

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA
Espropriazione Immobiliare
R.G.E. 1/2019

ITALFONDIARIO S.P.A.

CONTRO

[..OMISSIS..]

immobili siti in

**Giugliano in Campania
via del Mare, largo Sirenella**

**CATASTO FABBRICATI
Foglio 83 p.lla 1225 sub. 2, 3 e 4**

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT.SSA PAOLA CASERTA

ESPERTO STIMATORE: [..OMISSIS..]

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

nel procedimento esecutivo promosso da
ITALFONDIARIO S.P.A.

contro

[..OMISSIS..]

rubricato al n.

1/2019 R.G.E.

immobili siti in

Giugliano in Campania

via del Mare, largo Sirenella

in **Catasto Fabbricati**

Foglio 83 p.IIa 1225 sub. 2, 3 e 4

Giudice Espropriazione: dott.ssa Paola Caserta

Esperto stimatore: [..omissis..]

Ill.mo **signor Giudice** dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, **dott.ssa Paola Caserta**;

lo scrivente [..omissis..] avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna alla Sua attenzione la presente Relazione di Stima, relativa al Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da **Italfondiaro S.p.A.** (in qualità di procuratore della soc. Penelope SPV S.r.l.) contro **[..omissis..]** con sede in Giugliano in Campania (NA) in via Madonna del Pantano, 72/A (**Codice Fiscale** [..omissis..]) e rubricato al n. **1/2019 R.G.E.** del Tribunale di Napoli Nord;

PREMETTE

- che in data 29.10.2021 lo scrivente veniva nominato quale Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in oggetto;
- che in data 02.11.2021 accettava l'incarico secondo le modalità del Processo Civile Telematico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono avvenute nel modo seguente:

innanzitutto si sono assunti tutti i dati e gli elementi che stanno alla base della presente Relazione di stima.

Al proposito si è effettuato un sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 01.12.2021 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, avv. Giuseppe Mottola (di cui si riporta in allegato la copia del verbale redatto in sede di sopralluogo), al fine di effettuare accurati rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati (vedi documentazione allegata).

Si sono quindi effettuati presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania, Camera di Commercio di Napoli, Agenzia delle Entrate di Napoli - già Agenzia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2) le necessarie verifiche e ricerche di dati relativi ai beni in parola per la definizione di quanto richiesto dal G.E.. Infine, si è effettuata una indagine di mercato immobiliare nel Comune di Giugliano in Campania attraverso interviste, informazioni reperite presso le locali agenzie immobiliari e dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) nonché dati reperiti dagli annunci sul web.

RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferitomi dal sig. G. E., richiede i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

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

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dal presente giuramento**, depositando in cancelleria MODULO di controllo della documentazione.

Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E.

In tale ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

Il controllo preliminare della documentazione depositata ha portato ad un esito positivo.

In particolare:

in primo luogo il creditore precedente ha optato per il deposito della **relazione notarile sostitutiva** a firma del notaio Sergio Cappelli dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, depositata il 18.02.2019.

Detta certificazione è **completa della provenienza ventennale** dei cespiti e riporta un *atto intervivos* a carattere non traslativo oltre il ventennio avente ad oggetto gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva (atto di trasformazione società del 09.13.1980)

in secondo luogo la relazione notarile riporta i dati catastali attuali e (con indicazione di quelli storici) sino ai titoli di provenienza antecedente il ventennio.

in terzo luogo si precisa che il creditore non ha depositato la visura camerale della società eseguita.

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

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

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

Al riguardo:

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

Gli immobili oggetto della presente Relazione, sono ubicati nel Comune di **Giugliano in Campania**, alla via del Mare, 100. Essi sono rappresentati da un fabbricato adibito a struttura alberghiero-ricettiva, da un fabbricato in cui sono collocate le cucine e la sala ristorante adibita al consumo dei pasti e dall'area esterna pertinenziale.

Primo profilo (diritti reali pignorati)

I beni pignorati e riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Giugliano in Campania al **Foglio 83 p.la 1225 sub. 2 (b.c.n.c.), sub. 3 (albergo) sub. 4 (sala ristorante)** sono stati correttamente pignorati per **la intera quota di proprietà** in danno della soc. [...omissis..].

Si precisa che i beni oggetto della presente relazione di stima sono stati venduti alla soc. M & M Group S.r.l. giusto atto di compravendita del 22.01.2021 a rogito del notaio Werilda Pratico di Napoli, rep. 132/84, **successivamente la data del pignoramento**, avvenuto in data 04.12.2018 e trascritto in data 23.01.2019 ai nn. 3341/2649 e pertanto lo stesso non risulta opponibile alla procedura esecutiva.

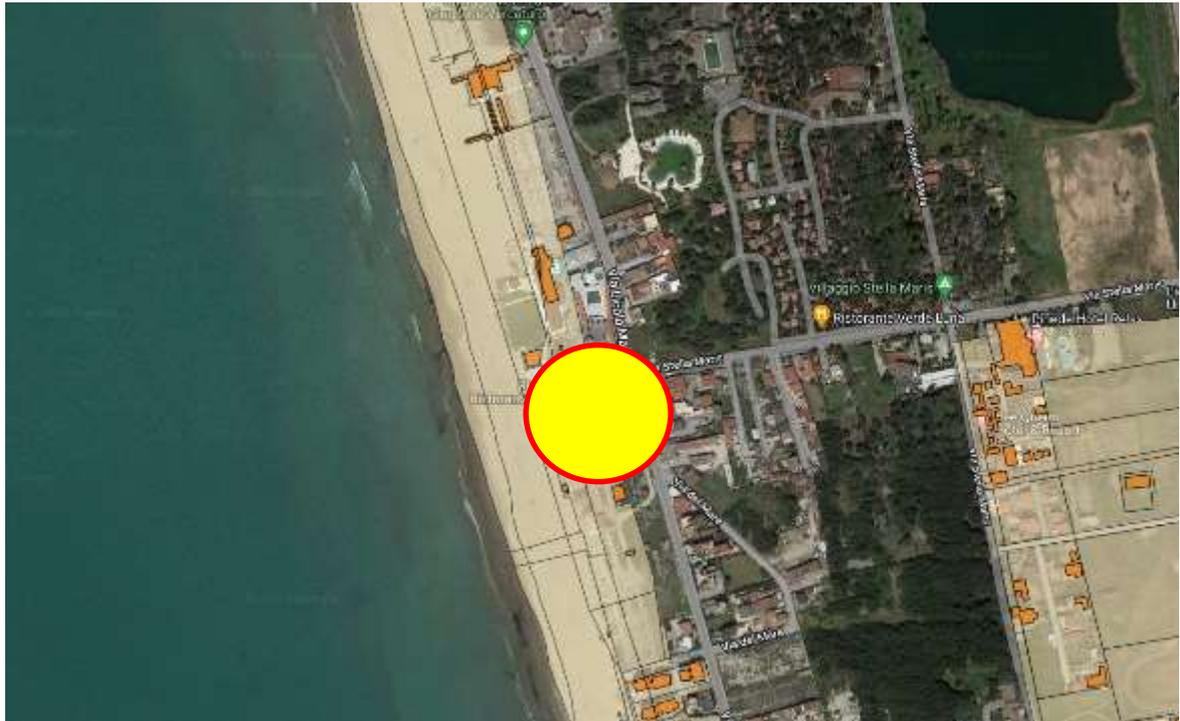
Detto diritto pignorato coincide con esatta la quota di possesso in capo alla soc. [...omissis..] **alla data del pignoramento**, in quanto gli stessi cespiti risultano ad essa pervenuti in forza di **atto di compravendita del 16.02.2010** trascritto il 02.03.2010 ai nn. 10279/6886.

Secondo profilo (beni pignorati)

I beni pignorati sono attualmente riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Giugliano di Napoli al **Foglio 83 p.la 1225 subb. 2, 3 e 4**. Tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione del medesimo atto di pignoramento. Pertanto non si evidenziano difformità formali e/o sostanziali dei dati catastali identificativi dei cespiti.

Così come disposto dal G.E. si è proceduto alla sovrapposizione della mappa SOGEI con la foto satellitare e dalla quale emerge l'esatta rispondenza ed ubicazione dell'unità pignorata.





Ai fini della vendita, essendo i cespiti pignorati costituiti da tre beni distinti ma ubicati nel medesimo lotto immobiliare, sarà formato ovviamente **un unico lotto di vendita**.

Il tutto come di seguito meglio descritto:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di complesso turistico alberghiero ubicato in **Giugliano in Campania**, loc. Licola, alla via del Mare, largo Sirenella, composto da un edificio adibito ad albergo con annessa struttura adibita a ristorante ed area esterna pertinenziale; L'edificio adibito ad albergo si compone al piano interrato da sala fitness, sala congressi, depositi, ripostigli, n. 8 stanze (di cui 6 con wc annesso), n. 2 blocchi wc e n. 6 disimpegni. **Il piano rialzato** è composto dalla hall di ingresso, da un ufficio con wc annesso, n. 17 camere con wc annesso (di cui n. 14 con balcone privato), un deposito, n. 4 disimpegni e terrazzo esterno. **Il piano primo** è composto da n. 29 camere con wc annesso (di cui n. 24 con balcone esclusivo), n. 1 deposito e n. 3 disimpegni. **Il piano secondo** è rappresentato dal lastrico solare di copertura e si compone di n. 2 locali di sgombero, un wc e n. 2 latrici solari. Completano l'edificio alberghiero n. 3 scale collocate ad est e a sud del corpo di fabbrica. Il manufatto ospitante il ristorante è allocato sull'area esterna antistante e si compone di sala ristorazione, da ambienti di servizio e da locali ripostiglio. Il lotto di vendita è completato dall'area esterna pertinenziale in parte sistemata a verde; il complesso si estende per una superficie catastale pari a circa 6,600 mq. Confina nell'insieme a nord con beni di cui alla p.lla 2210, a sud con beni di cui alla p.lla 222 e 335, ad est con via del Mare, ad

ovest con beni di cui alla p.lla 1616 (in ditta catastale Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Marina Mercantile), salvo se altri. Il tutto è riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Giugliano in Campania** al **foglio 83, p.lla 1225, sub. 3**, cat. D/2, rendita € 53.852,00, **sub. 4**, cat. D/8, rendita € 6.047,69. L'area esterna è identificata con l'unità catastale **sub. 2** della medesima particella (bene comune non censibile). Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per difformità planimetriche di diversa distribuzione interna, esatta esposizione grafica ed ingombro (quest'ultimo limitatamente l'unità sub. 4). Il complesso è stato edificato nell'impianto originario agli inizi degli anni '60 del secolo scorso per il quale risulta di **Licenza Edilizia n. 118/34 del 1963**, di cui il **fascicolo non è rintracciabile agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale**. Altresì, nell'archivio informatico dell'Ufficio Tecnico Comunale, è stata reperita la C.I.L.A. presentata in data 19.01.2021, prot. 6677, per frazionamento catastale e diversa distribuzione interna. Risulta inoltre una richiesta di **Condono Edilizio presentata ai sensi della L. 47/85 prot. 36514 del 21.12.1985** ed una successiva **richiesta di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 prot. 5639 del 13.02.1995** che al momento non sono reperibili negli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale, tutto come Attestato allo scrivente dal Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale Edilizia con nota prot. 89773/2022 del 11/08/2022. Inoltre risulta Istanza di **Condono Edilizio presentata ai sensi della L. 326/03 prot. 46654 del 09.12.2004**, avente ad oggetto l'ampliamento di vari corpi di fabbrica a servizio del complesso turistico tra cui la sala adibita a ristorante (unità sub. 4), per la quale risulta **diniego da parte dell'ufficio preposto** con Provvedimento prot. 15057 del 13.03.2012 ed una ulteriore domanda di **Condono Edilizio presentata ai sensi della L. 326/03 prot. 46658 del 09.12.2004**, avente ad oggetto modifiche prospettiche del complesso edilizio, per la quale risulta preavviso di diniego prot. 16085 del 29.03.2007. Da quanto sopra si deduce inevitabilmente, l'impossibilità da parte dello scrivente Esperto di poter valutare la conformità urbanistica degli immobili; **risulta infine ordine di demolizione n. 60/06 del 24.02.2006**.

PREZZO BASE euro 1.640.000,00

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della

determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

I beni di cui alla presente relazione di stima, ormai in disuso, sono composti per l'appunto da un complesso edilizio destinato ad **attività alberghiero-ricettiva**, con annessa sala ristorante ed area esterna pertinenziale, complesso realizzato con ogni probabilità nell'impianto originario in un arco temporale collocabile agli inizi degli anni '60 dello scorso secolo. Al complesso immobiliare si accede dalla **via del Mare (Largo Serenella)**, attraverso l'accesso carrabile delimitato da un cancello realizzato in materiale metallico.

I beni pignorati sono ubicati in zona periferica del Comune di Giugliano in Campania, località Licola, zona completamente urbanizzata situata sul litorale Domitio.



VISTA ESTERNA
DEL CORPO DI
FABBRICA
PRINCIPALE
(ALBERGO)



VISTA ESTERNA
DEL CORPO DI
FABBRICA
PRINCIPALE
(ALBERGO)



VISTA ESTERNA
DEL CORPO DI
FABBRICA
PRINCIPALE
(ALBERGO)



VISTA ESTERNA
DEL CORPO DI
FABBRICA
PRINCIPALE
(ALBERGO)



VISTA ESTERNA
DEL CORPO DI
FABBRICA
PRINCIPALE
(ALBERGO)



VISTA ESTERNA
DEL RISTORANTE



VISTA ESTERNA
DEL RISTORANTE

FOTO 1 - 2 - 3 - 4 - 5 Viste esterne delle unità immobiliari

All'albergo si accede dalla porzione orientale dell'area esterna esclusiva (che perimetra l'intero complesso) mediante una scala che conduce all'ingresso della struttura ricettiva. È da precisare che l'intera area esterna fisicamente recintata, con corrisponde alla consistenza del lotto in quanto ricomprende anche porzioni ricadenti su altre p.lle non oggetto di procedura.

