

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

Espropriazione Immobiliare

R.G.E. 267/2020

FINO 1 SECURITISATION SRL

CONTRO

[...OMISSIS...] E [...OMISSIS...]

immobili siti in
GIUGLIANO IN CAMPANIA

via Moscati Ovest, Parco Pirozzi

CATASTO FABBRICATI

Foglio 44 p.lla 2019 sub. 10, 13, 31 e 35

via Caravaggio

CATASTO FABBRICATI

Foglio 64 p.lla 1952 sub. 2, 3, 10 e 13

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT. ANTONIO CIRMA

ESPERTO STIMATORE: [...OMISSIS...]

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

nel procedimento esecutivo promosso da

FINO 1 SECURITISATION SRL

contro

[...OMISSIS...] E [...OMISSIS...]

rubricato al n.

267/2020 R.G.E.

immobili siti in

GIUGLIANO IN CAMPANIA

via Moscati Ovest, Parco Pirozzi

CATASTO FABBRICATI

Foglio 44 p.la 2019 sub. 10, 13, 31 e 35

via Caravaggio

CATASTO FABBRICATI

Foglio 64 p.la 1952 sub. 2, 3, 10 e 13

Giudice Espropriazione: dott. Antonio Cirma

Esperto stimatore: [...omissis...]

Ill.mo **signor Giudice** dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, **dott. Antonio Cirma**;

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 **FINO 1 SECURITISATION SRL** contro [...omissis...], (**Codice Fiscale [...OMISSIS...]**) e [...omissis...] (**Codice Fiscale [...OMISSIS...]**) e rubricato al n. **267/2020 R.G.E.** del Tribunale di Napoli Nord;

PREMETTE

- che con decreto del 05.09.2022 lo scrivente veniva nominato quale Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in oggetto;
- Che in data 08.09.2022 accettava l'incarico secondo le modalità del Processo Civile Telematico;
- Che in data 14.09.2022 lo scrivente depositava in Cancelleria i moduli per il controllo della documentazione, non evidenziando null'altro di quanto fosse già stato disposto da Codesto GE con decreto ex art. 569.

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 tre sopralluoghi presso gli immobili pignorati rispettivamente in data 28.09.2022, 06.10.2022 e 11.01.2023 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, dott. Giovanni Rosselli (di cui si riporta in allegato la copia dei verbali redatti 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 ed anagrafe del Comune di Giugliano in Campania e Napoli, Agenzia delle Entrate di Napoli - già Agenzia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 ed archivio notarile di Napoli) 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 procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

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

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

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

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 inadeguati ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

Il controllo preliminare della documentazione è stato effettuato mediante deposito in Cancelleria in data 14.09.2022 dei moduli di controllo documentazione con **esito positivo** (eccetto quanto già riscontrato dal GE nel decreto ex art. 569, ossia che la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento riportava la piena proprietà anche dei cespiti di cui al F. 64 p.la 1952 sub. 2, 3 e 13 in luogo dell'esatta pari a 1/9, di cui il GE aveva già disposto con provvedimento contenuto nel Decreto ex art. 569).

In particolare:

in primo luogo il creditore procedente ha optato per il deposito della **relazione notarile sostitutiva** a firma del notaio Antonio Trotta di Pavia del distretto notarile di Pavia depositata il 10.11.2020.

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

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 il certificato di stato civile degli esecutati e perciò lo scrivente ha pertanto provveduto a richiedere ed acquisire dette certificazioni.

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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto **carattere meramente nominale** (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto **carattere sostanziale** (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

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

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

Gli immobili oggetto della presente Relazione, sono tutti ubicati nel Comune di **Giugliano in Campania**.

Essi sono rappresentati da varie unità immobiliari facenti parte di due diversi edifici allocati alla via Moscati ovest ed alla via Caravaggio.

Primo profilo (**diritti reali pignorati**)

I beni pignorati sono così descritti nell'atto di pignoramento:

IMMOBILI DI [...OMISSIS...]

Piena proprietà

- 1) **appartamento** in Giugliano in Campania (NA) alla Via G. Moscati Ovest, 11, al terzo piano con ingresso dalla po1ta di fronte per chi sale le scale, composto da soggiorno con angolo cottura, due stanze ed accessori, il tutto corrispondente a catastali vani 5,confinante con vano e cassa scale, appartamento sub 32, area scoperta circostante il fabbricato sub 3 ed appartamento sub 30, salvo

altri, riportato al NCEU del detto comune al **foglio 44, p.IIa 2019, sub 31**, Via G. Moscati Ovest, 11 (ora sue) cat. A/2, cl 5, vani 5, p. 3, rc euro 361,52;

- 2) pertinenziale **locale deposito** in Giugliano in Campania (NA) alla Via G.Moscati Ovest, 11 al piano quarto, di catastali mq 48, confinante con vano e cassa scale, locale sub 36, area scoperta circostante il fabbricato sub 3 per due lati e locale sub 34, salvo altri, riportato al NCEU del detto comune al **foglio 44, p.IIa 2019, sub 35**, Via G. Moscati Ovest, 11 (ora snc), cat. C/2, cl 2, mq 48, p. 4, rc euro 111,55;
- 3) pertinenziale **posto auto coperto** in Giugliano in Campania (NA) alla Via G. Moscati Ovest, 11 di catastali mq 18, confinante con area scoperta sub 3, posto auto sub 11, posto auto sub 13, nuovamente area comune scoperta sub 3 e posto auto sub 9, salvo altri, riportato al NCEU del detto comune al **foglio 44, p.IIa 2019, sub 10**, Via G. Moscati Ovest, 11 (ora snc), cat C/6, cl 2, mq 18, p. T, rc euro 49,27;
- 4) pertinenziale **posto auto coperto** in Giugliano in Campania (NA) alla Via G. Moscati Ovest, 11 al piano terra, di catastali mq 13, confinante con area comune scoperta sub 3, posto auto sub 14, posto auto sub 10 e posto auto sub 11, salvo altri, riportato al NCEU del detto comune al foglio 44, p.IIa 2019, sub 13, Via G. Moscati Ovest, 11 (ora sue) cat. C/6, cl 2, mq 13, p. T, rc euro 35,58;

Detto diritto pignorato coincide con esatta la quota di possesso a [...omissis...] allo stesso pervenuti per Atto di compravendita del 24.03.2011 rep. 176807 a rogito del notaio Alfonso Monda di Napoli.

IMMOBILI DI [...OMISSIS...]

Piena proprietà

- 1) appartamento in Giugliano in Campania (NA) alla Via Caravaggio 62, in al piano terzo distinto con il numero int.9, con ingresso dalla porta a destra salendo le scale, composto di ingresso, soggiorno, tre stanze, cucina ed accessori, il tutto corrispondente a vani catastali 7,5, confinate con vano e cassa scale, appartamento n.int.4, corte condominiale, beni leoncino, distacco verso strada privata, salvo altri, riportato al NCEU del detto comune al **foglio 64, p.IIa 1952, sub 10**, Via Caravaggio n. 62 (ora n.80), cat A/2, cl 6, pi 3, int.9, vani 7,5, rc euro 639,12;

pertinenziali quote di 1/9 di:

- 2) **locale deposito** in Giugliano m Campania alla via Caravaggio 62, al piano terra, distinto con il n.int. 1, della consistenza di catastali mq 100, confinante con cortile condominiale per due lati, cassa scale ed androne, salvo altri, riportato al NCEU del detto comune al **foglio 64, p.IIa 1952, sub 2**, Via Caravaggio n. 62 (ora n.80), cat C/2, p. T, int. 1, cl 4, mq 110, rc euro 320,20;
- 3) **locale deposito** in Giugliano in Campania (NA) alla Via Caravaggio 62 al piano terra, distinto con il n.int.2, della consistenza catastale di mq 240, confinante con beni [...omissis...], cortile condominiale, per due lati, vano scale e corte condominiale, salvo altri, riportato al NCEU del detto comune al **foglio 64, p.IIa 1952, sub 3**, Via Caravaggio n. 62 (ora n.80), cat C/2, cl 4, pi T, int 2, mq 240, re euro 768,49;
- 4) **lastrico solare** di copertura del fabbricato in Giugliano in Campania (NA) alla Via Caravaggio 62 al piano quarto della consistenza catastale di mq 590, confinante con strade, beni [...omissis...] e corte salvo altri, riportato al NCEU del detto comune al foglio 64, p.IIa 1952, sub 13, Via Caravaggio n. 62 (ora n.80), cat L p. 4, mq 590 ora **foglio 64, p.IIa 1952, sub 13**, Via Caravaggio n. 62 (ora n.80), **cat. F/5** p.4, mq 590.

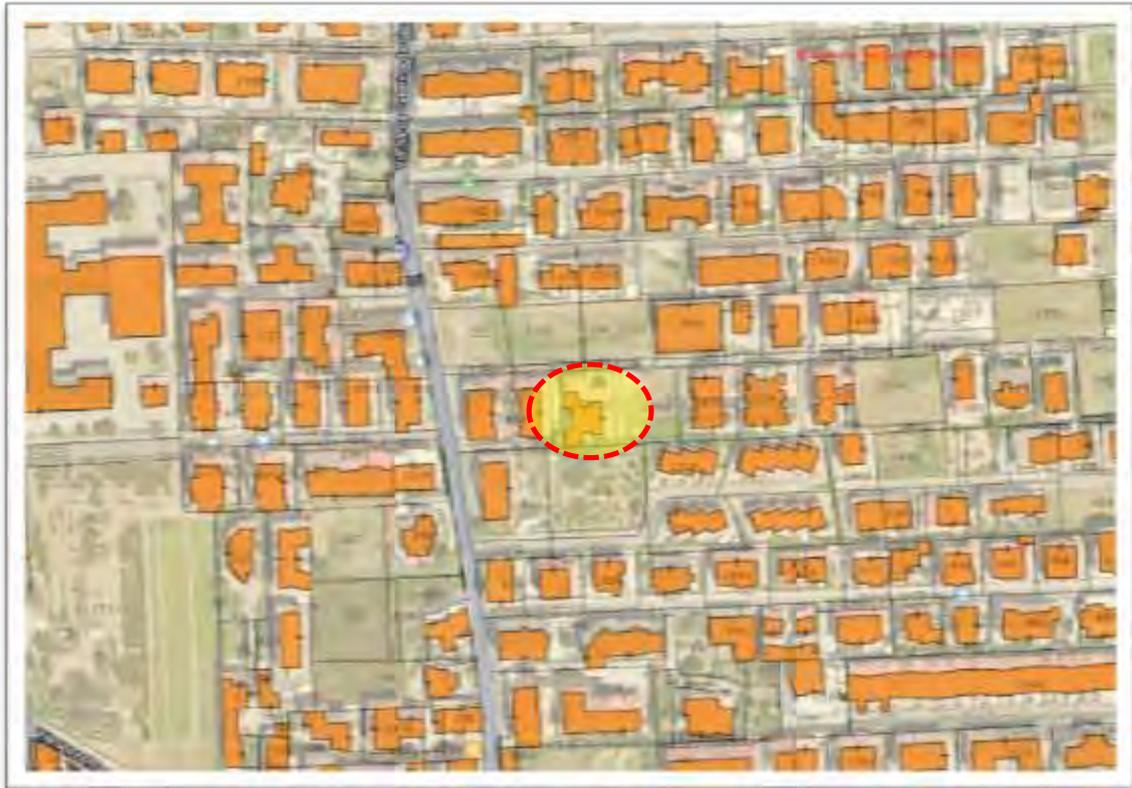
Detto diritto pignorato coincide con esatta la quota di possesso a Pirozzi Caludio allo stesso pervenuti per acquisto fattone in forza di Scrittura privata autenticata dell'11.02.1993 a rogito del notaio Alfonso Monda di Napoli.

