimenti relativi al fabbricato/immobile staggito, l'ufficio ha attestato che tale richiesta è stata inviata al Settore di competenza (Tutela del Territorio) in data 14.03.2024 prot. 35397; ad oggi però l'ufficio **non ha dato riscontro circa l'esistenza di qualsivoglia tipo di provvedimento repressivo** (ordinanza di demolizione o ripristino, etc...) emesso nei confronti del fabbricato e/o del bene oggetto di procedimento (cfr. *Allegato 06a*).

Agli atti dell'Ente comunale, ancora, sia in riferimento all'intero fabbricato che più in particolare all'unità immobiliare oggetto di stima, **non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità/agibilità**.

Per l'unità abitativa *de quo* **non è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica** (A.P.E.).

L'intero fabbricato, inoltre, e quindi nello specifico l'immobile staggito e oggetto di stima, per le proprie caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, **non sono sottoposti alle disposizioni del Decreto Legislativo n.42 del 22 gennaio 2004<sup>5</sup>, Parte II**; mentre per i vincoli, e di cui alla Parte III del suddetto D. Lgs 42/2004, **non risultano emanati provvedimenti specifici di tutela paesaggistica**; così come si evince dalla certificazione resa dalla Soprintendenza

---

<sup>5</sup> D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n.137 (G.U. n.45 del 24 febbraio 2004);

---

---

Archeologica belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, prot. n.003114-P del 12.02.2024 (cfr. Allegato 06d).

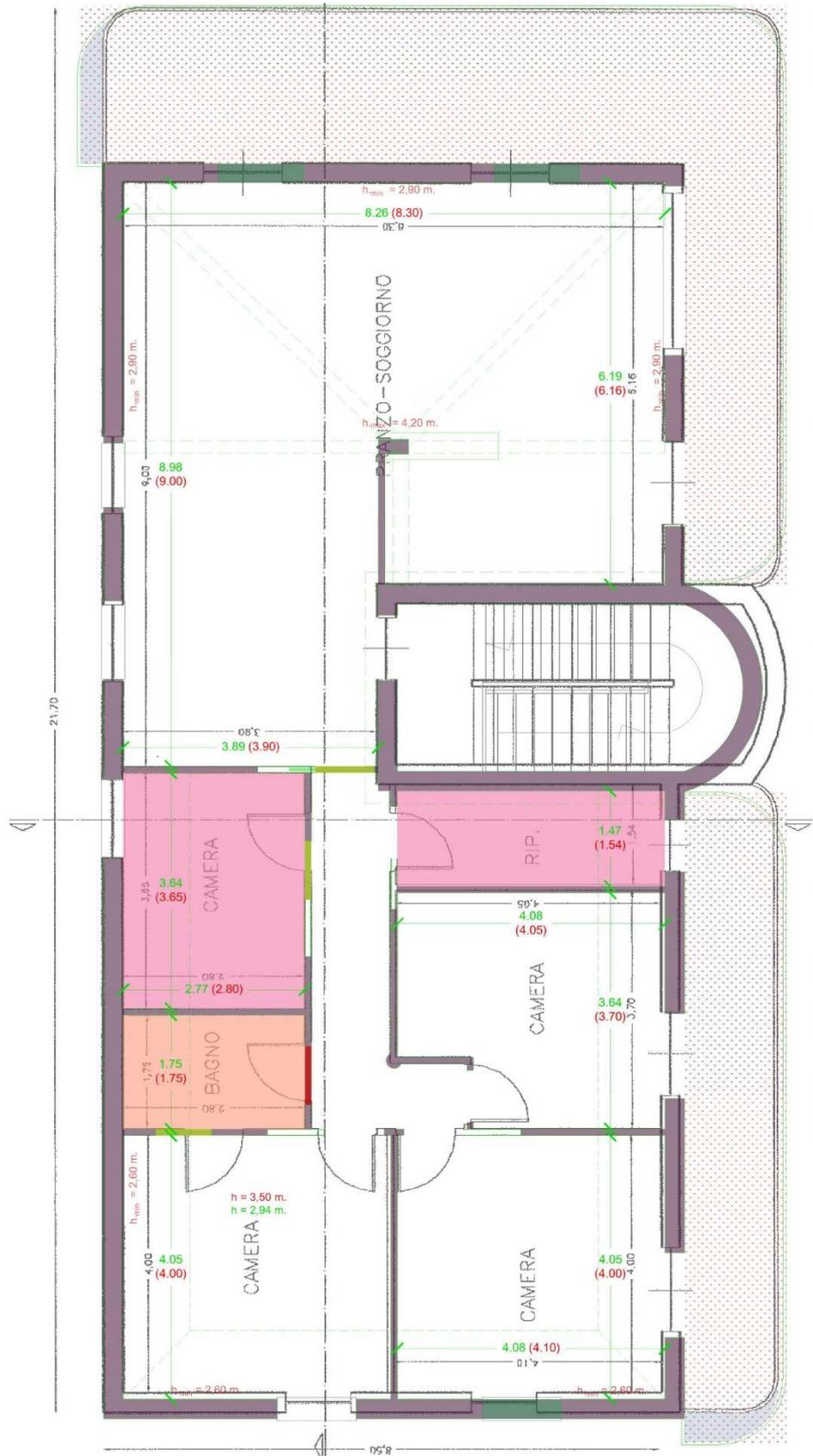
#### ***ANALISI DIFFORMITA' RICONTRATE***