Varcata la soglia di ingresso ci si introduce nella hall di circa 340 mq, a nord della quale si giunge prima all'ufficio amministrativo della struttura ricettiva di circa 28 mq, con wc annesso di annesso di circa 5 mq, raggiungibile attraverso il disimpegno di circa 8 mq. Sempre a nord della hall si accede alla prima camera dell'albergo di circa 36 mq (con wc annesso di circa 7 mq) e successivamente a due disimpegni, il primo che si estende verso ovest, di circa 22 mq, e il secondo che si estende verso nord, di circa 60 mq, il quale permette anche l'accesso al vano scala provvisto di ascensore che collega internamente i quattro piani (di cui uno interrato) che compongono l'edificio in parola. Infine verso ovest dalla hall si giunge al terrazzo di circa 143 mq il quale permette l'accesso all'area esterna scoperta. Il disimpegno che si estende verso ovest permette l'accesso a cinque camere, rispettivamente di circa 23 mq (con wc di circa 3 mq annesso), 22 mq (con wc di circa 4 mq e balcone di circa 1 mq annessi), 35 mq (con wc di circa 7 mq e balcone di circa 1 mq annessi), 18 mq (con wc di circa 3 mq e balcone di circa 1 mq annessi) e 14 mq (con wc di circa 4 mq e balcone di circa 1 mq annessi). Il secondo disimpegno, che si estende verso nord permette l'accesso ad un ulteriore disimpegno che si estende verso est, di circa 16 mq, al balcone

di circa 1 mq, ad ulteriori quattro camere di circa 27 mq ognuna (con wc di circa 5 mq e un balcone di circa 1 mq annesso), una camera di circa 27 mq (con wc di circa 5 mq e due balconi di circa 1 mq ciascuno annessi) e ad un'ultima camera di circa 21 mq (con wc di circa 3 mq e due balconi di circa 1 mq ciascuno annessi). Il disimpegno che si estende verso est, invece, conduce al deposito di circa 10 mq e alle ultime quattro camere, rispettivamente di circa 29 mq (con wc di circa 3 mq e balcone di circa 1 mq annessi), 19 mq (con wc di circa 3 mq e balcone di circa 1 mq annessi), 16 mq (con wc di circa 3 mq e balcone di circa 1 mq annessi) e 25 mq (con wc di circa 3 mq e balcone di circa 1 mq annessi).

Dal vano scala citato precedentemente scendendo al piano seminterrato si giunge al disimpegno di circa 11 mq il quale permette l'accesso ad ulteriori due disimpegni, il primo verso est di circa 39 mq e il secondo verso ovest di circa 58 mq. Dal disimpegno che si estende verso ovest si giunge alla sala congressi di circa 351 mq, a quattro stanze rispettivamente di 27 mq (con wc di circa 6 mq annesso), 27 mq (con wc di circa 12 mq annesso), 27 mq (con wc di circa 6 mq annesso) e di 16 mq (con wc di circa 6 mq annesso), e ad un ulteriore disimpegno di circa 3 mq che permette l'accesso ad ulteriori due stanze di circa 14 mq (con wc di circa 6 mq annesso) e 22 mq (con antibagno e wc annessi di circa 6 mq ognuno). Dal disimpegno che si estende verso est si raggiunge prima un blocco wc (composto due antibagno di circa 6 mq ognuno, da 3 wc di circa 3 mq e un wc di circa 4 mq e un disimpegno di circa 20 mq attraverso il quale si accede a due ripostigli di circa 30 mq e 16 mq), poi un ripostiglio di circa 14 mq ed infine si raggiunge un'uscita collegata con l'esterno. Il piano seminterrato è completato dalla porzione meridionale raggiungibile dall'esterno mediante una scala ubicata a sud del corpo di fabbrica e ad una rampa ubicata ad ovest del corpo di fabbrica. Dall'appena citata rampa si accede al disimpegno di circa 21 mq, attraverso il quale si raggiungono prima due depositi di circa 53 e 18 mq, poi la sala fitness di circa 268 mq, ad ulteriori due depositi di circa 18 mq e 24 mq ed infine ad una stanza di circa 45 mq. Dalla scala ubicata a sud del corpo di fabbrica si accede al secondo blocco wc (composto due antibagno di circa 10 mq e 14 mq, da 5 wc di circa 2 mq e un disimpegno di circa 13).

Salendo al piano primo sempre con il vano scala citato in precedenza si giunge in un disimpegno di circa 10 mq attraverso il quale si accede a tre disimpegni, il primo che si estende verso nord di circa 96 mq, il secondo che si estende verso ovest di circa 22 mq e il terzo che si estende verso sud di circa mq. 92. Dal disimpegno che si estende a nord si giunge ad un balcone di circa 1 mq e a n. 10 camere rispettivamente di circa 33 mq (con wc di circa 7 mq annesso), 35 mq (con wc di circa 6 mq e balcone di circa 1 mq annessi), 38 mq (con wc di circa 6 mq e balcone di circa 1 mq annessi), 35 mq (con wc di circa 6 mq e balcone di circa 1 mq annessi), 35 mq (con wc di circa 6 mq e due balconi di circa 1 mq ognuno annessi), 27 mq (con wc di circa 4 mq e due balconi di circa 1 mq ognuno annessi), 37 mq (con

wc di circa 7 mq e balcone di circa 1 mq annessi), 25 mq (con wc di circa 4 mq e balcone di circa 1 mq annessi), 20 mq (con wc di circa 6 mq e balcone di circa 1 mq annessi) e 37 mq (con wc di circa 6 mq annesso). Questa porzione del piano primo è raggiungibile anche da una scala esterna ubicata a nord-est del corpo di fabbrica. Dal disimpegno che si estende verso ovest si accede a n. 5 camere rispettivamente di circa 29 mq (con wc di circa 4 mq e balcone di circa 1 mq annessi), 28 mq (con wc di circa 5 mq e balcone di circa 1 mq annessi), 30 mq (con wc di circa 4 mq e balcone di circa 1 mq annessi), 17 mq (con wc di circa 4 mq e balcone di circa 1 mq annessi) e 23 mq attraverso la quale si giunge ad una seconda camera di circa 18 mq (con wc di circa 4 mq e due balconi di circa 1 mq ognuno annessi). Infine, dal disimpegno che si estende verso sud, si accede al deposito di circa 14 mq e alle ultime 13 camere che completano il piano primo rispettivamente di circa 45 mq (con wc di circa 9 mq annesso), 35 mq (con wc di circa 5 mq annesso), 22 mq (con wc di circa 4 mq e balcone di circa 1 mq annessi), 22 mq (con wc di circa 4 mq e balcone di circa 1 mq annessi), 23 mq (con wc di circa 5 mq e balcone di circa 1 mq annessi), 24 mq (con wc di circa 4 mq e balcone di circa 1 mq annessi), mq 23 (con wc di circa 4 mq e balcone di circa 1 mq annessi), 22 mq (con wc di circa 5 mq e balcone di circa 1 mq annessi), mq 22 (con wc di circa 5 mq e balcone di circa 1 mq annessi), mq 23 (con wc di circa 3 mq e balcone di circa 1 mq annessi), 19 mq (con wc di circa 7 mq e balcone di circa 1 mq annessi), 19 mq (con wc di circa 4 mq e balcone di circa 1 mq annessi) e 19 mq (con wc di circa 4 mq annesso).

Completa la consistenza immobiliare dell'albergo il piano secondo (piano copertura), raggiungibile sempre val vano scala descritto in precedenza, composto da un lastrico solare complessivamente di circa 1.200 mq (155 mq + 1045 mq) e da un volume composto da due locali di sgombero di circa 51 mq e 19 mq e da un wc di circa 10 mq.

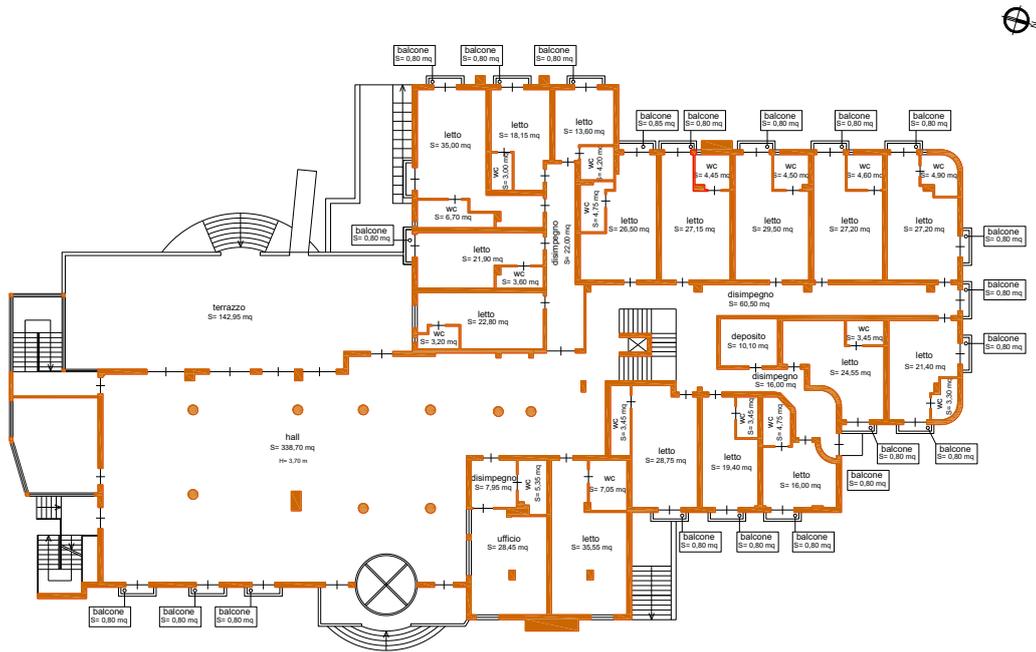
L'altezza utile rilevata in sede di accesso del piano seminterrato è di circa 3,25 m, quella del piano rialzato è di circa 3,70 m, quella del piano primo è di circa 3,25 e quella dei locali al piano secondo lastricato è di circa 2,45 m.

Il lotto unico di vendita è completato dal fabbricato di un piano fuori terra adibito a ristorante composto dalla sala in cui si consumavano i pasti di circa 278 mq, dai locali in cui erano ubicate le cucine di circa 142 mq e da tre ripostigli rispettivamente di circa 22 mq, 9 mq e 4 mq.

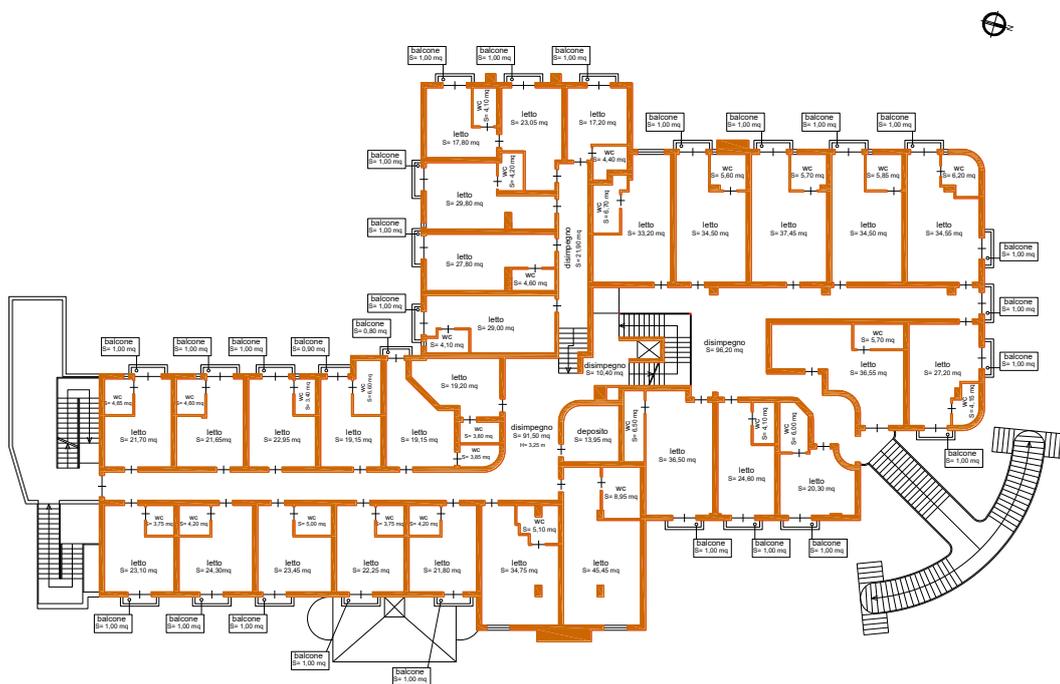
L'altezza utile rilevata in sede di accesso del ristorante è di circa 2,55 m.

Il tutto come meglio riportato sui sottostanti elaborati grafici di rilievo.