Secondo profilo (beni pignorati)

I beni pignorati sono attualmente riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di Giugliano in Campania al **Foglio 44 p.IIa 2019 sub. 10, 13, 31 e 35** (immobili in via Moscati) nonchè al **Foglio 64 p.IIa 1952 sub. 2, 3, 10 e 13** (immobili in via Caravaggio). Tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione del medesimo atto di pignoramento, ad eccezione della quota riportata per i cespiti di cui al Foglio 64 p.IIa 1952 sub. 2, 3 e 13, riportata per l'intera quota di proprietà in luogo dell'esatta di 1/9. Detta discordanza è stata altresì corretta in quanto è stata effettuata una Rettifica alla trascrizione del pignoramento (**Trascrizione - in rettifica - nn. 44648/34250 del 15.09.2022**) ove sono state correttamente indicate tutte le quote.

Pertanto, a seguito di detta correzione, **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.



Sovrapposizione mappe catastali con vista alto immobili di cui al F. 44 p.IIa 2019



Sovrapposizione mappe catastali con vista alto immobili di cui al F. 64 p.IIa 1952

Ai fini della vendita, in considerazione della appetibilità, dei dati identificati catastali, delle consistenze e dei diritti pignorati, saranno formati **n. 5 lotti di vendita**.

Il tutto come di seguito meglio descritto:

LOTTO N. 1: piena ed intera proprietà di appartamento con sovrastante **sottotetto ed annessi due posto auto coperti** sito in **Giugliano in Campania** alla via Moscati Ovest, “parco Pirozzi”. L'**appartamento** è allocato al **piano terzo** con ingresso dalla porta di fronte a chi sale le scale e si compone di connettivo (con scala di accesso al sovrastante locale sottotetto), disimpegno, due camere da letto e due wc, oltre balconi esterni, esteso complessivamente per circa 60 mq oltre balconi esterni di ulteriori 27 mq. Confina nell'insieme a nord con l'appartamento sub. 32 (in ditta catastale [...omissis...]), a sud ed est con area esterna e ad ovest con vano scala e appartamento sub. 30 (in ditta catastale [...omissis...]), salvo se altri. Il sovrastante **sottotetto** (deposito) ha accesso dal vano scala con ingresso di fronte a chi sale le scale e si compone di un unico ambiente oltre wc e balcone esterno, adibito ad abitazione. I due posti auto al piano terra sono composti da due spazi (non delimitati) di 12,50

e 18 mq. Confina nell'insieme a nord con sottotetto sub. 40 (in ditta catastale [...omissis...]), a sud ed est con area esterna e ad ovest con vano scala e sottotetto sub. 34 (in ditta catastale Porcaro Rosario), salvo se altri. Il **posto auto di 18 mq** è allocato al piano terra e confina nell'insieme a nord con posto auto sub. 11 (in ditta catastale [...omissis...]) e sub. 13 (in ditta catastale [...omissis...]), ad est ed ovest con spazio di manovra e a nord con posto auto sub. 9 (in ditta catastale [...omissis...]), salvo se altri. Il **posto auto di circa 13 mq** è allocato al piano terra e confina nell'insieme a nord con posto auto sub. 10 (in ditta catastale [...omissis...]), a sud con spazio di manovra, ad est con posto auto sub. 11 (in ditta catastale [...omissis...]) e sub. 12 (in ditta catastale [...omissis...]) e ad ovest con posto auto sub. 14 (in ditta catastale [...omissis...]), salvo se altri. L'**appartamento** è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 44, p.IIa 2019 sub. 31**, cat. A/2, cl. 5, consistenza 5 vani, rendita € 361,52. Il **sottotetto** è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 44, p.IIa 2019 sub. 35**, cat. C/2, cl. 2, consistenza 48 mq, rendita € 111,55. Il **posto auto di circa 18 mq** è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 44, p.IIa 2019 sub. 10**, cat. C/6, cl. 2, consistenza 18 mq, rendita € 49,27. Il **posto auto di circa 13 mq** è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 44, p.IIa 2019 sub. 13**, cat. C/6, cl. 2, consistenza 13 mq, rendita € 35,58. Il descritto stato dei luoghi (limitatamente i cespiti sub. 31 e 35 non corrisponde alla consistenza catastale. I beni fanno parte di un fabbricato residenziale edificato in forza del **Permesso di Costruire n. 36/2009 del 19.06.2009** (pratica Edilizia n. 5358 del 07.02.2005), **Denuncia di Inizio Attività prot. 10751 del 22.12.2009**, **Denuncia di Inizio Attività prot. 27822 del 25.05.2010** e **Denuncia di Inizio Attività prot. 74148 del 24.12.2010**, cui lo stato dei luoghi è difforme (per il locale sottotetto ed appartamento) per diverse distribuzioni interne, cambio di destinazione d'uso, ampliamento di superfici e delle volumetrie, modifiche di falde e abbaini ed a parere dello scrivente esperto non è possibile richiedere sanatoria edilizia e pertanto andrà ripristinato lo stato dei luoghi quo ante in conformità dei grafici autorizzativi rilasciati.

Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 135.000,00

LOTTO N. 2: piena ed intera proprietà di appartamento sito in **Giugliano in Campania** alla via Caravaggio 62. E' allocato al **piano terzo** di un edificio residenziale con ingresso dalla porta a destra di chi sale le scale, identificato catastalmente con il numero **interno 9**, e si compone di salone (con scala di accesso al sovrastante locale sottotetto – non oggetto del presente lotto di vendita), disimpegno, tre camere da letto con annessi tre wc e due locali spogliatoi, oltre balconi esterni, esteso complessivamente

per circa 160 mq oltre balconi esterni di ulteriori 40 mq. Confina nell'insieme a nord con vano scala e appartamento sub. 11 (in ditta catastale [...omissis...]), a sud con p.lla 2368 e ad est con viale di accesso e ad ovest con corte comune, salvo se altri. È riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 64, p.lla 1952 sub. 10**, cat. A/2, cl. 6, consistenza 7,5 vani, rendita € 639,12. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per diverse distribuzioni interne. I beni fanno parte di un fabbricato residenziale edificato in assenza di autorizzazione edilizie e per il quale risulta **Concessione Edilizia in sanatoria (ex l. 47/85) n. 5654/SAN/86 del 2005 rilasciata il 1.12.2005** cui lo stato dei luoghi è difforme per diverse distribuzioni interne oltre realizzazione di una scala di collegamento alla sovrastante unità ed a parere dello scrivente Esperto è possibile richiedere sanatoria edilizia limitatamente le diverse distribuzioni interne mentre va eseguito il ripristino dello stato dei luoghi allo stato *quo ante* in conformità delle autorizzazioni rilasciate.

PREZZO BASE euro 179.000,00

LOTTO N. 3: diritti di proprietà pari a 1/9 di locale deposito sito in **Giugliano in Campania** alla via Caravaggio 62. Il locale è allocato al **piano terra** di un edificio residenziale con accesso dalla corte comune e dal viale privato, identificato catastalmente con il numero **interno 1**, e si compone di un unico ambiente di circa 100 mq. Confina nell'insieme a nord con vano scala, a sud con androne comune, ad est con viale privato e ad ovest con corte, salvo se altri. È riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 64, p.lla 1952 sub. 2**, cat. C/2, cl. 4, consistenza 100 mq, rendita € 320,20. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. I beni fanno parte di un fabbricato residenziale edificato in assenza di autorizzazione edilizie e per il quale risulta **Concessione Edilizia in sanatoria (ex l. 47/85) n. 5654/SAN/86 del 2005 rilasciata il 1.12.2005** cui lo stato dei luoghi è conforme.

PREZZO BASE euro 6.000,00

LOTTO N. 4: diritti di proprietà pari a 1/9 di locale deposito sito in **Giugliano in Campania** alla via Caravaggio 62. Il locale è allocato al **piano terra** di un edificio residenziale con accesso dalla corte comune, dal viale privato e da via Caravaggio, identificato catastalmente con il numero **interno 2**, e si compone di vari ambienti, in parte allo stato rustico (ed adibiti a deposito) ed in parte rifiniti ed adibiti a uffici e laboratori, estesi complessivamente per circa 240 mq. Confina nell'insieme a nord con vano scala, a sud con androne comune, ad est con viale privato e ad ovest con corte, salvo se altri. È riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 64, p.lla 1952 sub. 3**, cat.