---

Considerando che l'analisi delle differenze/difformità può essere effettuata esclusivamente per il solo bene oggetto di esecuzione, relativamente alla rispondenza della costruzione alle previsioni dell'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato, e nello specifico dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato rispetto ai grafici rinvenuti e allegati alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n.48638/48639/50071/50081/San/04 del 11.02.2008** (cfr. Allegato 06c), a prescindere da quelle attribuibili alla rappresentazione grafica dell'elaborato stesso, si evidenziano le seguenti differenze/difformità (cfr. Allegato 12 – grafico 03);

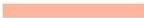
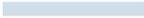
- a. la diversa destinazione d'uso di alcuni vani;*
- b. la chiusura, lo spostamento e la nuova apertura di alcuni vani porta;*
- c. lo spostamento di alcuni vani finestra/porta finestra;*
- d. la maggiore superficie dei balconi;*
- e. il prolungamento del tetto con relativa copertura dei balconi;*
- f. la diversa altezza interna rilevata;*

il tutto come meglio di seguito rappresentato:



Pianta piano terzo scala 1:100

LEGGENDA

 MURATURA RILEVATA	 DIVERSA DESTINAZIONE D'USO DEL VANO (attuale cabina armadio)
 CHIUSURA VANO PORTA	 DIVERSA DESTINAZIONE D'USO DEL VANO (attuali vani servizi igienici)
 NUOVA APERTURA RILEVATA	 MAGGIORE SUPERFICIE RILEVATA
 SPOSTAMENTO VANO FINESTRA/PORTA FINESTRA	 COPERTURA DEI BALCONI
 QUOTA RILEVATA	 QUOTA INDICATA

Per quanto rilevato, l'intero fabbricato risulta realizzato in parziale difformità dal titolo edilizio in sanatoria rilasciato con modifiche riguardanti, in generale, l'aumento di superficie dei balconi, la modifica dei prospetti, la configurazione interna, la variazione della destinazione d'uso di alcuni vani e la variazione della pianta delle coperture.

Così come da informazioni fornite in sede di accesso dal tecnico comunale, che comunque non si è espresso formalmente circa l'eventuale sanabilità per tutto quanto sopra esposto, e a mero parere dello scrivente, le difformità sopra indicate **potrebbero** trovare regolarizzazione mediante richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, previo **accertamento di conformità** ai sensi dell'art.36 (*accertamento di conformità*) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380<sup>6</sup> (*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'a-buso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*). In base al comma 2 dello stesso articolo, il rilascio del Permesso in sanatoria (...) è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. *Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso (...) e al pagamento degli oneri concessori per i costi di costruzione e di urbanizzazione, nonché al pagamento dei diritti di istruttoria commisurati. All'esito del deposito della documentazione necessaria la pratica sarà sottoposta all'Ufficio Tecnico Comunale competente, per la dovuta istruttoria e, in un secondo tempo, per il rilascio (o eventuale integrazione) del titolo in sanatoria entro sessanta (60) giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata<sup>7</sup>, nonché all'Ufficio del Genio Civile territoriale e*

---

<sup>6</sup> D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

<sup>7</sup> comma 3, art.36 (L), d.P.R. 6 giugno 2001, n.380;

---

---

a tutti gli altri uffici competenti per il rilascio di tutta la documentazione necessaria (es. autorizzazione sismica, ecc.).