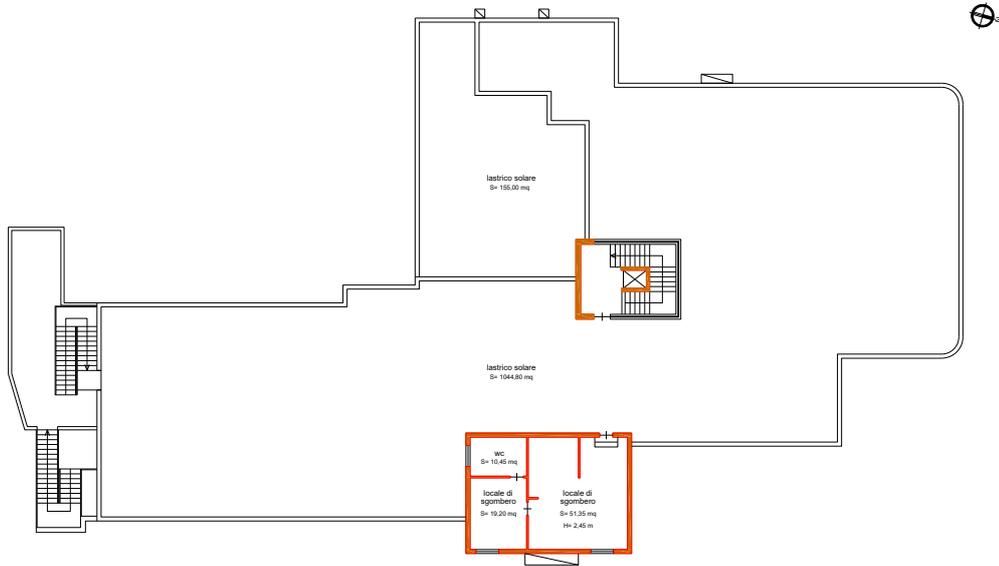
planimetria di rilievo del piano interrato dell'albergo



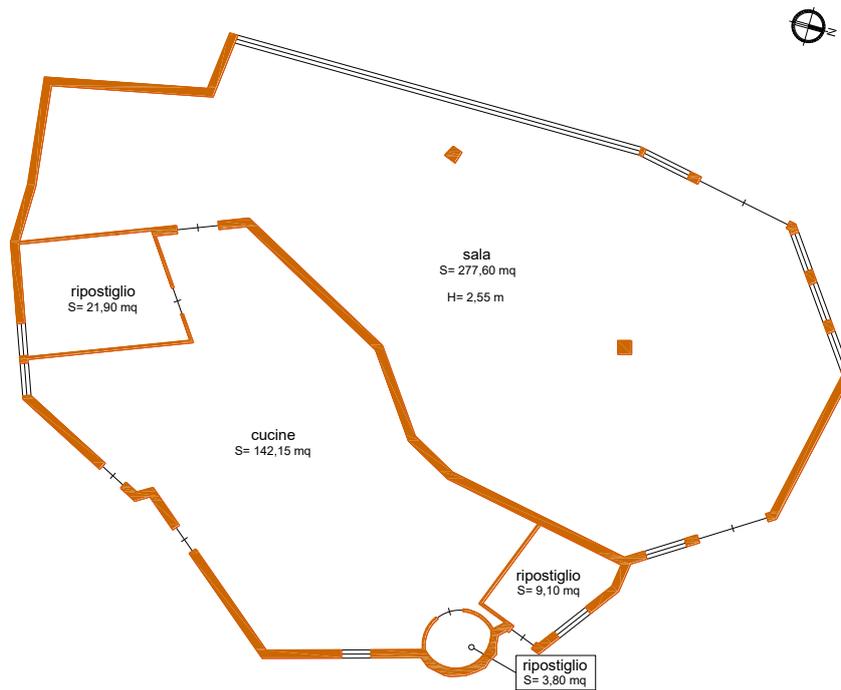
planimetria di rilievo del piano rialzato dell'albergo



planimetria di rilievo del piano primo dell'albergo



planimetria generale di rilievo



planimetria di rilievo della sala ristorante

In generale il complesso immobiliare versa in un totale **stato di abbandono** e si evidenziano interventi urgenti da eseguire. All'uopo si riferisce che ci sarebbero interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria** da eseguire, soprattutto sulle superfici esterne che risultano essere gravemente danneggiate. Le pavimentazioni sono in mattonelle di gres a pezzatura quadrata e talune di colore chiaro e altre di color cotto. Le pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, talune rivestite con tappezzerie, ad eccezione dei wc e dei locali cucina ove è presente un rivestimento sempre in piastrelle di ceramica. È presente un impianto di condizionamento. Gli ambienti destinati a camere, stavano subendo in sede di acceso degli interventi di ammodernamento volti alla attintatura delle pareti ed al rinnovo delle finiture.

Gli impianti elettrici ed idraulici sono tutti sottotraccia e probabilmente non conformi alle attuali normative vigenti. Le aperture esterne sono protette con doppi infissi di differente tipologia. Le bussole interne sono in legno così come le porte delle camere.



VISTA INTERNA
DELLA HALL
(ALBERGO)



VISTA INTERNA
DELLA HALL
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UNA CAMERA
(ALBERGO)



VISTA INTERNA
DELL'UFFICIO
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UNA CAMERA AL
PIANO TERRA
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UN DISIMPEGNO AL
PIANO TERRA
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UN WC AL PIANO
TERRA
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UNA CAMERA AL
PIANO TERRA
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UNA CAMERA AL
PIANO TERRA
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UNA CAMERA AL
PIANO TERRA
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UNA CAMERA AL
PIANO TERRA
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UN BAGNO AL
PIANO TERRA
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UNA CAMERA AL
PIANO TERRA
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UN DISIMPEGNO AL
PIANO TERRA
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UNA CAMERA AL
PIANO TERRA
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UNA CAMERA AL
PIANO TERRA
(ALBERGO)



VISTA INTERNA
DEL PIANO
SEMINTERRATO
(ALBERGO)



VISTA INTERNA
DEL PIANO
SEMINTERRATO
(ALBERGO)



VISTA INTERNA
DEL PIANO
SEMINTERRATO
(ALBERGO)



VISTA INTERNA
DEL PIANO
SEMINTERRATO
(ALBERGO)



VISTA INTERNA
DEL PIANO
SEMINTERRATO
(ALBERGO)



VISTA INTERNA
DEL PIANO
SEMINTERRATO
(ALBERGO)



VISTA INTERNA
DEL PIANO
SEMINTERRATO
(ALBERGO)



VISTA INTERNA
DEL PIANO
SEMINTERRATO
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UNA CAMERA AL
PIANO PRIMO
(ALBERGO)



VISTA INTERNA
DEL PIANO
SEMINTERRATO
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UN DISIMPEGNO AL
PIANO PRIMO
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UN WC AL PIANO
PRIMO
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UNA CAMERA AL
PIANO PRIMO
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UNA CAMERA AL
PIANO PRIMO
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UNA CAMERA AL
PIANO PRIMO
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UNA CAMERA AL
PIANO PRIMO
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UNA CAMERA AL
PIANO PRIMO
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UN DISIMPEGNO AL
PIANO PRIMO
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UN WC AL PIANO
PRIMO
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UNA CAMERA AL
PIANO PRIMO
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UN WC AL PIANO
PRIMO
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UN DISIMPEGNO AL
PIANO PRIMO
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UNA CAMERA AL
PIANO PRIMO
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DI
UNA CAMERA AL
PIANO PRIMO
(ALBERGO)



VISTA INTERNA
DEL VANO SCALA
(ALBERGO)



VISTA INTERNA
DEL VANO SCALA
(ALBERGO)



VISTA ESTERNA
DEL LASTRICO
SOLARE AL PIANO
SECONDO
(ALBERGO)



VISTA ESTERNA
DEL LASTRICO
SOLARE AL PIANO
SECONDO
(ALBERGO)



VISTA ESTERNA
DEL LASTRICO
SOLARE AL PIANO
SECONDO
(ALBERGO)



VISTA ESTERNA
DEL LASTRICO
SOLARE AL PIANO
SECONDO
(ALBERGO)



VISTA ESTERNA
DEL LASTRICO
SOLARE AL PIANO
SECONDO
(ALBERGO)



VISTA ESTERNA
DEL LASTRICO
SOLARE AL PIANO
SECONDO
(ALBERGO)



VISTA ESTERNA
DEI LOCALI DI
SGOMBERO AL
PIANO SECONDO
(ALBERGO)



VISTA INTERNA DEI
LOCALI DI
SGOMBERO AL
PIANO SECONDO
(ALBERGO)



VISTA ESTERNA
DEL LASTRICO
SOLARE AL PIANO
SECONDO
(ALBERGO)



VISTA ESTERNA
DELLA SCALA DI
SICUREZZA
(ALBERGO)



VISTA INTERNA
DELLA SALA
(RISTORANTE)



VISTA INTERNA
DELLA SALA
(RISTORANTE)



VISTA INTERNA
DELLA SALA
(RISTORANTE)



VISTA INTERNA
DELLE CUCINE
(RISTORANTE)



VISTA INTERNA
DELLA SALA
(RISTORANTE)



VISTA INTERNA
DELLE CUCINE
(RISTORANTE)



VISTA INTERNA
DELLA SALA
(RISTORANTE)



VISTA INTERNA
DELLE CUCINE
(RISTORANTE)



VISTA INTERNA
DELLA SALA
(RISTORANTE)



VISTA DELL'AREA
ESTERNA



VISTA DELL'AREA
ESTERNA



VISTA DELL'AREA
ESTERNA



VISTA DELL'AREA
ESTERNA



VISTA DELL'AREA
ESTERNA



VISTA DELL'AREA
ESTERNA



VISTA DELL'AREA
ESTERNA



VISTA DELL'AREA
ESTERNA

VISTA DELL'AREA
ESTERNA

Viste delle unità immobiliari

Si dà atto che per il complesso turistico sono state **rinvenute Attestazioni di Prestazione Energetica**, come attestato con nota della Regione Campania – Direzione Generale Sviluppo Economico e Attività Produttive, U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia, datata 07.09.2022, prot. 437630 (che si allega) e che riguardano precisamente:

- per l'immobile Foglio 83 p.lla 1225 sub. 3, APE recante n. progressivo AENGN-105424-19/01/2021 05.42.05.062;
- per l'immobile Foglio 83 p.lla 1225 sub. 4, APE recante n. progressivo AENGN- 105425-19/01/2021 05.49.44.728


Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale
Sviluppo Economico e Attività Produttiva
U.O.02. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia

REGIONE CAMPANIA
Prot. 2822_0437638 87/89/2822 18_38
REG. 1 480185 Energia, EFFICIENTAMENTO E TALI -
REG. 1 480185 SALUTE
Stampato il 25 Febbraio 2014 11:04:26

AIFArch. Mimmo Gaetano
Via G. Verdi, 71
Santo Maria Capua Vetere (Ce)
gaetano.mimmo@zarchiworkdpec.it

Oggetto: Richiesta verifica APE, unità immobiliari site in Giugliano in Campania con dati catastali Foglio 83 p.lla 1225 sub. 3 e 4 (ex sub. 1).

In riferimento alla richiesta in oggetto alla data di ricezione della FLC, da interrogazione effettuata sul sistema telematico in funzione dall'anno 2014 (anche con dati parziali 2013) ad oggi, risultano essere presenti certificati emessi per le unità immobiliari in questione.

Si allegano:

- per l'immobile Foglio 83 p.lla 1225 sub. 3, APE recante n. progressivo AENGN-105424-19/01/2021 05.42.05.062 con relativo attestato;
- per l'immobile Foglio 83 p.lla 1225 sub. 4, APE recante n. progressivo AENGN-105425-19/01/2021 05.49.44.728 con relativo attestato.

Per opportuna conoscenza, si rappresenta che questa Amministrazione Regionale, non è in alcun modo responsabile di quanto attestato nel certificato redatto da tecnico privato.

Il Funzionario
- Ing. *Arturo Franchino* -

LA DIRIGENTE
- arch. *Paola De Felice* -

STRALCIO ATTESTATO APE RILASCIATO DALLA REGIONE CAMPANIA

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, distinta per ambienti, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE						
	Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi
Piano seminterrato	sala fitness	268,05	1,00	268,05	mediocre	manutenzione ordinaria
	sala congressi	350,95	1,00	350,95	mediocre	manutenzione ordinaria

	stanze (mq 44,50 + mq 21,50 + mq 14,05 + mq 16,45 + mq 27,15 + mq 17,40 + mq 28,30)	169,35	1,00	169,35	mediocre	manutenzione ordinaria
	depositi (mq 53,00 + mq 17,65 + mq 17,40 + 23,80)	111,85	1,00	111,85	mediocre	manutenzione ordinaria
	ripostigli (mq 15,60 + mq 29,75 + mq 13,50)	58,85	1,00	58,85	mediocre	manutenzione ordinaria
	anti-bagni (mq 14,00 + mq 10,45 + mq 5,85 + mq 6,20 + 6,40)	42,90	1,00	42,90	mediocre	manutenzione ordinaria
	wc (mq 1,95 + mq 2,05 + mq 1,95 + mq 2,05 + mq 2,05 + mq 3,95 + mq 3,15 + mq 3,15 + mq 3,15 + mq 5,50 + mq 6,00 + mq 5,65 + mq 5,75 + mq 5,60 + mq 12,05)	64,00	1,00	64,00	mediocre	manutenzione ordinaria
	disimpegni (mq 12,55 + mq 21,05 + mq 19,80 + mq 39,30 + mq 57,75 + mq 44,65 + mq 3,40)	164,90	1,00	164,90	mediocre	manutenzione ordinaria
Piano terra rialzato albergo	hall	338,70	1,00	164,90	mediocre	manutenzione ordinaria
	ufficio	28,45	1,00	28,45	mediocre	manutenzione ordinaria
	deposito	10,10	1,00	10,10	mediocre	manutenzione ordinaria
	letto (mq 35,00 + mq 18,15 + mq 13,60 + mq 21,90 + mq 22,80 + mq 26,50 + mq 27,15 + mq 29,50 + mq 27,20 + mq 27,20 + mq 21,40 + mq 24,55 + mq 16,00 + mq 19,40 + mq 28,75 + mq 35,55)	377,65	1,00	377,65	mediocre	manutenzione ordinaria
	wc (mq 5,35 + mq 7,05 + mq 3,45 + mq 3,45 + mq 4,75 + mq 3,45 + mq 3,30 + mq 4,90 + mq 4,60 + mq 4,50 + mq 4,45 + mq 4,75 + mq 4,20 + mq 3,00 + mq 6,70 + mq 3,60 + 3,20)	74,70	1,00	74,70	mediocre	manutenzione ordinaria
	disimpegni (mq 60,50 + mq 16,00 + mq 22,00)	98,50	1,00	98,50	mediocre	manutenzione ordinaria
	terrazzo	142,95	0,35 fino a 20 mq poi 0,20	30,59	mediocre	manutenzione ordinaria