C/2, cl. 4, consistenza 240 mq, rendita € 768,49. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per diverse distribuzioni interne, diverse destinazioni d'uso e frazionamento in più unità immobiliari. I beni fanno parte di un fabbricato residenziale edificato in assenza di autorizzazione edilizie e per il quale risulta **Concessione Edilizia in sanatoria (ex l. 47/85) n. 5654/SAN/86 del 2005 rilasciata il 1.12.2005** cui lo stato dei luoghi è difforme in merito alla diversa distribuzione interna ed alla parziale diversa destinazione d'uso ed a pare dello scrivente è possibile richiedere sanatoria edilizia limitatamente le diverse distribuzioni interne (e compatibilmente con la destinazione d'uso) mentre va eseguito il ripristino dello stato dei luoghi allo stato *quo ante* in conformità delle autorizzazioni rilasciate
PREZZO BASE euro 9.000,00

LOTTO N. 5: diritti di proprietà pari a 1/9 di lastrico solare con sovrastanti corpi di fabbrica (mansarda) sito in **Giugliano in Campania** alla via Caravaggio 62. Il lastrico è allocato al quarto piano di un edificio residenziale, e si compone essenzialmente di tre unità immobiliari indipendenti adibite ad abitazione di cui due direttamente collegate alle sottostanti unità abitative (non oggetto del presente lotto di vendita), estese complessivamente per circa 250 mq di superficie calpestabile (oltre balconi esterni). Confina nell'insieme a nord con via Caravaggio, a sud con p.lla 2368, ad est con viale privato e ad ovest con corte e p.lla 2486, salvo se altri. È riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 64, p.lla 1952 sub. 13**, cat. F/5, consistenza 590 mq, senza rendita. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per edificazione di corpi di fabbrica, frazionamento e diverse destinazioni d'uso. I beni fanno parte di un fabbricato residenziale edificato in assenza di autorizzazione edilizie e per il quale risulta **Concessione Edilizia in sanatoria (ex l. 47/85) n. 5654/SAN/86 del 2005 rilasciata il 1.12.2005**, ma l'edificazione dei corpi di fabbrica (di cui al presente lotto di vendita) sull'originario lastrico solare è completamente abusiva e per la stessa risulta **Ordinanza di Demolizione** (Disposizione Dirigenziale n. 370/09 del 01.12.2009) emessa in danno di [...omissis...]. Avverso detta Ordinanza è stata presentato Ricorso al T.A.R. Campania (ricorso n. 811 del 2010), dichiarato perento con **Decreto del 29.11.2017 N. 04353/2017 Reg.Prov.Pres. e n. 00811/1010 Reg. Ric., pubblicato il 29.11.2017**. Va pertanto eseguito il ripristino dello stato dei luoghi allo stato *quo ante* (demolizione) in conformità delle autorizzazioni rilasciate.

PREZZO BASE euro 16.000,00

[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 allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

(FOGLIO 44 P.LLA 2019 SUB. 31, 35, 10 E 13 – PIENA PROPRIETÀ)

I cespiti di cui al **lotto n. 1** sono ubicati in **Giugliano in Campania**, alla via **Moscato Ovest n. 11** e fanno parte di un complesso edilizio denominato "**Parco Pirozzi**".

Il complesso edilizio è stato edificato agli inizi degli anni duemila ed ha struttura portante in calcestruzzo a telaio con impalcati in latero cemento. Esso si compone di un edificio adibito a civile abitazione" disposto su tre livelli piani fuori terra oltre il piano sottotetto e piano terra adibito a porticato/posti auto coperti, ed allocato in zona di nuova espansione avente vocazione residenziale ed in un contesto completamente urbanizzato.

È da evidenziare che la zona soffre di molteplici disagi derivanti da fattori esterni dovuti soprattutto ad una rapida espansione degli insediamenti residenziali, senza adeguamento / integrazione di opere di urbanizzazione primaria (fogne strade, ecc). proprio in riferimento a queste, è da evidenziare che il

complesso risulta edificato su un lotto altimetricamente sottoposto anche rispetto alla sede vaira di accesso e che provoca fenomeni di allagamenti durante la stagione invernale, nei periodi particolarmente piovosi.

In particolare i beni di cui al **lotto n. 1** sono rappresentati dall'unità abitativa al **piano terzo** avente accesso dal portoncino difronte a chi sale le scale, con sovrastante **locale sottotetto** ed annessi **due posti auto** coperti al piano terra.



VISTA DEL PARCO
PIROZZI



INGRESSO
PEDONALE AL
PARCO



VISTA DEL
FABBRICATO DA
VIA MOSCATI
OVEST

FOTO 1 - 2 - 3 Viste esterne del condominio

Come detto, all'unità abitativa sita al piano terzo, si accede dal portoncino allocato di fronte a chi sale le scale. In particolare, va subito precisato, che di fatto la stessa è stata direttamente collegata (attraverso

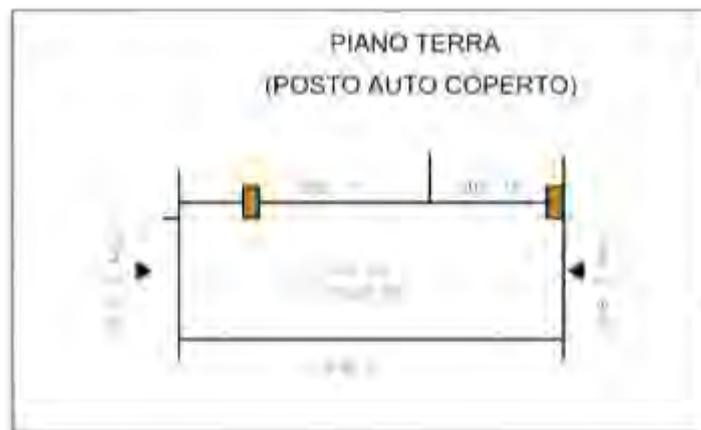
la realizzazione di una scala interna) al sovrastante locale sottotetto (originariamente destinato a locale di deposito) che di fatto, rappresenta la zona "living" dell'unità abitativa ove si trova la cucina-pranzo, un wc ed un ulteriore piccolo ambiente. Conclude la consistenza un piccolo balcone a servizio della cucina. Anche detto livello ha accesso direttamente dal vano scala. Esso ha altezza massima di 2,75 m ed altezza minima di 0,00.

Al piano terzo piano invece trovano ubicazione due camere da letto (di cui una con wc e spogliatoio interno), un ulteriore wc, disimpegno e locale multiuso (ove è stata realizzata la scala interna di collegamento tra i due livelli). L'intero livello è perimetrato su lati sud ed est da un ampio balcone di circa 27 mq

Completano la consistenza immobiliare i due posti auto coperti allocati al piano terra del fabbricato estesi per 13 e 18 mq e tra loro confinanti.

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







planimetrie di rilievo

In generale l'unità abitativa versa in **discreto stato di conservazione e manutenzione** e non si evidenziano interventi urgenti da eseguire anche in considerazione della recente realizzazione risalente solo ad una decina di anni fa. Si evidenziano solo dei piccoli fenomeni di infiltrazioni tra le falde di coperture e le pareti laterali nonché infiltrazioni accidentali tra un cassonetto della fecale e l'adiacente parete. Andrebbero inoltre verificati dei fenomeni di condensa e/o infiltrazioni accidentali su alcune pareti interne in prossimità dei wc.

Le pavimentazioni sono in mattonelle di gres porcellanato di colore chiaro, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione del wc e delle pareti relative al piano cottura, ove è presente un rivestimento sempre in piastrelle di ceramica. È presente un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio bianco alimentati con caldaia a gas metano. In taluni ambienti sono installati split per il raffrescamento dell'aria. L'ambiente sottotetto che è invece adibito a zona living, è anch'esso pavimentato con mattonelle di gres porcellanato, mentre il soffitto è in legno con travi a vista di colore bianco

Gli impianti elettrici ed idraulici sono tutti sottotraccia e probabilmente conformi alle attuali normative vigenti. Le aperture esterne sono protette con doppi infissi in alluminio e romane in ferro di colore marrone scuro. Le bussole interne sono in legno e vetro di colore noce. L'altezza interna netta rilevata

del piano terzo è pari a 2,75 m, mentre quelle del locale sottotetto è variabile tra 0 e 3,00 m con presenza di abbaini che ne migliorano la fruibilità.

Il tutto come meglio riportato sulla documentazione fotografica si seguito riportata.