L'eventuale regolarizzazione resta subordinata, comunque e in primo luogo alla verifica e all'analisi **dell'intero complesso residenziale** edificato sulla p.lla catastale 1110, di cui il bene pignorato è parte, e successivamente **al deposito della documentazione progettuale e a tutto quant'altro necessario all'istruttoria della pratica** stessa, così come anche riferito dall'ufficio tecnico comunale, al fine di valutare, nel caso, la natura delle variazioni effettuate e quindi l'eventuale delinarsi del carattere "essenziale" come definito dall'art. 32<sup>8</sup> del D.P.R. 380/2001, da cui dipendono i conseguenti risvolti pregiudizievoli previsti in applicazione dell'art.31<sup>9</sup> o dell'art.34<sup>10</sup> del citato Decreto. Si chiarisce altresì, e ai soli fini informativi, che qualora (...) *la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale (...)*<sup>11</sup>.

A seguito dell'eventuale regolarizzazione e/o ripristino, inoltre, occorre provvedere alla presentazione della **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** (art.24<sup>12</sup>, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) con tutta la documentazione necessaria e prevista dal comma 5 del suddetto articolo (*a. attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b. certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c. dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d. gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e. dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto,*

---

<sup>8</sup> art. 32 (L) Determinazioni delle variazioni essenziali;

<sup>9</sup> art. 31 (L) Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;

<sup>10</sup> art. 34 (L) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;

<sup>11</sup> art. 34 (L) – comma 2;

<sup>12</sup> art.24 (L) Agibilità;

---

---

*certificato di collaudo degli stessi”...*, oltre al pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria e alle spese professionali di un tecnico abilitato a cui affidare l’incarico.

**Non potendo basare le dovute valutazioni sulla sola unità pignorata, ma dovendo estendere necessariamente** (in particolar modo in caso di accertamento di conformità ai sensi dell’art.36 del D.P.R. n.380/2001) **l’analisi all’intero complesso residenziale e quindi anche a porzioni estranee alla procedura e di proprietà di soggetti terzi, in tale sede non è possibile pronunciarsi in merito alla detta regolarizzazione.**

**In definitiva, considerato che anche l’Ufficio Tecnico Comunale non si è espresso circa lo stato delle difformità rilevate, la possibilità di regolarizzazione delle stesse, le modalità, i relativi costi previsti, nonché le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutati e definiti in maniera precisa solo al momento dell’effettiva presentazione delle pratiche agli enti competenti.**

Quindi, per tutto quanto sopra illustrato, ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, ribadendo che **non è possibile stabilire il concreto esito dell’istruttoria** e/o quantificare analiticamente i costi da detrarre, in quanto variabili in funzione delle effettive pratiche da presentare, dalle richieste avanzate da ogni singolo professionista coinvolto e quant’altro necessario a rendere il bene *de quo* conforme e/o al contempo considerare il diniego della richiesta effettuata e quindi ipotizzare i conseguenti provvedimenti sanzionatori, di ripristino allo stato di progetto e/o di autotutela da parte dell’Ente Comunale, è preferibile applicare in luogo dei suddetti costi un coefficiente riduttivo (calcolato in %), valutato in funzione dello stato di difformità rilevato e della gravità dello stesso.

Infine, si evidenzia che **la ragione del credito** fatta valere nella procedura espropriativa (*contratto di mutuo fondiario per notar OMISSIS del 29.10.2012, rep. n. 43741 e racc. n. 19204, iscritto a Napoli 2 il 02.11.2012 ai nn.43345/4463, munito della formula esecutiva in data 14.11.2012*, è **successiva all’entrata in vigore delle leggi del condono** (con precisazione che il termine ultimo posto dall’ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003, n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003, n.269, è il 02 ottobre 2003), per cui, e a mero parere dello scrivente,

il bene staggito e oggetto di stima non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40<sup>13</sup>, comma 6, della legge n. 47<sup>14</sup> del 1985 o dall'art. 46<sup>15</sup>, comma 5 del D.P.R. n. 380<sup>16</sup> del 2001 (già art. 17<sup>17</sup>, comma 5, della legge n. 47 del 1985). Altresì, e ai soli fini espositivi, si rileva che ad oggi ancora non è univoca l'applicazione presso gli uffici comunali di detta norma non essendo pacifica la questione se per data delle ragioni del credito debba intendersi la data di nascita della sofferenza e quindi del precetto e/o del pignoramento o quello del credito che vi ha dato origine (ad es. mutuo), rispettivamente del 29.11.2021 (notifica dell'atto di precetto) e del 16.02.2022 (notifica atto di pignoramento) e comunque sempre successive al suddetto termine ultimo e quindi alle previsioni legislative.