	+ mq 1,00 + mq 1,00 + mq 1,00 mq 0,90 + mq 0,80)					
Piano secondo albergo	lastrici solari (mq 10,44,80 + mq 155,00)	1.199,80	0,05	119	pessimo	manutenzione ordinaria
	locali di sgombero (mq 51,35 + mq 19,20)	70,55	1,00	70,55	pessimo	manutenzione ordinaria
	wc	10,45	1,00	10,45	pessimo	manutenzione ordinaria
Sala Ristorante	sala	277,60	1,00	277,60	pessimo	manutenzione ordinaria e straordinaria
	cucine	142,15	1,00	142,15	pessimo	manutenzione
	ripostigli (mq 21,90 + mq 9,10 + mq 3,80)	34,90	1,00	34,90	pessimo	ordinaria e straordinaria
	area esterna esclusiva	1.450,00	0,05	72,50	mediocre	manutenzione ordinaria
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE						
Totale				2.918,55		
incidenza murature				350,00		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				3.268,55		

Detta tabella è stata redatta a mente del DPR 138/98, allegato C e della norma UNI 10750/2006.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

I beni di cui alla presente relazione di stima sono attualmente individuati presso l'Agenzia delle Entrate, settore Territorio (già Agenzia del Territorio), al predetto **Comune di Giugliano in Campania** con i seguenti estremi:

UNITÀ CATASTALE SUB. 3

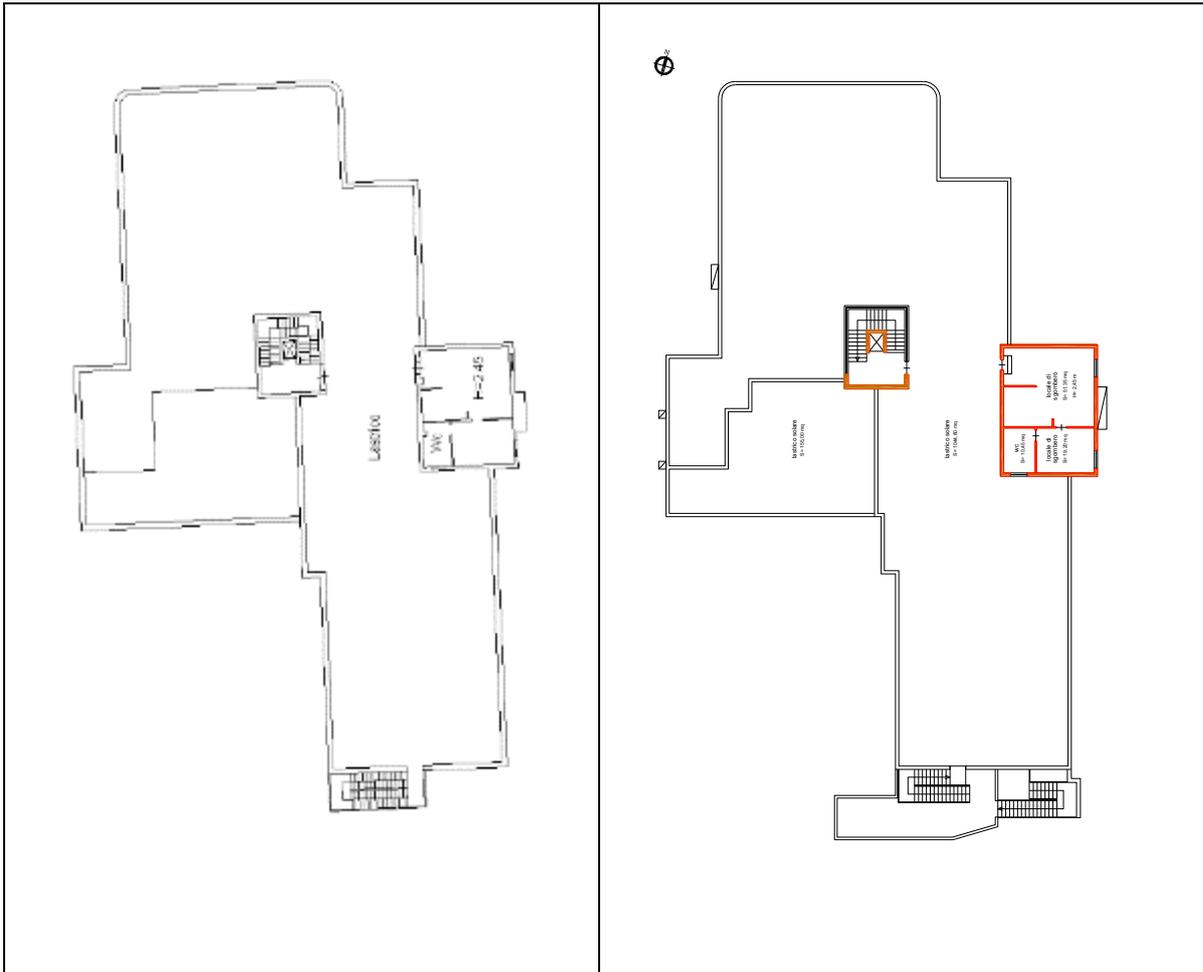
CATASTO FABBRICATI								
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
Giugliano in Campania	83	1225	3	D/2				52.994,21
indirizzo	Largo Sirenella n. SNC Piano T-S1 - 1-2							
intestati	[..OMISSIS..] Sede in [..OMISSIS..] 07905491218 Proprietà per 1/1							

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visura storia allegata, estratto di mappa catastale e planimetria catastale) si è accertato che i **dati catastali identificano esattamente il cespite**, ma la planimetria catastale del piano primo e del piano secondo (lastrico solare) è parzialmente conforme a quanto riscontrato in sede di accesso per difformità dovute a diverse distribuzioni interne e dell'esatta esposizione grafica dei lastrici solari. Andrebbe pertanto redatto un documento Do.c.fa. per l'aggiornamento delle difformità innanzi evidenziate.

La intestazione risulta in capo alla soc. [..omissis..], per atto di compravendita del 22.01.2021 stipulato successivamente alla trascrizione del pignoramento e quindi non opponibile alla procedura esecutiva.

Inoltre, dalla visura catastale emerge che l'unità sub. 3 deriva dalle ex unità sub. 1 per frazionamento e cambio di destinazione del 20.02.2012 in atti dal 20.02.2012.





STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE E CONFRONTO CON LO STATO DEI LUOGHI DELL'ALBERGO

In questa sede si considerano i costi necessari per la redazione di un documento Do.c.Fa. per l'aggiornamento della scheda planimetrica catastale, pari ad **€ 2.000,00**.



STRALCIO VISURA CATASTALE DEL SUB 3 (ALBERGO)

UNITÀ CATASTALE SUB. 4

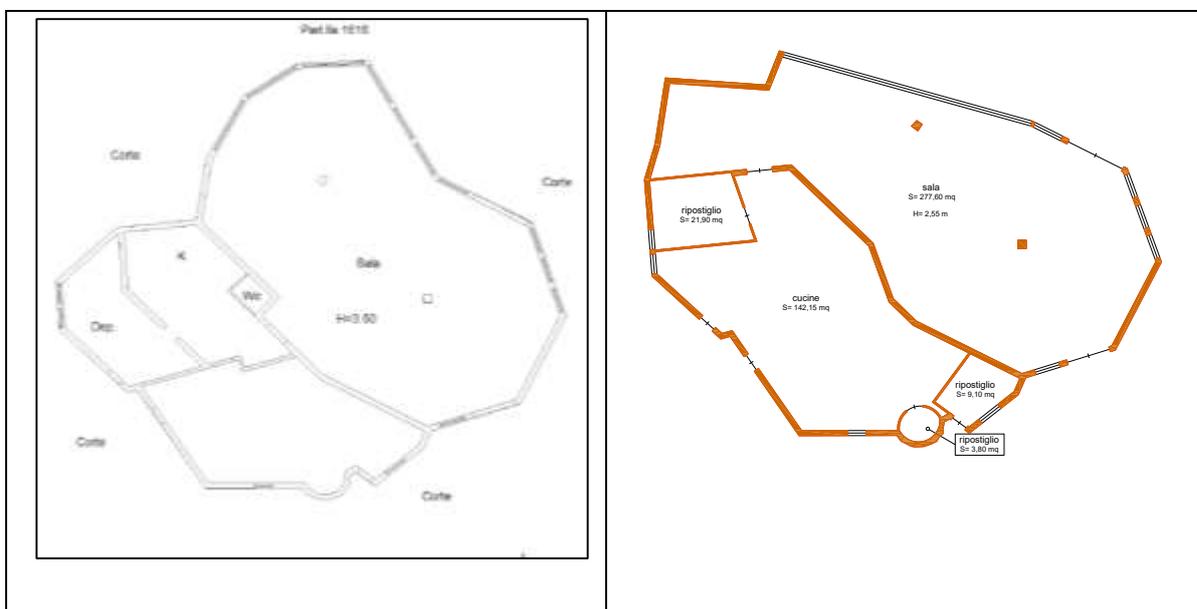
CATASTO FABBRICATI								
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
Giugliano in Campania	83	1225	4	D/8				6.047,69
indirizzo	Largo Sirenella n. SNC Piano T							
intestati	[..OMISSIS..] Sede in [..OMISSIS..] 07905491218 Proprietà per 1/1							

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visura storia allegata, estratto di mappa catastale e planimetria catastale) si è accertato che i **dati catastali identificano esattamente il cespite**, ma la planimetria catastale è **difforme rispetto a quanto riscontrato in sede di accesso per differenze dovute a diverse distribuzioni interne e alla modifica della sagoma dell'edificio e del lotto edificato**. Andrebbe pertanto redatto un documento Do.c.fa. per l'aggiornamento delle difformità innanzi evidenziate.

La intestazione risulta in capo alla soc. [...omissis...], per atto di compravendita del 22.01.2021 stipulato successivamente alla trascrizione del pignoramento e quindi non opponibile alla procedura esecutiva. Inoltre, dalla visura catastale emerge che l'unità sub. 4 deriva dalle ex unità sub. 1 per frazionamento e cambio di destinazione del 20.02.2012 in atti dal 20.02.2012.

A sua volta l'ex unità sub. 1 deriva dalla p.lla 1225 (senza sub.) per variazione del 21/12/2011 protocollo n. NA1070670 in atti con causale "demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni".

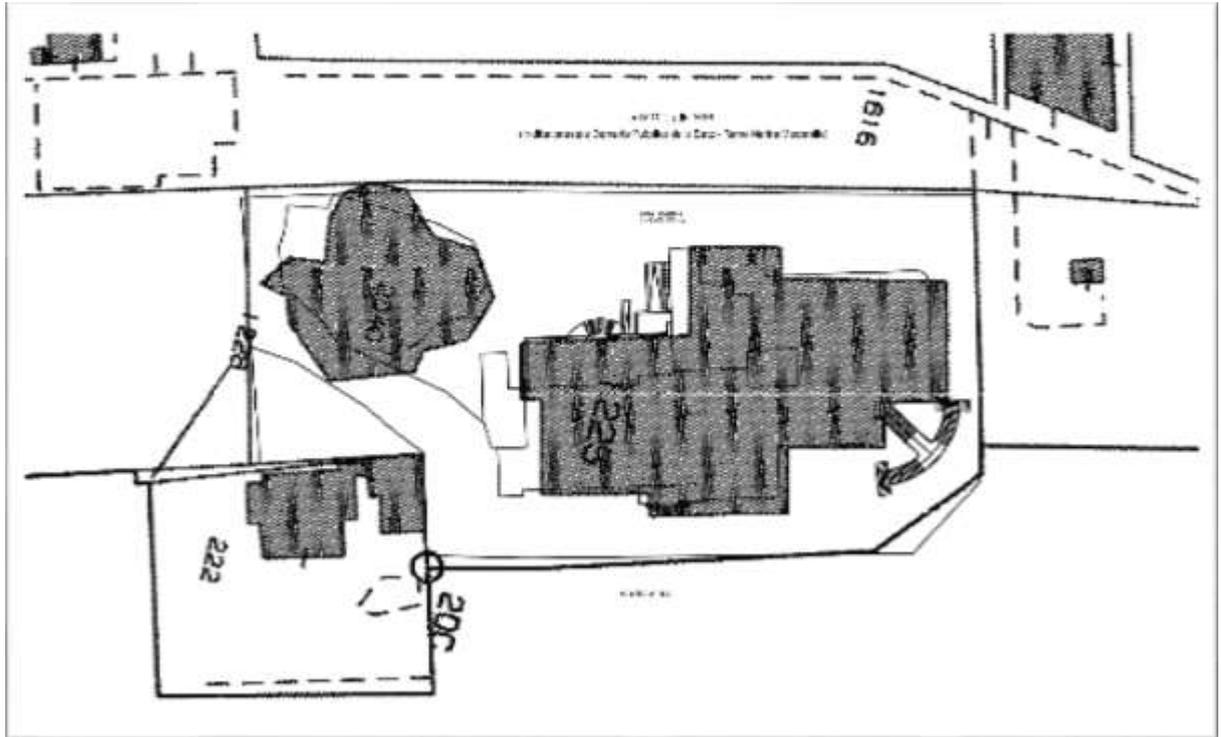
La ex p.lla 1225 di cat. D/2, deriva dalla ed p.lla 1225 di cat. F/3 per variazione del 09/06/2005 protocollo n. NA0401619, avente causale "ultimazione di fabbricato urbano", quest'ultima costituita il 16.03.2001 con cat. F/3 (in corso di costruzione).