LOCALE
SOTTOTETTO
ADIBITO A
ZONA LIVING



ALTRA VISTA
LOCALE
SOTTOTETTO
ADIBITO A
ZONA LIVING



ANGOLO
COTTURA



WC AL PIANO
SOTTOTETTO



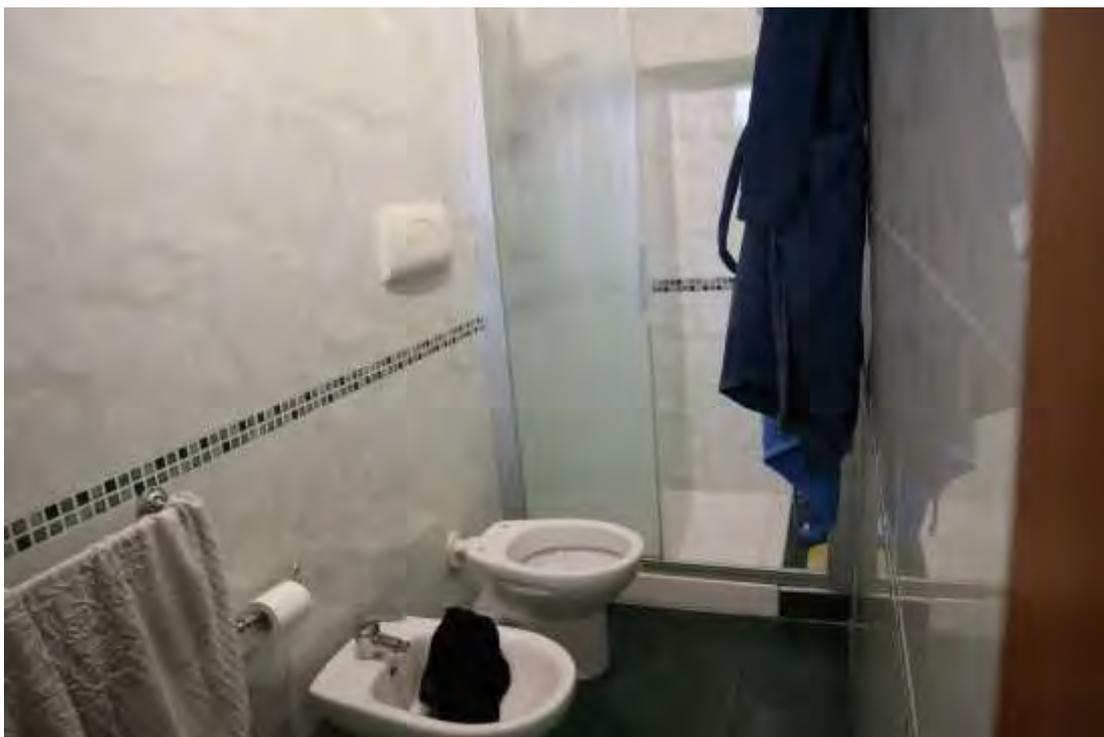
BALCONE



SCALA DI
COLLEGAME
NTO TRA IL
PIANO
TERZO ED IL
SOVRASTAN
TE LOCALE
SOTTOTETTO



WC AL PIANO
TERZO



WC
ANNESSE
ALLA
CAMERA DA
LETTO



DISIMPEGNO
—
PARTICOLAR
E
INFILTRAZIO
NE



CABINA
ARMADIO



BALCONE AL
PIANO
TERZO



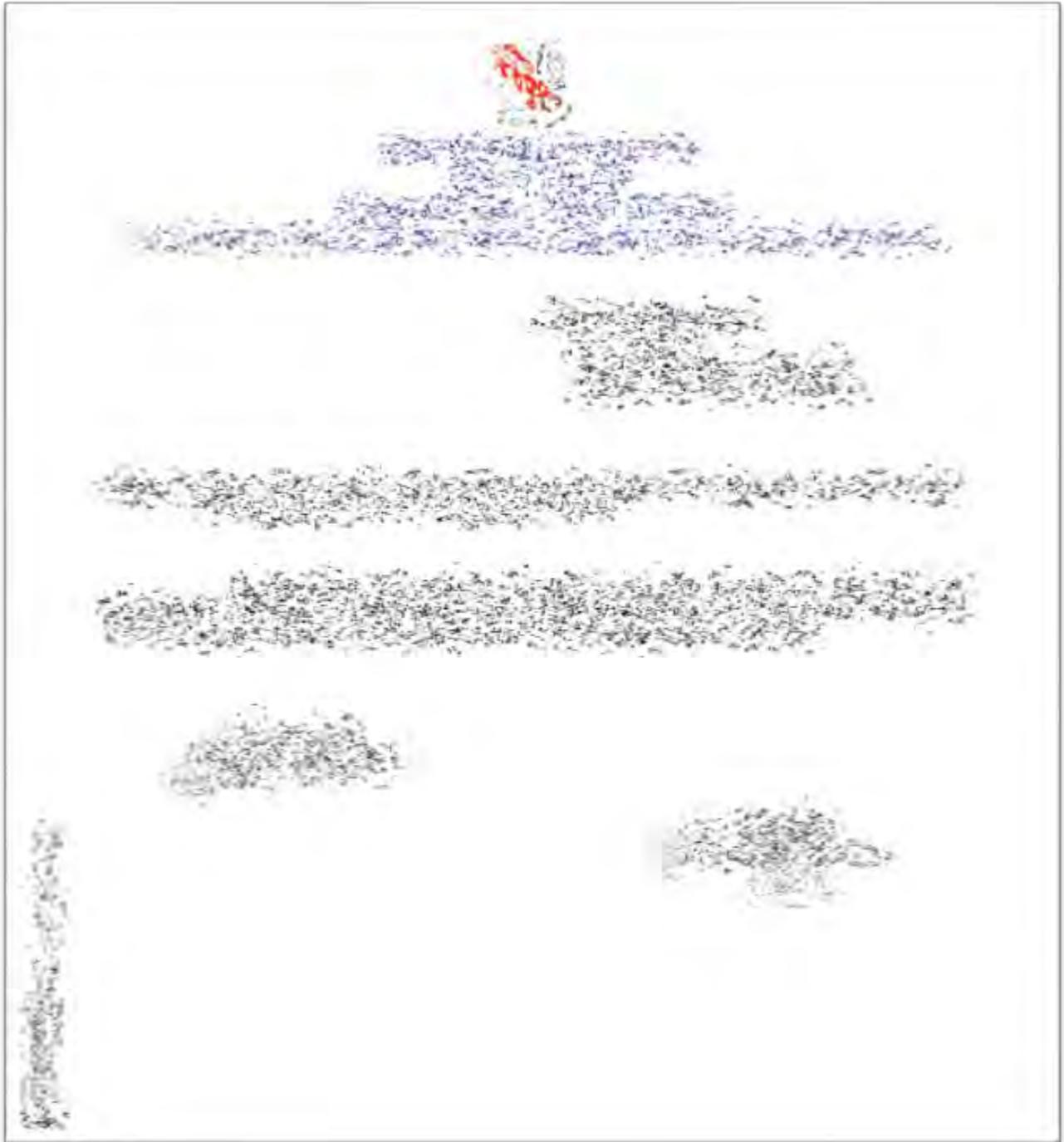
POSTI AUTO
COPERTI AL
PIANO
TERRA



ALTRA VISTA
DEI POSTI
AUTO AL
PIANO
TERRA

Viste interne ed esterne dell'unità abitativa

Si dà atto che per l'unità abitativa **non si è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica,** come attestato con nota del 25.01.2023 prot. PG/2023/0039675 trasmessa allo scrivente dalla Giunta della Regione Campania, Direzione Generale, Sviluppo Economico e Attività Produttive, U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia dalla quale risulta che per l'unità in parola non risulta alcun certificato energetico.



Stralcio nota trasmessa dalla Regione Campania

Per la sua redazione e trasmissione alla Regione Campania si prevede un costo di circa € 500,00.

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 urgenti
connettivo	21,00	1,00	21,00	discreto	-
Disimpegno	6,15	1,00	6,15	discreto	-
Spogliatoio	2,90	1,00	2,90	discreto	-
wc	4,05	1,00	4,05	discreto	-
wc	3,30	1,00	3,30	discreto	-
Letto 01	11,25	1,00	11,25	discreto	-
Letto 02	11,00	1,00	11,00	discreto	-
balcone	27,35	25% fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 10%	6,49	discreto	-
Living (sottotetto)	42,00	0,75	31,50	discreto	-
Wc (sottotetto)	5,00	0,35	1,75	discreto	-
Balcone (sottotetto)	6,50	0,25	1,63	discreto	
Posti auto	30,50	0,35	10,67		
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Totale			111,68		
Incidenza murature			14,00		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			125,68		

Detta tabella è stata redatta a mente del DPR 138/98, allegato C e della norma UNI 10750/2006. Inoltre, per i locali sottotetto è stata considerata la superficie avente una altezza minima di almeno 1,40 m.

All'unità in parola sono annessi i relativi diritti sulle parti comuni, nonché diritti, divieti ed obblighi riportati nel regolamento di condominio.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

(FOGLIO 64 P.LLA 1952 SUB. 10 - PIENA PROPRIETÀ)

I cespiti di cui al **lotto n. 2** sono ubicati in Giugliano in Campania, alla **via Caravaggio 62** e fanno parte di un fabbricato edificato negli anni ottanta, con struttura portante in calcestruzzo a telaio ed impalcati in latero cemento, composto di quattro livelli fuori terra oltre il piano sottotetto. È allocato in zona

residenziale del Comune di Giugliano in Campania, in un contesto urbanistico completamente urbanizzato e saturo.

In particolare i beni di cui al **lotto n. 2** sono rappresentati dall'unità abitativa ubicata al **piano terzo** dell'edificio (munito di ascensore) ed avente accesso dal portoncino a destra di chi sale le scale, al cui vano si accede percorrendo un viale privato.



VISTA DEL
FABBRICATO DA
VIA CARAVAGGIO



PORTONCINO DI
INGRESSO DAL
VIALE PRIVATO



VISTA DEL VIALE
DI ACCESSO

FOTO 4 - 5 - 6 Viste esterne del fabbricato

Come detto, all'unità abitativa sita al piano terzo, si accede dal portoncino ubicato a destra di chi sale le scale. In particolare, va subito precisato, che di fatto la stessa è stata direttamente collegata (attraverso la realizzazione di una scala interna) ad una sovrastante unità abitativa (non oggetto del presente lotto di vendita e che di fatto rappresenta la zona living dell'attuale "duplex") e pertanto **vanno effettuate tutte le opere necessarie al fine di eliminare il collegamento verticale** (rimozione della scala con chiusura del foro nel solaio esistente) al fine di rendere autonoma ed indipendente l'unità abitativa di cui al presente lotto di vendita.

Dal portoncino di ingresso si accede ad un ambiente salone di circa 56 mq ove a destra si trova la scala di accesso alla zona "living" dell'unità abitativa, scala da rimuovere con chiusura del foro del solaio. Proseguendo, attraverso un disimpegno, si accede a tre camere da letto di cui due di circa 20 mq ed una di circa 21 mq, tutte munite di annesso wc e due anche di locale spogliatoio. Ne consegue, per le ragioni sopra evidenziate, che l'unità abitativa allo stato è priva di cucina e quindi è dotata solo di camere da letto (oltre salone).

Lungo i lati est ed ovest sono presenti due ampi balconi di circa 19 e 20 mq che consentono l'affaccio sul viale esterno e sull'area interna al fabbricato. L'altezza netta interna rilevata è pari a 2,90 m.

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



planimetria di rilievo

In generale l'unità abitativa versa in **buono stato di conservazione e manutenzione** e non si evidenziano interventi urgenti da eseguire.

Le pavimentazioni sono in parquet di colore noce scuro, ad eccezione dei wc ove sono presenti rivestimenti in gres porcellanato di varia cromia e pezzatura, mentre le pareti sono talune rivestite con

tappezzeria di carta ed altre tinteggiate con pittura lavabile. Sono presenti inoltre varie controsoffittature ed opere di finitura in cartongesso che rendono gli ambienti più gradevoli ed eleganti.

È presente un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio bianco alimentati con caldaia a gas metano. In taluni ambienti sono installati split per il raffrescamento dell'aria.

Gli impianti elettrici ed idraulici sono tutti sottotraccia, ma ne andrebbe verificata la rispondenza alle attuali normative vigenti e pertanto in questa sede si considerano costi per € 2.000,00 per eventuali adeguamenti.

Le aperture esterne sono protette con infissi in alluminio e serrande avvolgibili, con presenza di inferriate in ferro ad ulteriore protezione. Le bussole interne sono in legno e vetro di colore noce.

Il tutto come meglio riportato sulla documentazione fotografica si seguito riportata.