\*\*\*\*\*

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

quesito 7

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**. Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Al momento dell'accesso, l'unità immobiliare *de quo* era **occupata e in uso** al debitore esecutato sig. **OMISSIS OMISSIS** unitamente al sig. **OMISSIS OMISSIS** e alla propria famiglia (cfr. Allegato 01 e 07).

\*\*\*\*\*

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

quesito 8

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

<sup>13</sup> art.40 – Mancata presentazione dell'istanza;

<sup>14</sup> Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

<sup>15</sup> art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;

<sup>16</sup> D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

<sup>17</sup> Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Dagli accertamenti effettuati presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. Allegato 04), sul bene *de quo* risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 08):

**SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**NESSUNO**

**SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA**

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE**

**B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **16.05.2022**, rep. n.4641, emesso dal Tribunale di Napoli Nord - UNEP, trascritto il **20.06.2022** ai nn. 30527/23358, **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS NA)**, il 12.11.1985; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) e **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA)**, il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) e **a favore di CHE BANCA! S.p.A.** (con

---

---

sede in Milano (MI), c.f.: 10359360152), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/2 ciascuno** dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al **foglio 34 particella 1110, sub. 7**, categoria A/2, via Carlo Pisacane, piano 3 (cfr. Allegato 08a);

**La suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n.211/2022;**

**B2. IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario**, atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del **29.10.2012**, rep. n.43741 e raccolta n.19204, iscritta il **02.11.2012** ai nn.43345/4463 (ipoteca totale di € 255.000,00 su con capitale di € 170.000,00), **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS) e a favore di BARCLAYS BANK PLC** (con sede in Milano (MI), c.f.: 80123490155), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/2 ciascuno** dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al **foglio 34 particella 1110, sub. 7**, categoria A/2, via Carlo Pisacane 40 (cfr. Allegato 08b);

### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Come meglio illustrato al precedente *quesito 3* e al quale ci si rimanda integralmente, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica della planimetria rinvenuta, si rileva il differimento di alcuni vani finestra/porta finestra, la diversa destinazione d'uso rilevata per alcuni vani, la diversa superficie rilevata dei balconi e la diversa altezza interna rilevata.

### **DIFFORMITA' URBANISTICHE**

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 6* e al quale ci si riporta integralmente, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta realizzato in parziale difformità del titolo edilizio rilasciato in sanatoria; genericamente per l'intero fabbricato e per l'u.i. oggetto di procedimento, oltre alle differenze ricollegabili alla restituzione grafica dell'elaborato grafico allegato si evidenzia la diversa dimensione

dell'intera copertura, la modifica dei prospetti esterni, la diversa destinazione d'uso di alcuni vani, la diversa distribuzione interna e la diversa altezza interna rilevata.

\*\*\*\*\*

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

quesito 9

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

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio<sup>18</sup> (<https://dati.agenziademanio.it>) e così come attestato, altresì, dal Funzionario P.O. del Settore Pianificazione Territoriale Edilizia – U.O. Edilizia Privata del Comune di Giugliano in Campania (NA), con nota prot. n.39449 del 21.03.2024 (cfr. Allegato 06a), risulta che il bene *de quo* **non ricade su suolo demaniale** e che su di essi **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato.**

\*\*\*\*\*

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

quesito 10

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistono i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistono 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.*

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché sulla base delle risultanze catastali dell'Ufficio del Territorio di Napoli (cfr. Allegato 03) e da quanto attestato dal Funzionario P.O. del Settore Pianificazione Territoriale Edilizia – U.O. Edilizia Privata del Comune di Giugliano in Campania (NA), con nota prot. n.39449 del 21.03.2024 (cfr. Allegato 06a), risulta che l'area su cui ricade il bene staggito e oggetto di esecuzione **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico.** In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 05.03.1928 (cfr. Allegato 09) si può constatare che nell'intero territorio comunale **non vi sono aree soggette appunto ad usi civici.**

<sup>18</sup> Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

\*\*\*\*\*

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

quesito 11

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 bene oggetto di stima non fa parte di un Condominio regolarmente costituito; e così come anche dichiarato in sede di accesso.**

\*\*\*\*\*

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

quesito 12

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.