STRALCIO VISURA CATASTALE DEL SUB 4 (RISTORANTE)

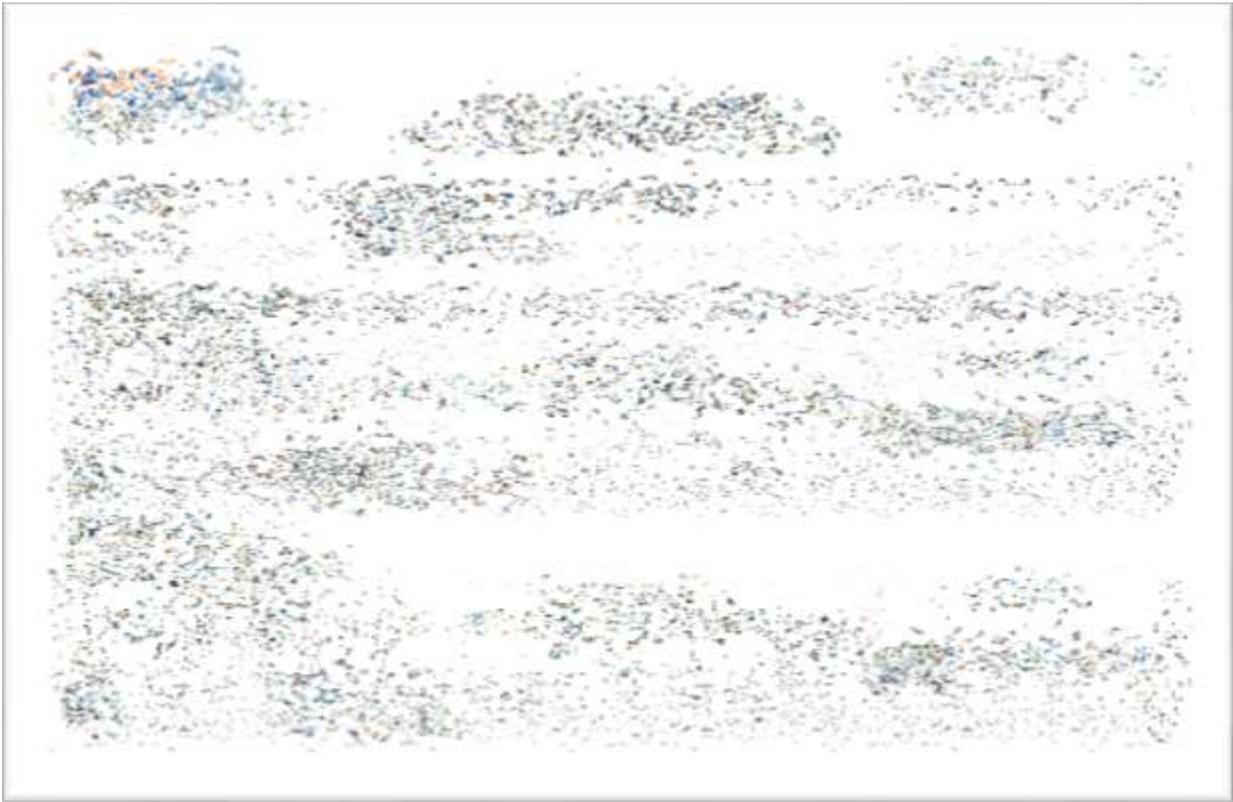
Va altresì evidenziato che in mappa wegis l'unità sub. 4 è indicata con la p.lla 2040 (derivante dal frazionamento della p.lla 1225 - Pratica n. NA0343381 del 15/09/2014) e pertanto le stesse andrebbero tra loro correlate.

Inoltre, la **delimitazione del lotto catastale non corrisponde alla effettiva** in quanto, all'interno della recinzione effettiva vi sono incluse anche delle aree non oggetto di procedura ed il perimetro del lotto catastale ricomprende anche porzioni esterne di aree funzionalmente annesse ad altre unità non oggetto di procedura. **Difformità si evidenziano anche in riferimento al "lotto edificato"** rappresentato in mappa catastale ed alle planimetrie catastali.



SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON STATO DEI LUOGHI (SALA RISTORANTE)

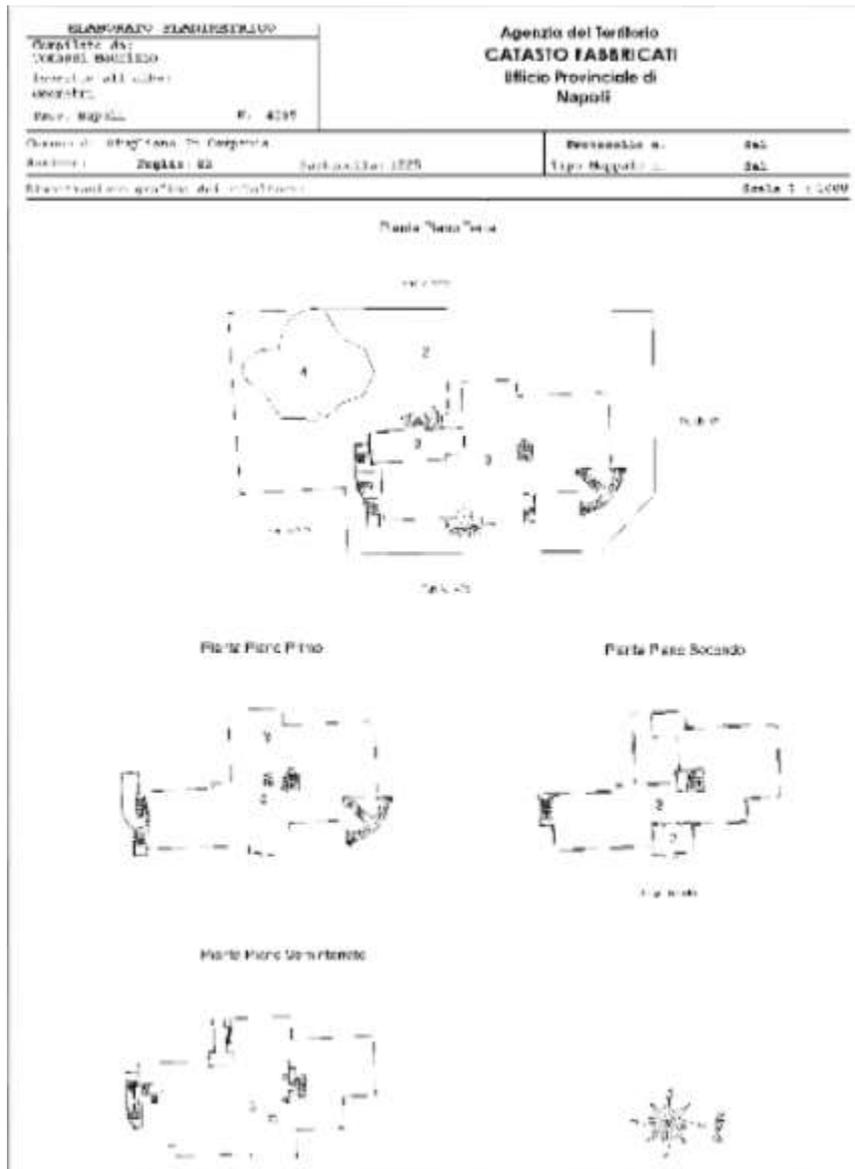
In questa sede si considerano i costi necessari per la redazione di un documento Do.c.Fa. (con Pre.Geo.) per l'aggiornamento della scheda planimetrica catastale, degli effettivi ingombri e per le volture necessarie al ripristino delle ditte, pari ad **€ 4.000,00.**



STRALCIO VISURA CATASTALE DEL SUB 4 (SALA RISTORANTE)

Si evidenzia che dall'elenco degli immobili di cui alla p.lla 1225 risultano costituiti i beni comuni non censibili individuati con il sub. 2 (piano terra) come si evince dall'elaborato planimetrico catastale e dall'elenco subalterni.

Comune		Sezione	Foglio	Parcella	Tipo mappa		del.
GIUGLIANO IN CAMPIANA			03	1225			
Sub	DESCRIZIONE	Area	Plan	Scale	Int.	DE NOTIZIARI	
1	DESCRIZIONE: magazzino					BOFFINISANO	
2	LARGO SIRENELLA	SNC	1			ED. N. COMUNI NON CENSIBILI	
3	LARGO SIRENELLA	SNC	1 01 - 1 2			RAFFAELLI AFFONDI E DIVERTEMENTI S.R.L.	
4	LARGO SIRENELLA	SNC	1			UNIVERSAL AFFONDI E DIVERTEMENTI S.R.L.	





Stralcio elaborato planimetrico catastale ed estratto di mappa catastale

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

[Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.](#)

[L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.](#)

Si procede per l'unità immobiliare di cui alla presente relazione alla descrizione sintetica come indicato dal G.E.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di complesso turistico alberghiero ubicato in **Giugliano in Campania**, loc. Licola, alla via del Mare, largo Sirenella, composto da un edificio adibito ad albergo con annessa struttura adibita a ristorante ed area esterna pertinenziale; L'edificio adibito ad albergo si compone al piano interrato da sala fitness, sala congressi, depositi, ripostigli, n. 8 stanze (di cui 6 con wc annesso), n. 2 blocchi wc e n. 6 disimpegni. **Il piano rialzato** è composto dalla hall di ingresso, da un ufficio con wc annesso, n. 17 camere con wc annesso (di cui n. 14 con balcone privato), un deposito, n. 4 disimpegni e terrazzo esterno. **Il piano primo** è composto da n. 29 camere con wc annesso (di cui n. 24 con balcone esclusivo), n. 1 deposito e n. 3 disimpegni. **Il piano secondo** è rappresentato dal lastrico solare di copertura e si compone di n. 2 locali di sgombero, un wc e n. 2 latrici solari. Completano l'edificio alberghiero n. 3 scale collocate ad est e a sud del corpo di fabbrica. Il manufatto ospitante il ristorante è allocato sull'area esterna antistante e si compone di sala ristorazione, da ambienti di servizio e da locali ripostiglio. Il lotto di vendita è completato dall'area esterna pertinenziale in parte sistemata a verde; il complesso si estende per una superficie catastale pari a circa 6,600 mq. Confina nell'insieme a nord con beni di cui alla p.lla 2210, a sud con beni di cui alla p.lla 222 e 335, ad est con via del Mare, ad ovest con beni di cui alla p.lla 1616 (in ditta catastale Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Marina Mercantile), salvo se altri. Il tutto è riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Giugliano in Campania** al **foglio 83, p.lla 1225, sub. 3**, cat. D/2, rendita € 53.852,00, **sub. 4**, cat. D/8, rendita € 6.047,69. L'area esterna è identificata con l'unità catastale **sub. 2** della medesima particella (bene comune non censibile). Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per difformità planimetriche di diversa distribuzione interna, esatta esposizione grafica ed ingombro (quest'ultimo limitatamente l'unità sub. 4). Il complesso è stato edificato nell'impianto originario agli inizi degli anni '60 del secolo scorso per il quale risulta di **Licenza Edilizia n. 118/34 del 1963**, di cui il **fascicolo non è rintracciabile agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale**. Altresì, nell'archivio informatico dell'Ufficio Tecnico Comunale, è stata reperita la C.I.L.A. presentata in data 19.01.2021, prot. 6677, per frazionamento catastale e diversa distribuzione interna. Risulta inoltre una richiesta di

Condono Edilizio presentata ai sensi della L. 47/85 prot. 36514 del 21.12.1985 ed una successiva **richiesta di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 prot. 5639 del 13.02.1995** che al momento non sono reperibili negli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale, tutto come Attestato allo scrivente dal Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale Edilizia con nota prot. 89773/2022 del 11/08/2022. Inoltre risulta Istanza di **Condono Edilizio presentata ai sensi della L. 326/03 prot. 46654 del 09.12.2004**, avente ad oggetto l'ampliamento di vari corpi di fabbrica a servizio del complesso turistico tra cui la sala adibita a ristorante (unità sub. 4), per la quale risulta **diniego da parte dell'ufficio preposto** con Provvedimento prot. 15057 del 13.03.2012 ed una ulteriore domanda di **Condono Edilizio presentata ai sensi della L. 326/03 prot. 46658 del 09.12.2004**, avente ad oggetto modifiche prospettiche del complesso edilizio, per la quale risulta preavviso di diniego prot. 16085 del 29.03.2007. Da quanto sopra si deduce inevitabilmente, **l'impossibilità da parte dello scrivente Esperto di poter valutare la conformità urbanistica degli immobili; risulta infine ordine di demolizione n. 60/06 del 24.02.2006.**

PREZZO BASE euro 1.640.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- 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.