VISTA DEL
SALONE



ALTRA VISTA
DEL SALONE



SALONE CON
SCALA DI
ACCESSO AL
LIVELLO
SUPERIORE
(DA
DEMOLIRE)



DISIMPEGNO



CAMERA DA
LETTO



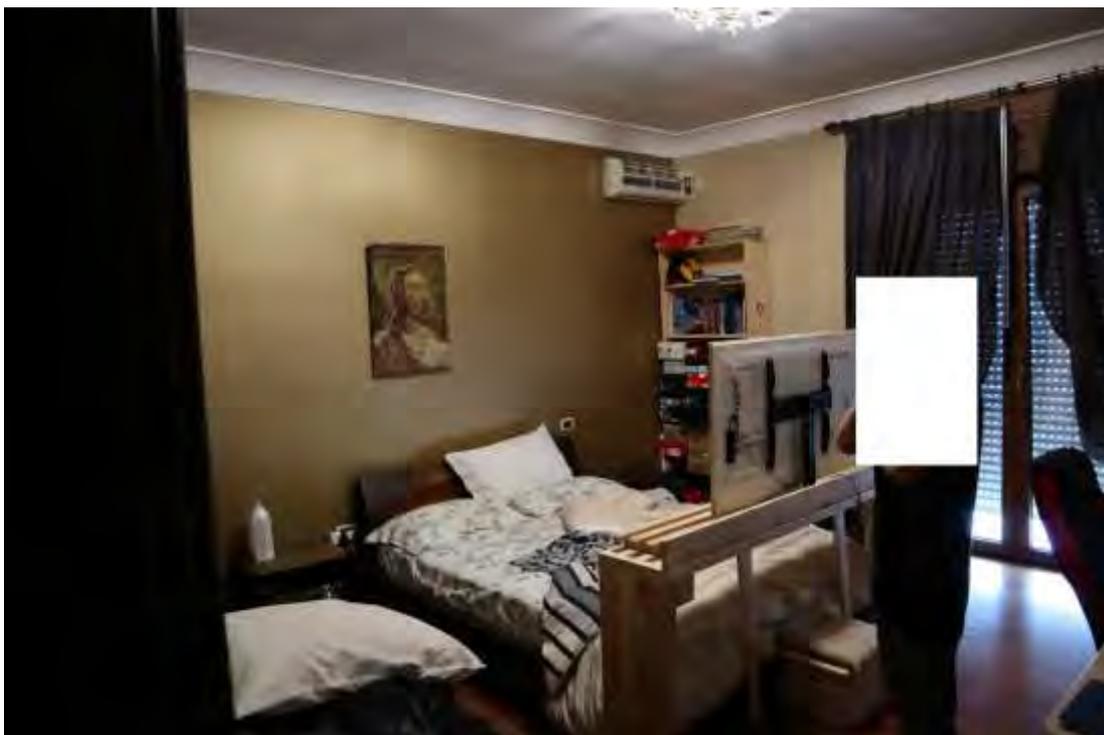
SPOGLIATOIO



WC



ALTRO WC



ALTRA
CAMERA DA
LETTO



ULTERIORE
CAMERA DA
LETTO

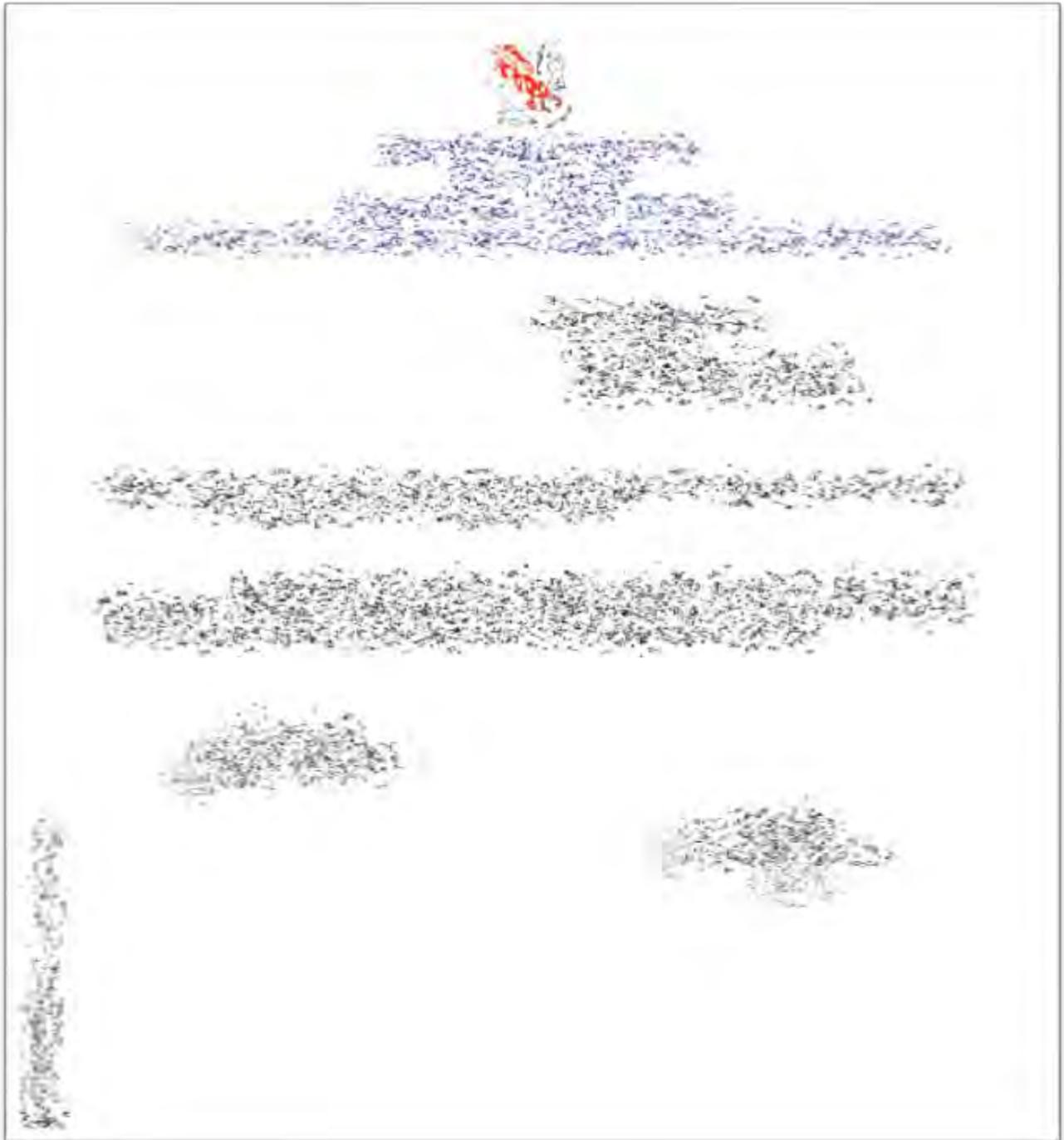


BALCONE
ESTERNO

Viste interne ed esterne dell'unità abitativa

Si dà atto che per l'unità abitativa **non si è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica,** come attestato con nota del 25.01.2023 prot. PG/2023/0039675 trasmessa allo scrivente dalla Giunta della Regione Campania, Direzione Generale, Sviluppo Economico e Attività Produttive, U.O.D. Energia,

efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia dalla quale risulta che per l'unità in parola non risulta alcun certificato energetico.



Stralcio nota trasmessa dalla Regione Campania

Per la sua redazione e trasmissione alla Regione Campania si prevede un costo di circa € 500,00.

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 urgenti
salone	56,00	1,00	56,00	buono	-
Disimpegno	7,60	1,00	7,60	buono	-
Letto 01	20,40	1,00	20,40	buono	-
wc	4,60	1,00	4,60	buono	-
wc	4,30	1,00	4,30	buono	-
Letto 02	20,25	1,00	20,25	buono	-
Spogliatoio	4,00	1,00	4,00	buono	-
Letto 03	21,00	1,00	21,00	buono	-
wc	5,60	1,00	5,60	buono	-
Spogliatoio	8,50	1,00	8,50	buono	-
Balconi	39,30	25% fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 10%	7,68	sufficiente	
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Totale			159,93		
Incidenza murature			14,00		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			173,93		

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

All'unità in parola sono annessi i relativi diritti sulle parti comuni, nonché diritti, divieti ed obblighi.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 3

(FOGLIO 64 P.LLA 1952 SUB. 2 – DIRITTI DI 1/9)

I cespiti di cui al **lotto n. 3** sono ubicati in Giugliano in Campania, alla via **Caravaggio 62** e fanno parte di un fabbricato edificato negli anni ottanta, con struttura portante in calcestruzzo a telaio con impalcati in latero cemento, composto di quattro livelli fuori terra oltre il piano sottotetto. È allocato in zona residenziale del Comune di Giugliano in Campania, in un contesto urbanistico completamente urbanizzato e saturo.

In particolare i beni di cui al **lotto n. 3** sono rappresentati dai **diritti di proprietà di 1/9** del **locale deposito al piano terra** dell'edificio, allocato tra il vano scala e l'androne del fabbricato, avente accesso sia dalla corte interna che dal viale privato esterno.



VISTA DEL
FABBRICATO DA
VIA CARAVAGGIO



INGRESSI DAL
VIALE PRIVATO

FOTO 7 - 8 - 9 Viste esterne del fabbricato

Come detto, al locale deposito si accede attraverso due aperture allocate nel viale privato e protette da serrande avvolgibili in ferro, sia da due aperture allocate dalla corte interna e prive di serramento.

Il locale si presenta come un unico ambiente di forma rettangolare avente altezza interna netta di 3,45 m ed in sede di sopralluogo era adibito a deposito e ricovero di motocicli. Presenta un pilastro allocato nella parte pressoché centrale e risulta rifinito con pareti intonacate con intonaco di tipo civile e pavimentazioni in mattonelle di ceramica. Lungo le pareti adiacenti l'androne, erano presenti delle lesioni dovute con ogni evenienza a cedimenti differenziali a seguito di fenomeni di compattamento e/o asportazione di terrapieno del sottostante pavimento.

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



planimetria di rilievo

In generale l'unità versa in **sufficiente stato di conservazione e manutenzione** e non si evidenziano interventi urgenti da eseguire. Si evidenzia però che lungo le pareti adiacenti l'androne e parte della pavimentazione, erano presenti delle fessurazioni dovute con ogni evenienza a cedimenti differenziali a seguito di fenomeni di compattamento e/o asportazione accidentale del sottostante terrapieno. Le pareti risultano sono intonacate ed è presente un impianto elettrico di illuminazione realizzato con canaline esterne e plafoniere rettangolari.

Il tutto come meglio riportato sulla documentazione fotografica si seguito riportata.



VISTA DEL
LOCALE
DALLA
CORTE
COMUNE



VISTA
INTERNA



ALTRA VISTA
INTERNA



PARTE CON
FESSURAZIONI
DA CEDIMENTI
DIFFERENZIALI

Viste interne ed esterne del locale

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 urgenti
Locale deposito	101,50	1,00	101,50	sufficiente	-
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Totale			101,50		
Incidenza murature			10,00		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			111,50		

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

All'unità in parola sono annessi i relativi diritti sulle parti comuni, nonché diritti divieti ed obblighi per le parti condominiali.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 4

(FOGLIO 64 P.LLA 1952 SUB. 3 – DIRITTI DI 1/9)

I cespiti di cui al **lotto n. 4** sono ubicati in Giugliano in Campania, alla via Caravaggio 62 e fanno parte di un fabbricato edificato negli anni ottanta, con struttura portante in calcestruzzo a telaio con impalcati in latero cemento, composto di quattro livelli fuori terra oltre il piano sottotetto. È allocato in zona residenziale del Comune di Giugliano in Campania, in un contesto urbanistico completamente urbanizzato e saturo.

In particolare i beni di cui al **lotto n. 4** sono rappresentati dai **diritti di proprietà di 1/9** di locali deposito al piano terra dell'edificio, allocati ad angolo tra il la via Caravaggio ed il viale privato di accesso.