---

## **12.1 - CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA**

---

La valutazione dei beni *de quo* si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce (...) *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*<sup>19</sup>(...). Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti* o *per capitalizzazione del reddito*). L'applicazione dei *procedimenti sintetici* suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il *procedimento analitico*, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il *procedimento indiretto* trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima dei beni *de quo* si può ricorrere al *procedimento sintetico*, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* (o *market approach*) che si svolge attraverso (...) *il confronto tra il bene oggetto di*

---

<sup>19</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

---

---

*stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato<sup>20</sup>(...).*

Nel caso in esame, in particolare, è applicato il *procedimento di stima monoparametrica* che (...) *si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare<sup>21</sup> (...).* La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione.

Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicitivi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare<sup>22</sup>.

#### **ANALISI DEI VALORI DI MERCATO**

---

In via del tutto preliminare, si evidenzia che, le ricerche hanno riguardato in particolar modo la categoria *A/2 (abitazioni civili)*.

Le indagini, *in primis*, sono consistite nell'individuazione dei valori unitari per gli immobili oggetto di stima, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo (2°) semestre 2023 (*cf. Allegato 10a*), avente stato conservativo *normale*, spaziano in un intervallo (*minimo e massimo*) di millecento euro per metro quadrato (1.100 €/m<sup>2</sup>) e millesettecento euro per metro quadrato (1.700 €/m<sup>2</sup>), con un valore

---

<sup>20</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.97, cap. 8

<sup>21</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.99, cap. 8

<sup>22</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.100, cap. 8

medio di **millequattrocento euro per metro quadrato (1.400 €/m<sup>2</sup>)**, per le *Abitazioni civili*:

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI  
 Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA  
 Fascia/zona: Semicentrale/FASCIA SEMICENTRALE  
 Codice di zona: C3  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili	NORMALE	1100	1700
-------------------	---------	------	------

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1700		3,7	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1150	L	2,5	3,8	L
Box	NORMALE	630	970	L	2,6	4	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1750	L	3,8	5,8	L

\_valori Banca dati delle quotazioni immobiliari – O.M.I. – anno 2022 semestre 2

Al fine di conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano:

- [Mercato-Immobiliare](http://www.mercato-immobiliare.info) ([www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su *Caasa* riferiti alla zona di Giugliano in Campania (NA), indica un valore unitario medio di millecinquecentoquaranta euro per metro quadrato (**1.540 €/m<sup>2</sup>**) per la tipologia di appartamento (cfr. Allegato 10b);
- [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati e riferiti alla zona di Giugliano in Campania (NA), indica per gli immobili residenziali un valore unitario medio di millecinquecentotrentuno euro per metro quadrato (**1.531 €/m<sup>2</sup>**) (cfr. Allegato 10c);
- [Borsino Immobiliare](http://www.borsinoimmobiliare.it) ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona* un intervallo di valori compresi tra novecentoottantaquattro euro per metro quadrato (984 €/m<sup>2</sup>) e milleseicentotrentasette euro per metro quadrato (1.637 €/m<sup>2</sup>), con un valore medio di milletrecentoundici euro per metro quadrato (**1.311 €/m<sup>2</sup>**) (cfr. Allegato 10d).

Altre indagini, e al solo fine di reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare della zona, sono state condotte in loco e analizzando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari

operanti in zona (e nelle zone limitrofe). Analizzando il contesto di ubicazione del bene staggito, caratterizzato da fabbricati della stessa tipologia di quello di cui è parte integrante il bene *de quo*, i prezzi richiesti rinvenuti con le indagini variano dai 1.000 €/m<sup>2</sup> ai 2.000 €/m<sup>2</sup>, in funzione comunque dell'esatta ubicazione, delle condizioni di manutenzione degli immobili analizzati, dei propri accessori, nonché della richiesta avanzata da ogni singolo privato venditore e/o del profitto dell'agenzia; quindi in genere più alti nell'ottica del margine di trattativa e delle aspettative di massimo ricavo dalla vendita stessa.