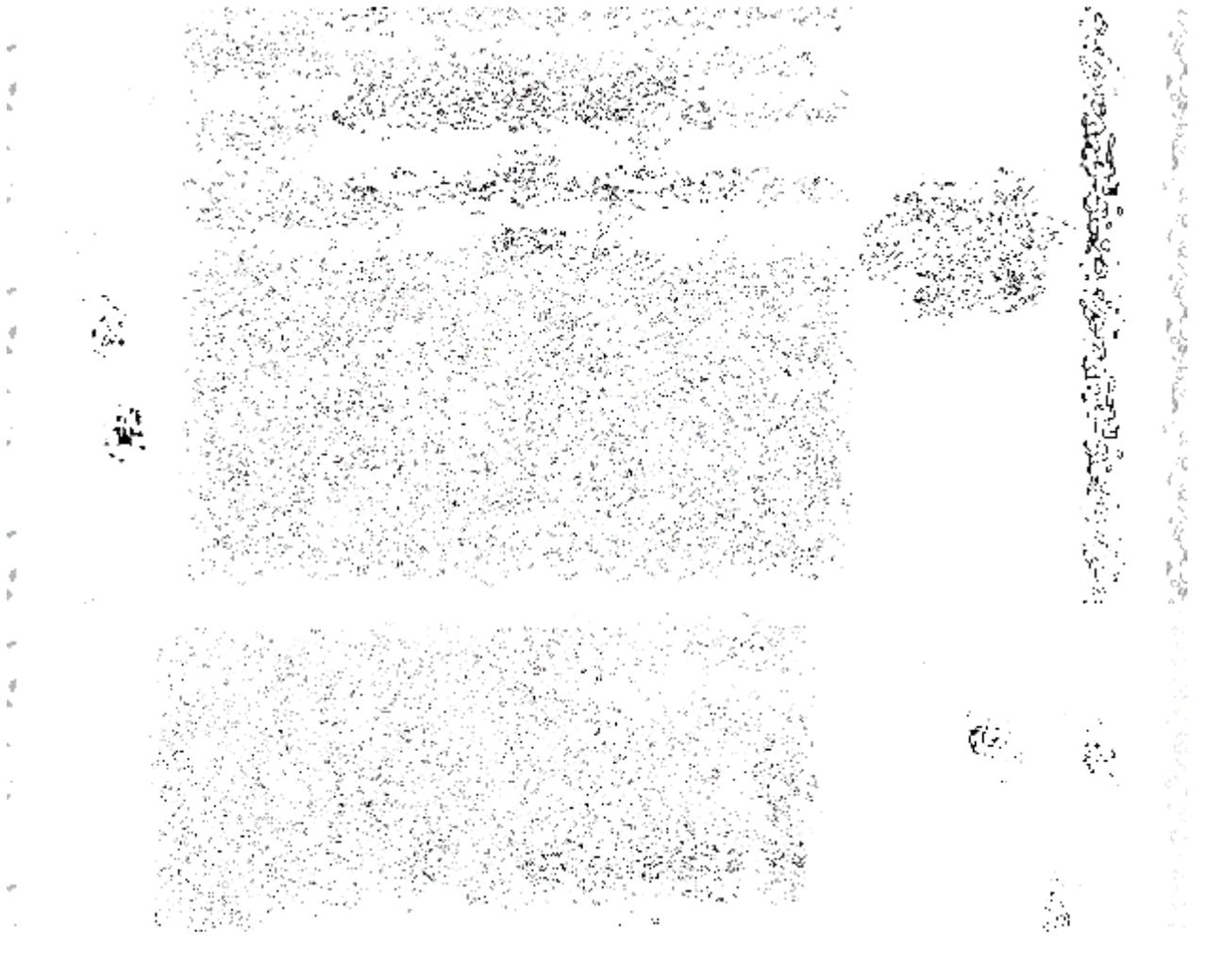
Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2) è emerso che gli immobili oggetto di procedura esecutiva riportati in Catasto Fabbricati al

predetto Comune di Giugliano in Campania, al **F. 83 p.IIa 1225 sub. 2, 3 e 4** (già p.IIa 1225 senza sub.) sono pervenuti alla società debitrice, [...omissis...] **per l'intera quota di proprietà** ed alla data del 23.01.2019 (data di trascrizione del pignoramento alla base della procedura) risultano di sua proprietà, in forza di:

Trascrizione nn. 10279/6886 del 02.03.2010 (vedi copia titolo allegato)

Atto di compravendita del 16.02.2010 rep. 5653/2966 a rogito del notaio Pietro Di Nocera di Castel Volturno con il quale la soc. “[..omissis..]” con sede legale in Giugliano in Campania, vendeva alla soc. “[..omissis..]” con sede in Giugliano in Campania (esecutata) l'immobile in Giugliano in Campania, loc. Licola, in **NCEU Foglio 83 p.IIa 1225** cat. D/2, rendita € 53.320,00.



STRALCIO ATTO DI ACQUISTO DEL 16.02.2010

Alla soc. “[..omissis..]” gli immobili erano pervenuti in forza di:

Trascrizione nn. 13047/10874 del 14.05.1985 (v.di copia titolo allegato)

Atto di trasformazione di società del 09.12.1980 a rogito del notaio Francesco Salvo di Napoli rep. 18485 con il quale la soc. “[..omissis..]”, con sede legale in Giugliano in Campania, si trasformava in società “[..omissis..]”, con sede legale in Giugliano in Campania

La società [..omissis..] aveva edificato i cespiti su suoli pervenuti in forza di:

Trascrizione n.13265-66 del 18.03.1964 (vedi copia titolo allegato)

Atto di compravendita del 20.02.1964 rep. 15507 a rogito del notaio Paolo Salvo di Napoli con il quale l'**Opera Nazionale Combattenti** vendeva alla soc. “[..omissis..]” con sede legale in Napoli alla via

Bernini 64, l'appezzamento di terreno di mq 9200 sito nell'arenile di Licola, indicata con i numeri 17, 18, 19, 22, 23, 24 e 25 nel piano di lottizzazione della 2° zona, 2° gruppo predisposto dall'Opera.

Al lotto di terreno trasferito si accede dal Largo della Sirenella, situato sulla via del Mare.

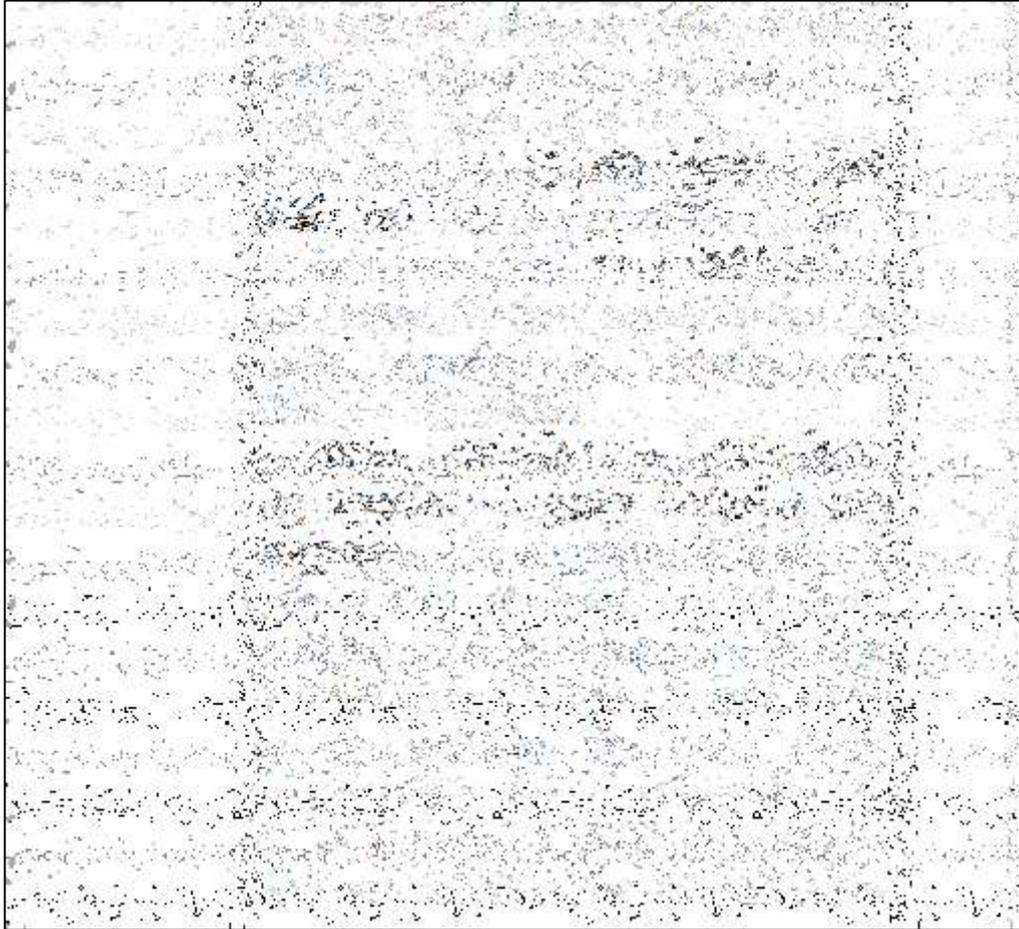
L'immobile è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Giugliano, fra la maggiore consistenza della partita 2822, **foglio 83 n. 27/am** senza reddito di are 92.00

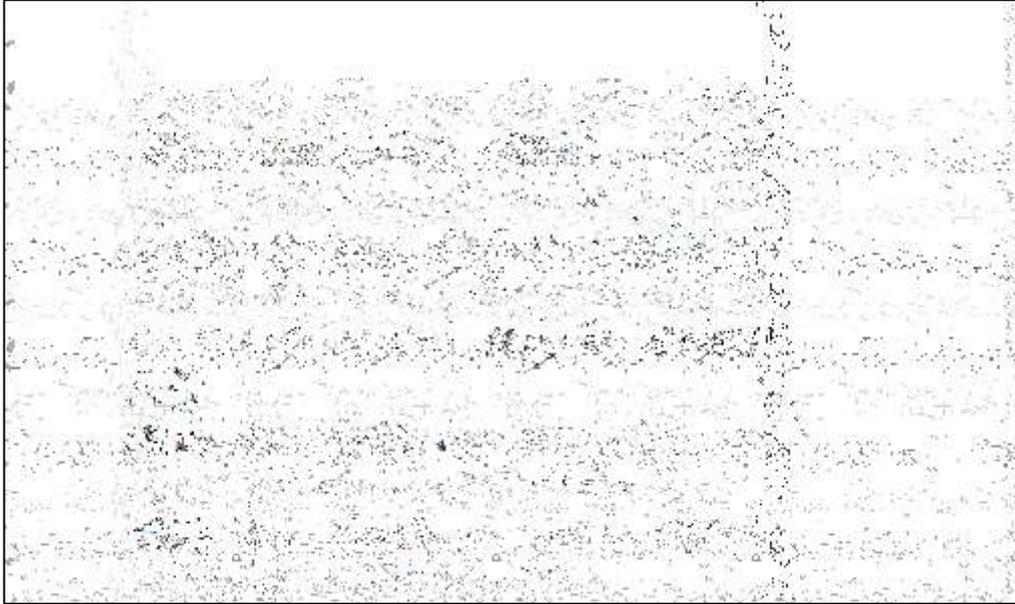
Trascrizione n. 12343 del 01.04.1961 (vedi copia titolo allegato)

Atto di compravendita del 16.03.1961 rep. 13158 a rogito del notaio Paolo Salvo di Napoli con il quale [...omissis...] [...omissis...] [...omissis...], vendevano ciascuno per i propri diritti ed insieme per l'intero alla soc. “[**..omissis..**]” con sede legale in Napoli alla via Bernini 64, l'appezzamento di terreno di mq 1943 sito nella seconda zona dell'arenile di Licola in Giugliano in Campania, confinante con via del mare, con stradella e rimanente proprietà dell'ONC. L'immobile è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Giugliano, fra la maggiore consistenza della partita 18301, **foglio 83 p.ile 11/av = 27; 11/au = 27/ac**

Detti atti rappresentano un titolo *inter vivos* ultraventennale a carattere traslativo.

Va evidenziato che con **atto di compravendita del 22.01.2021** a rogito del notaio Werilda Prattico di Napoli, rep. 132/84 (trascritto il 28.01.2021 ai nn. 4229/2964), la soc. “[**..omissis..**]” **vendeva** alla soc. “[**..omissis..**]” con [...omissis...], tra gli altri, la piena proprietà dei cespiti in parola, specificando nel paragrafo riservato alle formalità pregiudizievoli, che sugli immobili gravava, tra gli altri, il pignoramento di cui alla presente relazione di stima.





STRALCIO ATTO DI ACQUISTO DEL 22.01.2021

Detto atto è stato rogato in data successiva al pignoramento e pertanto a parere di questo scrivente Esperto **non appare opponibile** alla presente procedura esecutiva.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

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

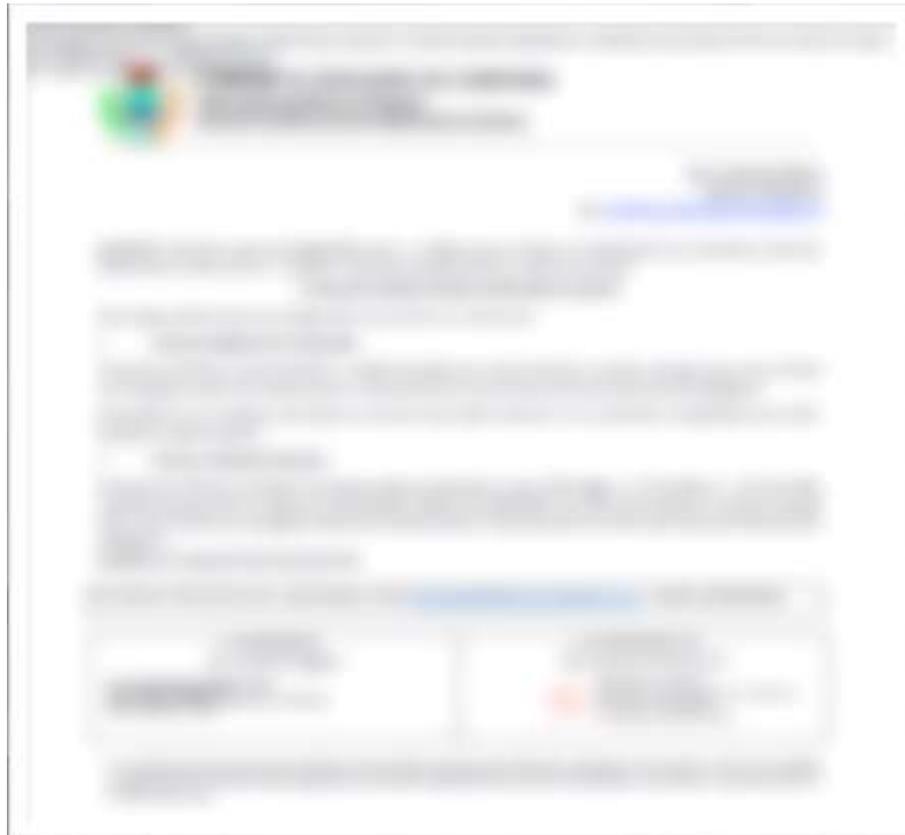
In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

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

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

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

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania è emerso che il nucleo originario del complesso immobiliare è stato edificato in virtù di **Licenza Edilizia n. 118/34 del 1963**, di cui il **fascicolo non è rintracciabile agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale**. Risulta inoltre una istanza di **Condono Edilizio presentata ai sensi della L. 47/85 prot. 36514 del 21.12.1985** ed una successiva **istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 prot. 5639 del 13.02.1995** che al momento non sono reperibili negli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale, tutto come Attestato allo scrivente dal Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale Edilizia con nota prot. 89773/2022 del 11/08/2022. Alle stesse, verosimilmente non è mai seguito rilascio di alcun provvedimento edilizio in sanatoria.