VISTA DEL
FABBRICATO DA
VIA CARAVAGGIO



INGRESSI DA VIA
CARAVAGGIO



FOTO 10 - 11 - 12 Viste esterne del fabbricato

I locali deposito di cui al presente lotto, sono rappresentati dalla porzione di fabbricato al piano terra, che si estende dal vano scala fino al confine con la proprietà insistente sulla p.lla 2486.

Essi sono rappresentati essenzialmente da tre porzioni resi indipendenti (attraverso divisorii interni) e più precisamente:

- una **prima porzione** allo stato rustico (adibita a deposito) di circa 150 mq con accesso tramite 5 aperture di cui tre con accesso su via Caravaggio e due dal viale privato;
- una **seconda porzione** di circa 25 mq adibita a laboratorio e con accesso da via Caravaggio tramite una sola apertura, composta di un ambiente con piccolo wc con sovrastante soppalco in ferro uso deposito;
- una **terza porzione** adibita ad ufficio di circa 65 mq con accesso dalla via Caravaggio e da una porta interna dalla corte comune, composta da tre locali ufficio, disimpegno e piccolo wc.

È da evidenziare che comunque le porzioni adibite ad ufficio e laboratorio, sono tra loro direttamente comunicanti tramite una porta interna.

Tutti gli ambienti ultimati con finiture del tipo civili, eccetto il locale deposito che si presenta allo stato rustico.

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



planimetria di rilievo

In generale i locali versano in **sufficiente stato di conservazione e manutenzione** (in considerazione della loro destinazione) e non si evidenziano interventi urgenti da eseguire. Le aperture esterne sono protette con serrande avvolgibili in ferro, mentre le porte interne sono in legno tamburato e/o alluminio. Sono presenti impianti elettrici ed idrici (per i wc), realizzati nella essenzialità per la fruizione degli spazi. Il tutto come meglio riportato sulla documentazione fotografica si seguito riportata.



PORZIONE
ALLO STATO
RUSTICO



PORZIONE
ALLO STATO
RUSTICO



PORZIONE
ALLO STATO
RUSTICO



INGRESSO
ALLA PARTE
AD USO
UFFICIO



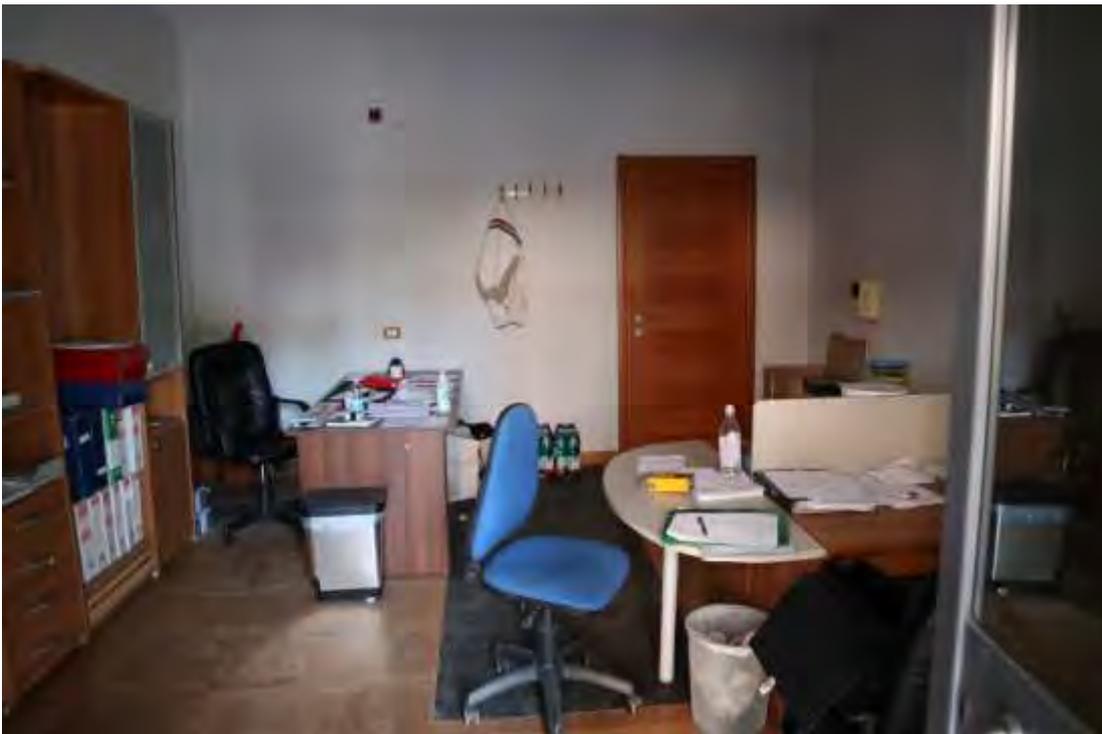
PARTE
ADIBITA AD
UFFICIO



WC



PARTE
ADIBITA AD
UFFICIO





PARTE ADIBITA
A LABORATORIO



WC



PARTE ADIBITA
A
LABORATORIO

Viste interne ed esterne del locale

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 – superficie ragguagliata	eventuali interventi manutentivi urgenti
Locale deposito	151,50	1,00	151,50	Rustico – 50%	-

Locale ad uso ufficio	22,20	1,00	22,20	finito
Wc	2,15	1,00	2,15	finito
Locale ad uso ufficio	19,60	1,00	19,60	finito
wc	2,70	1,00	2,70	finito
Disimpegno	2,40	1,00	2,40	finito
Locale ad uso ufficio	14,50	1,00	14,50	finito
Locale ad uso ufficio	25,50	1,00	25,50	finito
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
Totale			240,55	164,80
Incidenza murature			18,00	18,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			258,55	182,80

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

All'unità in parola sono annessi i relativi diritti sulle parti comuni, nonché diritti divieti ed obblighi per le parti condominiali.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 5

(FOGLIO 64 P.LLA 1952 SUB. 13 – DIRITTI DI 1/9)

I cespiti di cui al **lotto n. 5** sono ubicati in Giugliano in Campania, alla via Caravaggio 62 e fanno parte di un fabbricato edificato negli anni ottanta, con struttura portante in calcestruzzo a telaio con impalcati in latero cemento, composto di quattro livelli fuori terra oltre il piano sottotetto. È allocato in zona residenziale del Comune di Giugliano in Campania, in un contesto urbanistico completamente urbanizzato e saturo.

In particolare i beni di cui al **lotto n. 5** sono rappresentati dai diritti di proprietà pari a 1/9 di un lastrico solare con sovrastanti corpi di fabbrica (mansarda) che rappresentano una unità abitativa e due porzioni “duplex” di due sottostanti unità abitative non oggetto di procedura.



VISTA DALL'ALTO
DEI CORPI DI
FABBRICA
EDIFICATI
SULL'ORIGINARIO
TERRAZZO



VISTA DEL
FABBRICATO DA
VIA CARAVAGGIO



PORTONCINO DI
INGRESSO



VISTA DEL
FABBRICATO DAL
VIALE DI ACCESSO

FOTO 13 - 14 - 15 Viste esterne del fabbricato

Come detto, i cespiti di cui al presente lotto di vendita sono rappresentati dalla quota di proprietà di 1/9 di un lastrico solare sul quale sono stati edificati corpi di fabbrica consistenti in “mansarde” adibite ad

abitazione. In particolare sono state realizzate **tre porzioni di immobili** tra loro funzionalmente indipendenti di cui, due rappresentanti la “zona living” delle sottostanti unità abitative (di cui solo una oggetto di procedura e descritta in lotto di vendita n. 2) e direttamente collegate alle stesse mediante una scala interna ed una, rappresentante una autonoma unità abitativa. Alle stesse si accede attraverso tre ingressi ubicati nel vano scala (ognuno per ciascuna unità abitativa) che conducono alle rispettive unità. È da evidenziare però che l’impianto ascensore non asserva anche il detto livello (conclude la sua corsa al terzo piano) e che può essere pertanto raggiunto solo a piedi.

Il **primo ingresso è allocato a destra** di chi sale le scale ed attraverso di esso si accede all’unità “duplex”, direttamente collegato alla sottostante unità immobiliare sub.10 (meglio indicata nella descrizione dei beni di cui al lotto n. 2). La porzione in oggetto rappresenta appunto la “zona living” e si compone di un ampio ambiente soggiorno-pranzo di circa 112 mq, con wc e dispensa, oltre terrazzo coperto e balcone esterno. Detta unità è coperta con falde inclinate poggianti su strutture lignee con nervatura a vista, la cui altezza massima è di 3,80 m e la minima di 2,65 m. Detto spazio, è caratterizzato da un’ampia luminosità per via delle estese vetrate insistenti sulle pareti perimetrali. È presente una scala interna di collegamento alla sottostante unità abitativa, di cui dovrà esserne interdetto l’accesso, anche mediante chiusura del foro insistente nell’impalcato di calpestio. Lo stesso discorso è da estendersi anche agli impianti che andranno sezionati e resi autonomi.

Il **secondo ingresso è allocato a sinistra (e poi a destra)** di chi sale le scale ed attraverso di esso si accede ad una unità immobiliare funzionalmente indipendente. Essa si compone di una zona living di circa 65 mq, di tre camere da letto di 12, 11 e 10 mq ciascuna (di cui una con wc interno), di un wc e di un ambiente cucina. Conclude la consistenza un terrazzo coperto di circa 15 mq ed il balcone esterno perimetrale. Anche detta unità è coperta con falde inclinate poggianti su strutture lignee a vista, la cui altezza massima è di 3,80 m e la minima di 2,65 m.

Il **terzo ingresso è allocato a sinistra (e poi di nuovo a sinistra)** di chi sale le scale ed attraverso di esso si accede all’unità “duplex”, direttamente collegato alla sottostante unità immobiliare non oggetto di procedura esecutiva. La porzione in oggetto rappresenta appunto la “zona living” e si compone di un ampio ambiente di circa 93 mq, wc e dispensa, oltre terrazzo coperto e balcone esterno perimetrale. Detta unità è coperta con falde inclinate poggianti su strutture lignee a vista, la cui altezza massima è di 3,80 m e la minima di 2,65 m. Detto spazio, è caratterizzato da una ampia luminosità per via delle comode vetrate insistenti sulle pareti perimetrali. È presente una scala interna di collegamento alla sottostante unità abitativa, di cui dovrà esserne interdetto l’accesso, anche mediante chiusura del foro

insistente nell'impalcato di calpestio. Lo stesso discorso è da estendersi anche agli impianti che andranno sezionati e resi autonomi.