Inoltre, sono stati reperiti degli atti di vendita di beni appartenenti allo stesso complesso immobiliare. In particolare è stato rinvenuto per notar **OMISSIS** **OMISSIS**, atto di compravendita del **02 marzo 2017** rep. n.1853 e raccolta n.1423 trascritto il 08.03.2017 ai nn.10445/8209 (cfr. Allegato 10e) e per notar **OMISSIS** **OMISSIS**, atto di compravendita del **17 novembre 2022** rep. n.73382 e raccolta 28856 trascritto il 05.12.2022 ai nn.59393/45407 (cfr. Allegato 10f).

Di seguito di riporta una tabella esplicativa con gli identificativi dei beni, nonché dei prezzi di vendita:

data atto	Registro gen. e part.	Repertorio e raccolta	identificativo catastale							Prezzo di vendita	Prezzo unitario
			foglio	particella	sub	categ.	consistenza (vani)	sup. catast. (mq)			
02.03.2017	10445/8209	1853/1423	34	1110	4	A/2	5	82	125.000,00 €	<b>1.524,39 €</b>	
17.11.2022	59393/45407	73382/28856	34	1110	6	A/2	9	186	80.000,00 €	<b>430,11 €</b>	

Confrontando le diverse fonti, si appura una certa coerenza dei valori indicati; in particolar modo comparando i valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'A. delle E. e quelli del sito web [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it).

Pertanto, incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, per la stima può considerarsi il valore unitario medio dell'O.M.I. pari ad euro **millequattrocento euro per metro quadrato (1.400 €/m<sup>2</sup>)** con riferimento alle *abitazioni civili* in uno stato manutentivo *normale*; quindi (a mero parere della scrivente) più obiettivo per la determinazione del valore dei beni staggiti.

## 12.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale delle unità immobiliare *de quo* è pari a **centosessantaquattro metri quadrati (164 m<sup>2</sup>)**.

## 12.3 - STIMA DEL BENE

La valutazione dei beni viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio (V<sub>u.m.</sub>)** tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, si può ritenere congruo il valore unitario medio dell'O.M.I. di **millequattrocento euro per metro quadrato (1.400 €/m<sup>2</sup>)**, con riferimento allo stato manutentivo normale e adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

**K<sub>1</sub> = 0,95** (*ubicazione*): l'unità immobiliare è posizionata all'estremità della alla fascia/zona considerata dell'O.M.I.;

**K<sub>2</sub> = 1,10** (*composizione interna*): buona sistemazione e divisione degli spazi;

**K<sub>3</sub> = 1,10** (*stato di manutenzione e finiture*): l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione non necessitando di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria;

**K<sub>4</sub> = 1,10** (*impianti*): l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico ed è collegata alla rete cittadina per il gas;

**K<sub>5</sub> = 0,85** (*livello di piano – edificio senza ascensore*): l'unità immobiliare è ubicata all'ultimo piano di un fabbricato privo di ascensore;

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 0,95 * 1,10 * 1,10 * 1,10 * 0,85 = 1,074 = \mathbf{1,07}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

$$1.400 \text{ €/m}^2 * 1,07 = 1.498,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{1.500,00 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$V_{m.c.o.} = (V_{um} * S_{comm}) = (1.500 \text{ €/mq} * 164 \text{ mq}) = 246.000,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{250.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato dei beni staggiati, ipotizzati in condizioni ordinarie ( $V_{m.c.o.}$ ), ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, con opportuno arrotondamento, è pari a **duecentocinquanta mila euro (€ 250.000,00)**.

#### **12.4 - ADEGUAMENTI ALLA STIMA**

Il valore di mercato sopra determinato deve essere adeguato alla luce delle difformità esistenti evidenziate nei quesiti precedenti, sia di natura urbanistica che catastale, nonché per la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Ai fini della stima, quindi, appare più opportuno valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, da applicare quale detrazione in luogo dei costi conseguenti, in tale sede non quantificabili in maniera certa, e che permetta di tener conto proprio delle problematiche/mancanze esistenti.

Per quanto detto, quindi, si ritiene congruo applicare un coefficiente riduttivo del 15 % ( $K_{diff} = 0,85$ ) per cui si ottiene:

$$V_{m.s.f.} = (V_{m.c.o.} - K_{diff}) = 250.000,00 \text{ €} \times 0,85 = 212.500 \text{ €/m}^2 = \mathbf{212.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore finale dei beni *de quo* allo stato di fatto ( $V_{m.s.f.}$ ), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **duecentododici mila euro (€ 212.000,00)**.