STRALCIO ATTESTAZIONE RILASCIATA DALL'UTC DEL COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA

Inoltre, è stata presentata Istanza di **Condono Edilizio ex L. 326/03 prot. 46654 del 09.12.2004**, avente ad oggetto l'ampliamento di vari corpi di fabbrica a servizio del complesso turistico tra cui la sala adibita a ristorante (unità sub. 4), per la quale risulta **diniego da parte dell'ufficio preposto** con Provvedimento prot. 15057 del 13.03.2012 ed una ulteriore domanda di **Condono Edilizio ex L. 326/03 prot. 46658 del 09.12.2004**, avente ad oggetto modifiche prospettiche del complesso edilizio, per la quale risulta preavviso di diniego prot. 16085 del 29.03.2007. Entrambe le richieste di condono edilizio, risultano (alla data di visione da parte dello scrivente) prive di elaborati grafici (circostanza richiamata tra l'altro anche a pag. 7 della Sentenza n. 695 T.A.R. Campania del 09.02.2016).

Altresi, nell'archivio informatico dell'Ufficio Tecnico Comunale, è stata reperita la **C.I.L.A. presentata in data 19.01.2021, prot. 6677** (C.I.L.A. n. 13/2021) per frazionamento catastale di unità immobiliare e diversa disposizione di alcune tramezzature interne.

Alla luce della documentazione visionata, appare scontato che lo scrivente è **impossibilitato nel verificare la conformità urbanistica** del complesso alle rilasciate autorizzazioni urbanistiche in quanto non è

possibile visionare i fascicoli tecnici e per di più, le successive istanze di condono edilizio ex l. 326/03 risultano respinte e prive di elaborati grafici.

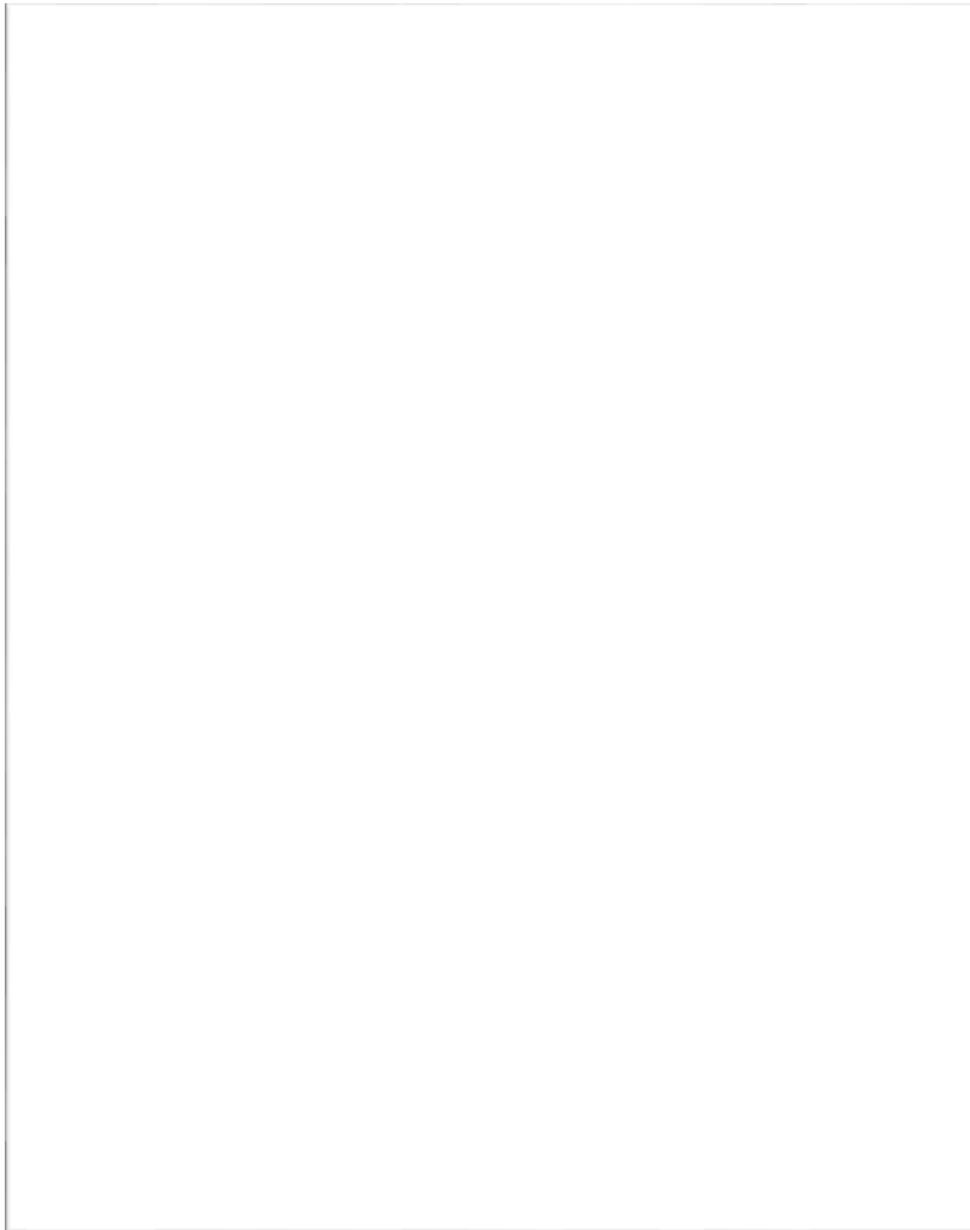
Da quanto sopra si deduce inevitabilmente, l'impossibilità da parte dello scrivente Esperto di poter valutare la conformità urbanistica degli immobili. È invece chiara ed inequivocabile la circostanza che rispetto alla licenza originaria del 1963, sono state effettuate delle opere di ampliamento, modifiche e/o sopraelevazioni, per le quali sono state presentate istanze di condono edilizio ex l. 47/85 e 724/94, opere e difformità ad oggi sicuramente non legittime dal punto di vista urbanistico.

Risulta altresì **Ordinanza di demolizione n. 60/06** del 24.02.2006, con la quale, il Responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di Giugliano in Campania, a seguito del sopralluogo prot. 20533 del 26.05.2005 redatta dai tecnici comunali su richiesta del Comando VV.UU. di Giugliano, ove si accertava che:

- 1) *È stato ultimato il corpo di fabbrica in struttura in ferro e copertura a falde inclinate in legno con sovrastante stato impermeabile, occupante una superficie di circa mq. 32 e un volume di circa mc. 98 che in data 28.10.2002 con sopralluogo tecnico prot. 35099 era stata descritta allo stato grezzo;*
- 2) *Rimozione della copertura del manufatto di forma pentagonale con struttura verticale mista in ferro e muratura e struttura orizzontale in ferro, copertura in legno e strato impermeabile occupante una superficie di circa mq. 66 ed un volume di circa mc. 200 che in data 28.10.2002 con sopralluogo tecnico prot. 35099 era stata descritta allo stato finito;*
- 3) *Realizzazione di n°2 Gazebo con struttura mobile in ferro e legno;*
- 4) *Rimozione dell'acquascivolo descritto nella relazione tecnica del 28.10.2002 prot. 35099 come struttura con sottostante manufatto in muratura occupante una superficie di circa mq. 248 ed un volume di circa mc. 745 con presenza sul terrazzo di detto manufatto di una piscina con funzione di luogo d'arrivo dell'acquascivolo avente una superficie di mq. 16 e sostituzione dell'intera struttura con una piscina in e.a. di circa mq. 484;*
- 5) *Realizzazione di una pedana con pavimenti composti da lastre di c.c. poste a secco sul piano di calpestio di circa mq. 200 con sovrastante struttura con pannelli in ferro e vetro, copertura in lamiera coibentata occupante una superficie di circa mq. 60 e un volume di circa mc. 190;*
- 6) *Ampliamento della sala ristoro, già descritta nella relazione tecnica del 28.10.2002 prot. 35099 come manufatto a forma ottagonale adibito a bar con struttura verticale e orizzontale in ferro e copertura a falde inclinate in legno con sovrastante guaina impermeabile avente, sul lato sud, un corpo in muratura con solaio in putrelle in ferro e laterizi per alloggiamento dei servizi tecnici. Il tutto occupa una*

superficie di circa mq. 88 ed un volume di circa mc. 265. Tale corpo allo stato si presenta ampliato di ulteriori mq. 50 circa per un volume di circa mc. 150”.

Ingiungeva nei confronti del sig. Di Francia Pietro in qualità di Amm.re della Soc. B.A.T. S.R.L. nato a Marano (NA) il 22. 04.1934 e residente in Giugliano (NA) alla Via Domitiana n°13, in qualità di committente dei lavori e proprietario del suolo **a provvedere, a proprie cura e spese, alla demolizione dei lavori indicati in premessa**, entro 15 (quindici) giorni con effetto dalla data di notifica della presente ordinanza.



Detta Ordinanza sembra avere ad oggetto anche porzioni di immobili non oggetto della presente procedura esecutiva, ma non si riescono ad individuare con esattezza le porzioni immobiliari (eccetto la sala ristoro di cui al punto n. 6, i due gazebo di cui al punto n. 3, e le opere di cui al punto n.1) per l'assenza dei grafici e di idonea documentazione fotografica.

È inoltre da evidenziare che l'immobile ricade in **area con vincolo paesaggistico e servitù militare** (quest'ultima a protezione dell'impianto radar dell'Aeronautica Militare di Licola), circostanza che potrebbero comunque inficiare il buon esito delle Istanze di condono presentate ex l. 47/85 e 724/94 (peraltro già “..omissis.. respinte con provvedimento che, in seguito, è stato annullato con sentenza n. 2591 del 28 aprile 2008 di questa Sezione per difetto di istruttoria e di motivazione. Per effetto di quella pronuncia, il Comune avrebbe dovuto provvedere nuovamente sulle domande. Ciò non è avvenuto, né risulta alcuna iniziativa dall'interessata avverso tale inerzia. Perciò, è vero che, come si afferma nell'atto qui impugnato, quelle domande di condono non sono ancora definite ...” **cf. Sentenza T.A.R. Campania n.00695/2016 REG.PROV.COLL.**).

Resta inteso che lo scrivente ha espresso **un mero parere tecnico** basato sulla scorta della documentazione esaminata e rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico, al cui Dirigente spetta ovviamente qualsiasi valutazione su ogni ulteriore elemento utile per rilascio di autorizzazione in sanatoria per le difformità riscontrate ed al quale è demandato ovviamente ogni parere circa il diniego o il rilascio di Provvedimenti Amministrativi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I beni oggetto di pignoramento, in sede di accesso, risultavano nella disponibilità della società esecutata, come meglio rilevasi dal verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario.

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

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

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

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

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

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

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

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

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

Dalle visure effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, ed alla data del 28.11.2022, è emerso che gli immobili oggetto della presente Relazione di stima, sono gravati dai seguenti vincoli o oneri giuridici:

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

- difformità urbanistiche e catastali
- vincoli, provvedimenti ed ordinanze

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

Numero formalità	TIPO DI FORMALITA' E NUMERO DI TRASCRIZIONE	CONTRO	A FAVORE DI	IMMOBILI GRAVATI	QUOTA DI PROPRIETA'
1	<u>Iscrizione contro Ipoteca in rinnovazione</u> (iscrizione nn. 28307/3557 del 08.06.2021 in rinnovazione della iscr nn. 22021/3399 del 12.06.2001)	[..omissis..] e [..omissis..]	Banco di Napoli SpA (credito ceduto al creditore precedente)	Giugliano in Campania Foglio 83 p.IIa 1225 e F. 83 p.IIa 27	piena proprietà
2	<u>Trascrizione contro Pignoramento immobili</u> (trascrizione nn. 3341/2649 del 23.01.2019) Pignoramento alla base della procedura	[..omissis..]	Penelope Spv srl (creditore precedente)	Giugliano in Campania Foglio 83 p.IIa 1225 subb. 2, 3 e 4	piena proprietà
3	<u>Trascrizione contro Pignoramento immobili</u> (trascrizione nn. 21287/16933 del 17.06.2015)	[..omissis..]	Italfondario S.p.A.	Giugliano in Campania Foglio 83 p.IIa 1225	piena proprietà

3	Iscrizione contro Ipoteca volontaria (iscrizione nn. 22021/3399 del 12.06.2001) – ipoteca volontaria di Lire 2.000.000.000 a garanzia del capitale di 1.000.000.000 derivante da mutuo del 07.01.2001	[.omissis..]	Banco di Napoli S.p.A.	Giugliano in Campania Foglio 83 p.IIIa 1225	piena proprietà
---	---	--------------	-------------------------------	---	-----------------

Alla data del 28.11.2022 per i medesimi immobili **risulta trascritto il pignoramento precedente riportato al punto n. 3 della precedente tabella**, ma lo stesso riguarda la procedura incardinata presso il **Tribunale di Napoli**, procedura esecutiva RGE 1682/13, G. E. dott.ssa Stefania Cannavale, **estinta per inefficacia** ex art. 497/562 in data 07.10.2015.