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



planimetria di rilievo

In generale, tutte le unità abitative versano in **buono stato di conservazione e manutenzione** e non si evidenziano interventi urgenti da eseguire.

Le pavimentazioni sono talune in gres porcellanato ed altre lastre di marmo in bicromia di buona fattura, ad eccezione dei wc ove sono presenti rivestimenti in gres porcellanato di varia cromia e pezzatura

mentre le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile. Le coperture sono in legno a vista che donano un aspetto piacevole.

Sono presenti impianto di riscaldamento con split e con radiatori in alluminio bianco alimentati con caldaia a gas metano. Gli stessi andranno comunque verificati ed eventualmente sezionati per le ragioni sopra dette. Inoltre nelle due unità (duplex) sono presenti anche caminetti a legna.

Le aperture esterne sono protette con infissi in alluminio scorrevoli. Le bussole interne sono in legno.

Il tutto come meglio riportato sulla documentazione fotografica si seguito riportata.



VISTA
DELL'UNITÀ
DUPLEX



ALTRA VISTA



WC



BALCONE
PERIMETRALE



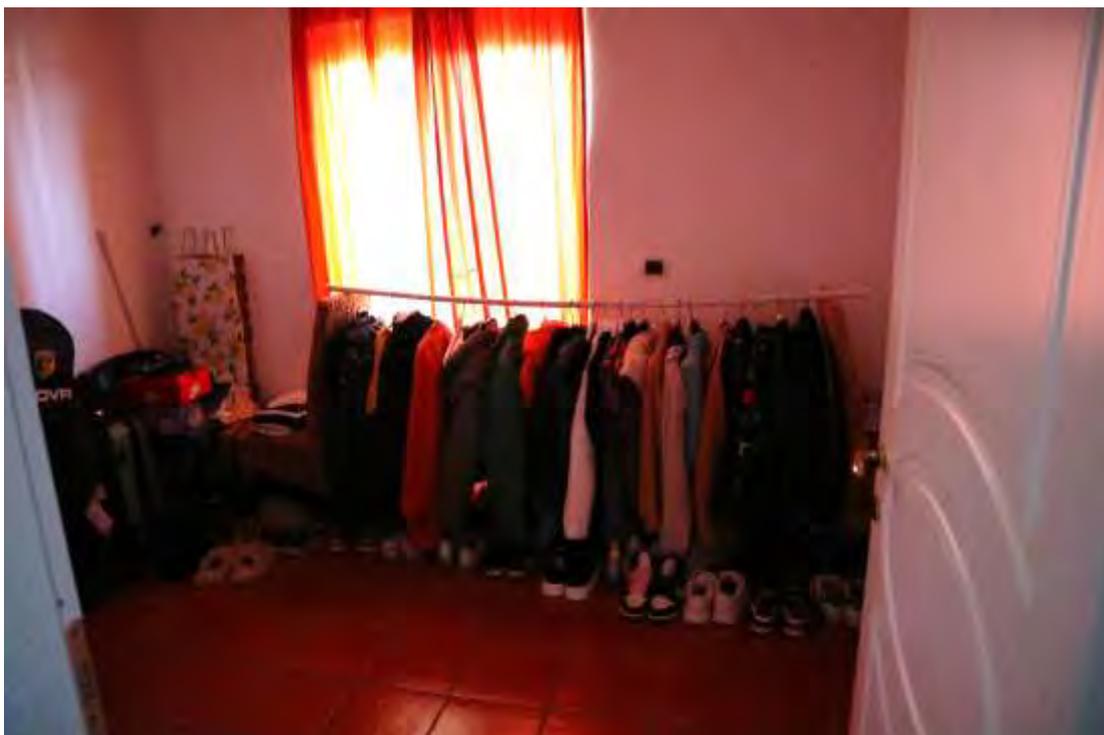
TERRAZZO
COPERTO



LIVING UNITÀ
ABITATIVA
AUTONOMA



CAMERA



ALTRA
CAMERA



WC



TERRAZZO
COPERTO



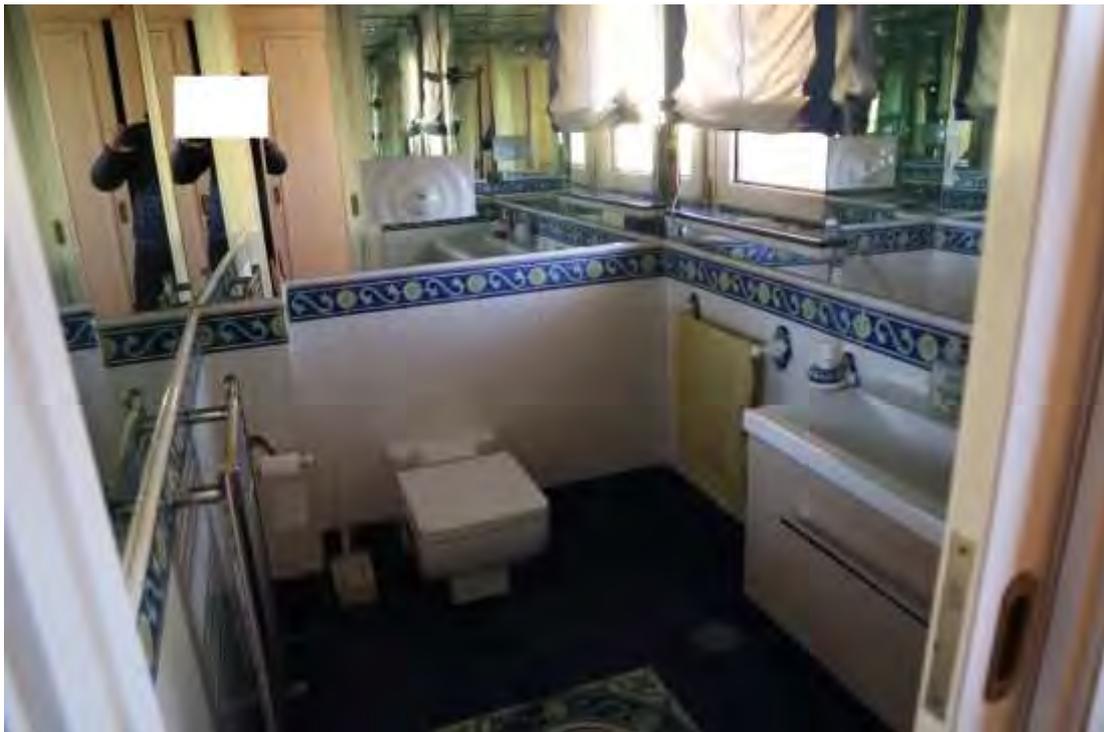
LIVING
ALTRA UNITÀ
DUPLEX



ALTRA VISTA



ANGOLO
CON CAMINO



WC



DISPENSA



BALCONE
ESTERNO
PERIMETRAL
E



TERRAZZO
COPERTO



BALCONE
PERIMETRAL
E

Viste interne ed esterne dell'unità abitativa

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 urgenti
Living	112,50	0,75	84,38	buono	-
dispensa	2,50	0,75	1,88	buono	-
wc	7,50	0,75	5,63	buono	-
Terrazzo coperto	19,50	40% fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 10%	7,80	buono	-
living	65,00	0,75	48,75	buono	-
Letto	12,10	0,75	9,08	buono	-
Wc	4,50	0,75	3,38	buono	-
Wc	5,10	0,75	3,83	buono	-
Letto	10,00	0,75	7,50	buono	-
Letto	11,00	0,75	8,25	buono	-
Cucina	8,30	0,75	6,23	buono	-
Terrazzo coperto	15,20	40% fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 10%	6,08	buono	-
Living	93,50	0,75	70,13	buono	-
Wc	2,70	0,75	2,03	buono	-
Disimpegno	1,50	0,75	1,13	buono	-
Dispensa	1,50	0,75	1,13	buono	-
Terrazzo coperto	12,50	40% fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 10%	5,00	buono	-
balconi	166,10	25% fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 10%	20,36	buono	-
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Totale			292,50		
Incidenza murature			25,00		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			317,52		

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

All'unità in parola sono annessi i relativi diritti sulle parti comuni, nonché diritti, divieti ed obblighi.

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.la del C.T. alla p.la attuale del C.F. (**producendo sempre la relativa documentazione di supporto**);

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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:

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

CATASTO FABBRICATI

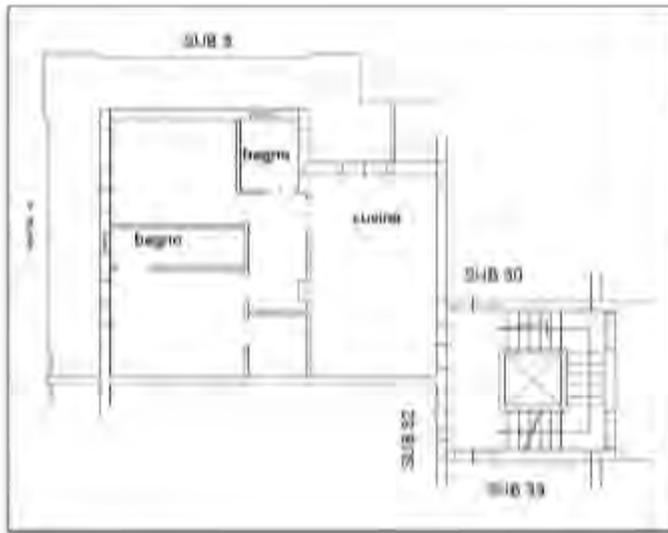
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
Giugliano in Campania	44	2019	10	C/6	2	18 m ²	Totale: 18 m ²	49,27
indirizzo	VIA GIUSEPPE MOSCATI Piano T							
Giugliano in Campania	44	2019	13	C/6	2	13 m ²	Totale: 13 m ²	35,58
indirizzo	VIA GIUSEPPE MOSCATI Piano T							
Giugliano in Campania	44	2019	31	A/2	5	5 vani	Totale: 78 m ² Totale: escluse Aree scoperte**: 70 m	361,52
indirizzo	VIA GIUSEPPE MOSCATI Piano 3							
Giugliano in Campania	44	2019	35	C/2	2	48 m ²	Totale: 49 m ²	111,55
indirizzo	VIA GIUSEPPE MOSCATI Piano 4							
intestati	[...omissis...] nato a [...omissis...] Codice Fiscale [...OMISSIS...] 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 i cespiti**, ma le **unità catastali sub. 31 e 35 sono difformi** a quanto riscontrato in sede di accesso, come di seguito meglio descritto:

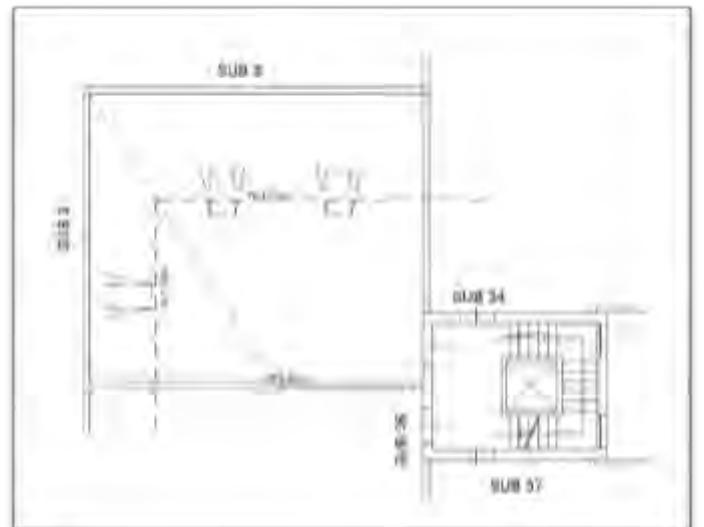
unità sub. 31: diversa distribuzione degli spazi interni per presenza di scala interna con collegamento diretto alla sovrastante unità;

unità sub. 35: diversa distribuzione degli spazi interni, diverse altezze utili e diversa destinazione d'uso (catastalmente ha destinazione di "Magazzini e locali di deposito" mentre è adibito a residenza).