#### **12.5 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO**

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento dei beni che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché tutto quanto rilevato e non, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{m.asta} = 212.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 190.800,00 \text{ €} = \mathbf{190.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il più probabile valore finale del lotto di vendita è di **centonovanta mila euro (190.000,00 €)**.

\*\*\*\*\*

**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*

quesito 13

---

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 presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà del bene.**

\*\*\*\*\*

**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.**

quesito 14

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**.

**Dai certificati storici di residenza** rilasciati dal Comune di Giugliano in Campania (NA) in data 27.12.2023, **risulta che i debitori esecutati sono entrambi residenti** nel suddetto Comune con ultima residenza **in via Carlo Pisacane n.59** (presso l'immobile staggito e oggetto di esecuzione) dal **02.01.2014** (cfr. Allegato 07); e così alla data del pignoramento notificato in data 16.05.2022 (ai sensi e per effetti ex art. 140<sup>23</sup> c.p.c.).

**Dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio** rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Giugliano in Campania (NA) in data 12.01.2024, **risulta che il sig. OMISSIS OMISSIS** (debitore esecutato) **ha contratto matrimonio** in data 28.05.2016, atto n.44, parte II, serie A, anno 2016, scegliendo il regime della separazione dei beni (cfr. Allegato 11a).

La sig.ra **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, invece, risulta di **stato libero** (cfr. Allegato 11b).

\*\*\*\*\*

---

<sup>23</sup> art. 140 c.p.c. – Irreperibilità o rifiuto di ricevere la copia;

---

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.51 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visura storica per immobile, planimetria catastale del bene staggito, elaborato planimetrico e elenco subalterni;**
- **all.03 - Visura storica per immobile e mappe catastali attuali e storiche terreni;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**
  - a. n.t. e atto di **COMPRAVENDITA** del 29.10.2012, rep. n.43740 e raccolta n.19203, trascritto il 02.11.2012 ai nn.43342/33468; b. n.t. - atto di **COMPRAVENDITA** del 17.10.2000, rep. n. 67451, trascritto il 07.11.2000 ai nn.35241/25019;
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
  - a. **attestazione** – Ufficio Tecnico Comunale - del 21.03.2024, prot. n.39449; b. **stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)** del Piano Regolatore Comunale (P.R.G.) vigente; c. **Concessione Edilizia in Sanatoria n.48638 – 48639 – 50071 – 50081/San/04 del 11.02.2008 e elaborati grafici;**
  - d. **certificazione della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli**, prot. 3114 (partenza) del 12.02.2024;
- **all.07 – Certificati storici di residenza;**
- **all.08 - Note delle formalità:**
  - a. n.t. - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 16.05.2022, rep. n.4641, trascritto il 20.06.2022 ai nn.30527/23358; b. n.t. - **IPOTECA VOLONTARIA** del 29.10.2012, rep. n.43741 e raccolta n.19204, iscritta il 02.11.2012 ai nn. 43345/4463;
- **all.09 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**
  - (documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);
- **all.10 – Comparabili e valori di mercato reperiti;**
  - a. quotazioni O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate, anno 2023 semestre 2°; b. quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info); c. quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); d. quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it); e. atto di **COMPRAVENDITA** del 02.03.2017, rep. n.1853 e raccolta n.1423, trascritto il 08.03.2017 ai nn.10445/8209; f. atto di **COMPRAVENDITA** del 17.11.2022, rep. n.73382 e raccolta n.28856, trascritto il 05.12.2022 ai nn.59393/45407;
- **all.11 – Certificati dello stato civile;**
  - a. Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (debitore esecutato); b. certificato anagrafico di stato civile (debitrice esecutata);
- **all.12 - Elaborati grafici (n.3 tavole);**
- **all.13 - Documentazione fotografica;**

- 
- 
- **all.14 - CD contenente la relazione in formato word e PDF, anche nella versione oscurata, nonché le foto e le planimetrie in formato JPEG.**

\*\*\*\*\*

Con osservanza

S. Nicola la Strada, 04.04.2024

l'esperto stimatore  
*fabiorussoarchitetto*