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

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

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Giugliano in Campania e dalle ricerche effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. è emerso che i beni pignorati **non ricadono su aree o suoli demaniali e non vi è provvedimento di declassamento in corso.**

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

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

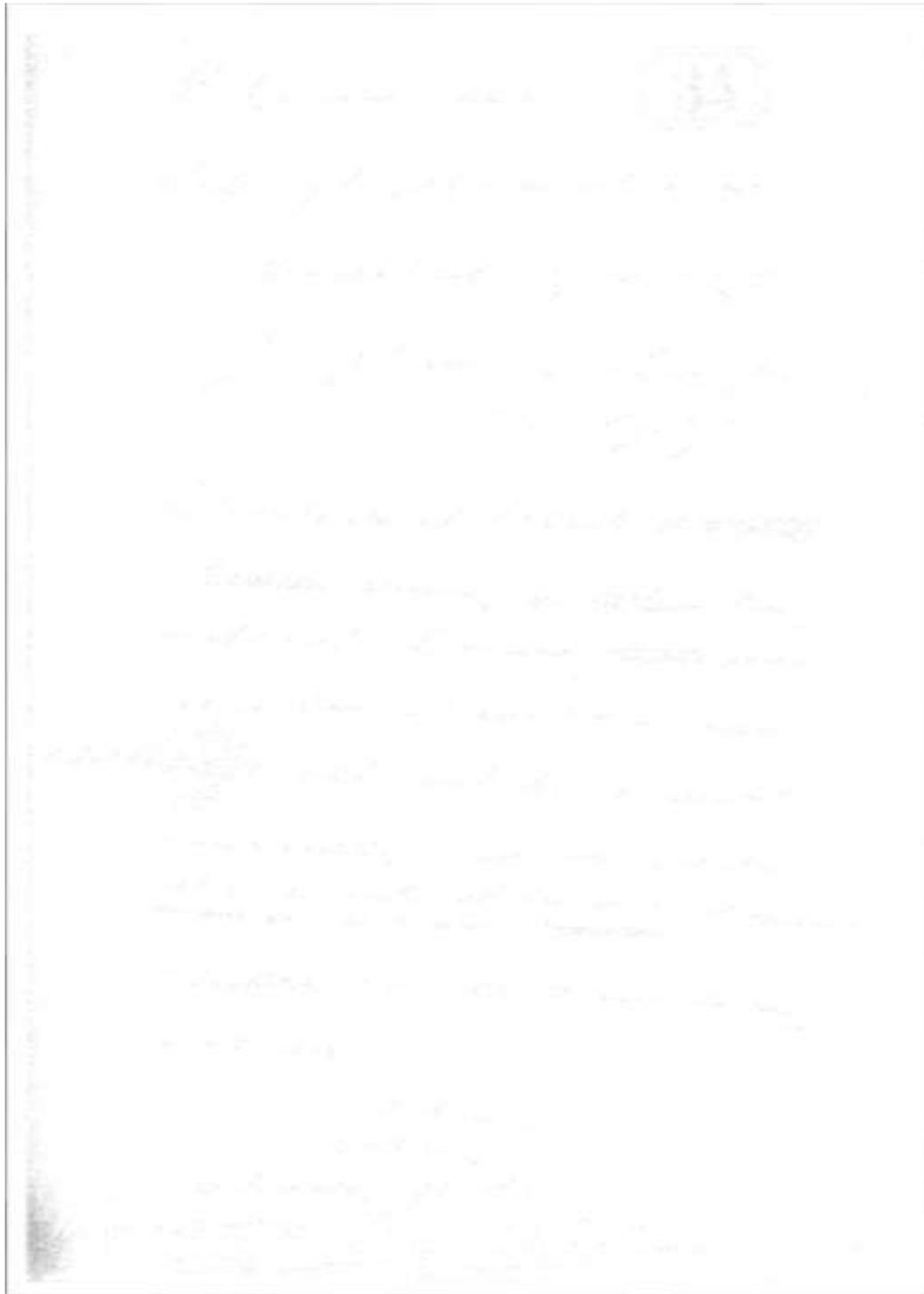
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

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

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

Dalle verifiche effettuate presso la Regione Campania, settore Bilancio e Credito Agrario, è emerso che nel Comune di Giugliano di Napoli **non vi sono fondi gravati da usi civici**, come si evince dal decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli del 05 marzo 1928 e che si allega.



DECRETO DEL COMMISSARIO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI DI NAPOLI DEL 01 APRILE 1928

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

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

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

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima non sono incluse in alcun condominio, per cui, le condizioni del presente quesito vengono a mancare.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per la stima dei beni di cui al lotto, trattandosi di complesso adibito a struttura alberghiera, si è ritenuto opportuno applicare il "Metodo della capitalizzazione finanziaria" (*yield capitalization*) che applica il calcolo finanziario per trasformare la serie dei redditi dell'immobile da stimare nel suo valore attuale attraverso il saggio di capitalizzazione.

La formula risolutiva del metodo considera il reddito netto variabile progressivamente, il valore di rivendita e la durata del periodo di disponibilità nel modo seguente:

$$V = \frac{RL \cdot \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+i}\right)^n}{1-g} - C \cdot \frac{1 - \left(\frac{1+b}{1+i}\right)^n}{1-b}}{1 - \left(\frac{1+d}{1+i}\right)^n}$$

dove:

- V = valore di mercato dell'immobile da stimare (euro);
- RL = reddito lordo del primo anno dell'immobile da valutare (euro/anno);
- C = costo di esercizio del primo anno dell'immobile da valutare (euro/anno);
- n = durata del periodo previsto di disponibilità dell'immobile fino alla rivendita (anni);
- d = saggio di svalutazione/rivalutazione annuo dell'immobile (con $i > d$);
- g = saggio di variazione annuo del reddito (con $i > g$);
- h = saggio di variazione annuo del costo di esercizio
(con $i > h$).

Il saggio di variazione del reddito immobiliare è fissato in base all'andamento dell'inflazione e il saggio di variazione delle spese in base all'andamento dei costi di esercizio della stessa zona.

Nell'analisi finanziaria la durata del flusso di cassa, è tipicamente influenzata dal comportamento del mercato, che è caratteristico della categoria di immobili e del loro segmento di mercato. I contratti di locazione di immobili adibiti ad attività alberghiera hanno una durata non inferiore a nove anni e sono rinnovabili per un eguale periodo di tempo. Il canone può essere rinegoziato solo al termine della seconda scadenza contrattuale. Gli standard internazionali (*IVS GN9 5.1*) indicano per l'analisi degli investimenti immobiliari una durata che varia da cinque a dieci anni. Pertanto il periodo di disponibilità è fissato in nove anni.

Ricerca del saggio di capitalizzazione

La ricerca del saggio di capitalizzazione impegna il reddito e il prezzo di mercato dell'immobile comparabile, che tuttavia alla data della compravendita non era affittato. Di conseguenza la determinazione del reddito netto si svolge con il criterio del bilancio della gestione alberghiera che determina il reddito lordo dell'immobile e sottraendo al reddito lordo il costo di esercizio. I bilanci sono svolti in modo sintetico considerando l'incidenza percentuale delle spese.

REDDITO NETTO DELL'IMMOBILE COMPARABILE

L'immobile in parola è composto da n. **45 camere** con servizi igienici annessi per circa 100 posti letto. Considerato un **coefficiente di riempimento medio annuo pari a 0,20** (in considerazione che il

complesso turistico si trova in località ad uso prettamente turistico durante il periodo estivo), il fatturato F_A , ottenuto come prodotto del ricavo a camera (si stima mediamente circa 35 euro) per il numero presunto di pernottamenti annuali ($100 \times 0,20 \times 365 = 7.300$) è risultato di 255.500,00 euro/anno.

C'è da evidenziare che il complesso ospita anche ambienti per conferenze e convegni (con annessi servizi) che ne incrementano il reddito lordo complessivo in misura stimata del 5%, incrementando il reddito lordo presunto ad €/anno 268.275,00, approssimabile ad €/anno 268.000,00

Il reddito lordo dell'immobile comparabile RL_A è pari secondo la formula a:

$$RL_A = \frac{F_A - CT_A \cdot (1+\pi)}{1+\pi}$$

il costo di gestione alberghiera CT_A è eguale al prodotto dell'incidenza c_1 delle spese sulla produzione e del fatturato annuo F_A e si calcola come segue:

$CT_a = C_1 \times F_a$ dove

C_1 è pari a 0,66 ottenuto come incidenza dei costi di gestione così calcolato:

quota di ammortamento	5%
quota di manutenzione	6%
quota di assicurazione	3%
spese per servizi	6%
spese di amministrazione	5%
spese per imposte	8%
detrazioni per sfitti e inesigibilità	3%

$CT_a = C_1 \times F_A = 0,66 \times 268.000,00 = 160.800,00$ euro/annui

Il reddito lordo dell'immobile da valutare è pari allora secondo la formula a:

$$RL_A = \frac{268.000,00 - 160.800,00 \times (1+0,02)}{1+0,02} = \mathbf{85.865,10}$$
 euro/anno

$C = RL_a \times 0,34 = \mathbf{€ 29.194,13}$

A questo punto si pone per il flusso di cassa dell'immobile comparabile (immobile preso di riferimento) si pone la durata pari a 9 anni ($n=9$), il saggio annuo di indicizzazione del reddito pari al 1% ($g=0,01$), il saggio annuo di indicizzazione dei costi pari al 2% ($h=0,02$) e il saggio annuo di rivalutazione pari all'1% ($d=0,01$).

N. (anno)	Ricavo (euro)	Costo (euro)	Reddito netto (euro)
0	-	-2.825.666,67 (*)	-2.825.666,67
1	113.097,83	38.453,26	74.644,57
2	114.228,80 (†)	39.222,33 (*)	75.006,48
3	115.371,09	40.006,77	75.364,32
4	116.524,80	40.806,91	75.717,90
5	117.690,05	41.623,05	76.067,01
6	118.866,95	42.455,51	76.411,44
7	120.055,62	43.304,62	76.751,00
8	121.256,18	44.170,71	77.085,47
9	3.212.858,76 (‡)	45.054,12 (‡)	3.167.804,63

La ricerca del saggio di capitalizzazione svolta sull'immobile comparabile può avvenire considerando il saggio di capitalizzazione come saggio di rendimento interno incognito del flusso di cassa che prevede un costo iniziale pari al prezzo di mercato noto, la serie dei ricavi e dei costi annuali indicizzati ai rispettivi saggi e un ricavo finale pari al prezzo di rivendita rivalutato. La soluzione dell'equazione per il saggio di capitalizzazione è in genere complessa e per la sua ricerca è opportuno affidarsi agli strumenti di calcolo automatici.

Il saggio di capitalizzazione riferito al comparabile estratto come saggio di rendimento interno è pari a 0,03589

Stima del valore di mercato

Nel metodo della capitalizzazione finanziaria il valore di mercato dell'immobile da stimare si calcola con la formula sopra utilizzata, ponendo come al solito la durata pari a 9 anni ($n=9$), il saggio annuo di

indicizzazione del reddito pari al 1% ($g=0,01$), il saggio annuo di indicizzazione dei costi pari al 2% ($h=0,02$)

e il saggio annuo di rivalutazione pari all'1% ($d=0,01$):

$$V = \frac{R \cdot \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+i}\right)^n}{i-g} - C \cdot \frac{1 - \left(\frac{1+h}{1+i}\right)^n}{i-h}}{1 - \left(\frac{1+d}{1+i}\right)^n}$$

Sostituendo i valori si ottiene:

$$= \frac{85.865,10 \cdot \frac{1 - \left(\frac{1+0,01}{1+0,03589}\right)^9}{0,03589-0,01} - 29.194,13 \cdot \frac{1 - \left(\frac{1+0,02}{1+0,03589}\right)^9}{0,03589-0,02}}{1 - \left(\frac{1+0,01}{1+0,03589}\right)^9} = 2.145.162,53 \text{ euro}$$

Quindi il più probabile valore di mercato secondo il metodo della capitalizzazione finanziaria è pari a € **2.145.162,53**.

Al valore sopra indicato vanno detratti i seguenti importi:

<i>decurtazione per incertezza sulla regolarità urbanistica, eventuali oneri per definizione istanze di condono, demolizioni ed opere edili (10% Vm)</i>	€ 214.516,25
<i>costi presunti di regolarizzazione catastale</i>	€ 6.000,00

Va inoltre **applicato una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per **assenza di garanzia e/o vizi non evidenziati neppure in perizia**, nonché per **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**

Valore a base d'asta = (2.145.162,53 - € 214.516,25 - € 6.000,00) x 0,85 = **€ 1.641.049,34**

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto unico sopra descritto**, può essere fissato in **€ 1.640.000,00** approssimato per difetto ed in cifra tonda

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

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

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

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

I beni sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà in capo alla società esecutata.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tra gli allegati alla presente sarà possibile visionare il certificato della Camera di Commercio, emesso in data 28.11.2022, da cui si evince che la soc. [..omissis..], P. Iva [..omissis..], ha sede legale in [..omissis..] in Giugliano in Campania (NA).

RIEPILOGO E CONCLUSIONI GENERALI

Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo scrivente Esperto rassegna la presente Relazione di Stima, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

L'Esperto
[..omissis..]