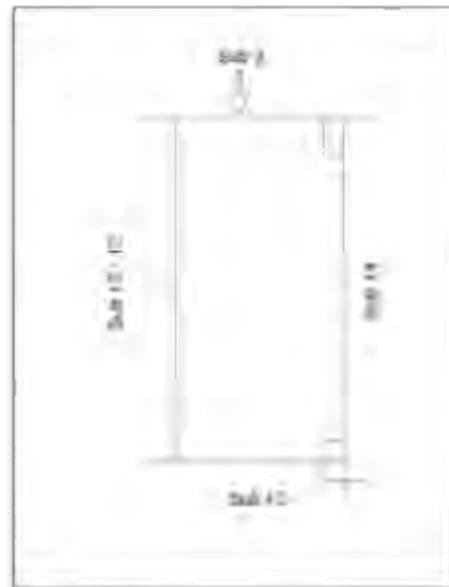
Il tutto come meglio evidenziato dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali.



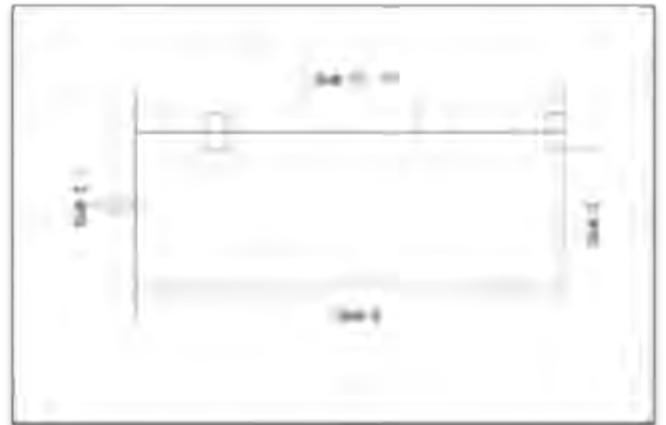
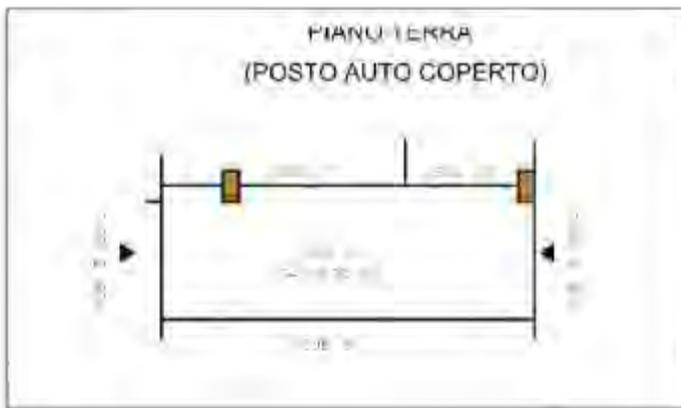
CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 31 CON STATO DEI LUOGHI



CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 35 CON STATO DEI LUOGHI



CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 13 CON STATO DEI LUOGHI



CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 10 CON STATO DEI LUOGHI

Dalle visure storiche catastali emerge che tutte le unità catastali sono state costituite in data 20/12/2010, Pratica n. NA1156968 in atti dal 20/12/2010 Costituzione (n. 10802.1/2010), per edificazione sulla ex p.lla 2019 del catasto terreni.

Esse risultano invariate nella consistenza ed identificazione da tale data, eccetto una variazione di classamento del 28.10.2011, una variazione di toponomastica del 09.12.2018 ed una variazione per inserimento dati di superficie del 09.11.2015.







STRALCIO VISURE F. 44 P.LLA 2019 SUB. 10, 13, 31 E 35

La p.lla 2019 del catasto terreni (passata all'urbano per tipo mappale del 06.12.2010), deriva dalla ex p.lla 1992 di are 10,59. A sua volta la detta p.lla 1992 deriva dalla ex p.lla 1852 (per frazionamento del 07.10.2009). La p.lla 1852 deriva dalle ex p.lle 1850 e 1851 per frazionamento del 04.04.2005.

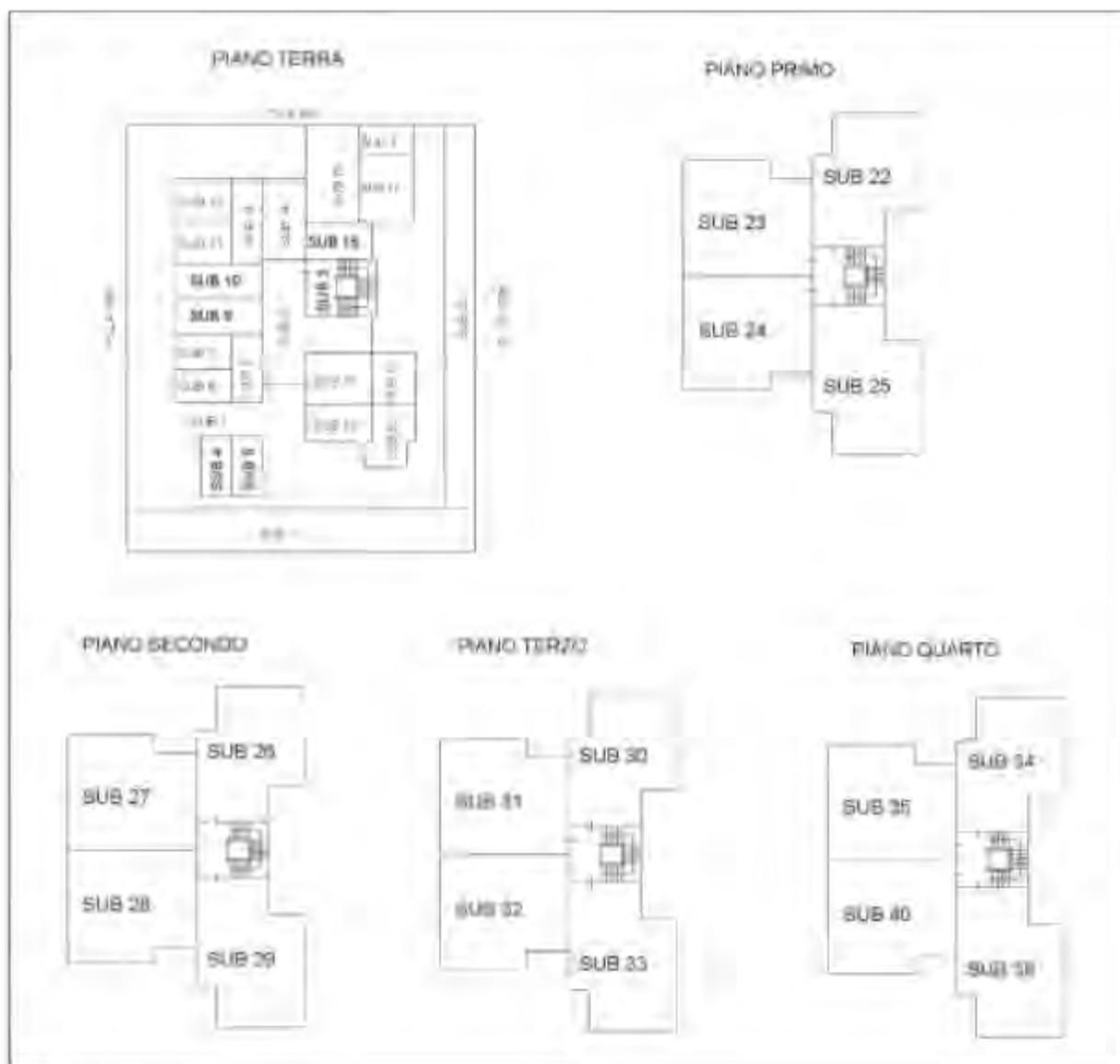
Il tutto come rilevasi dalle visure storiche catastali



STRALCIO VISURA F. 44 P.LLA 2019 CATASTO TERRENI

Dall'elenco immobili della p.lla 2019 risultano costituiti i seguenti beni comuni non censibili e precisamente:

- **sub. 3** B. C. N. C. corte, scala e locale tecnico
- **sub. 39** B. C. N. C. alla u.i.u. del fg. 44 p.lla 1904 sub 9-10-11-12-19



STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE P.LLA 2019

I corpi di fabbrica insistenti sulla p.lla 2019 (limitatamente i cespiti) sono correttamente riportati in mappa wegis ed il "lotto edificato" sembrerebbe corrispondere nelle sagome dell'intero complesso edilizio. All'uopo va solo evidenziato che la recinzione insistente tra la p.lla 2019 e 1904 non sembra individuare il confine tra le due particelle.



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA WEGIS

L'intestazione delle unità immobiliari risultano corrette nella quota e nella ditta.

Pertanto, in questa sede si quantificano in **€ 1.000,00** i costi necessari presunti da sostenere per la redazione di un documento Do.c.Fa. per l'aggiornamento delle schede planimetriche catastali al fine di eliminare le difformità catastali sopra evidenziate.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

CATASTO FABBRICATI

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
--------	--------	------------	------------	-----------	--------	-------------	----------------	-----------

Giugliano in Campania	64	1952	10	A/2	6	7,5 vani	Totale: 191 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 182 m ²	639,12
indirizzo	VIA CARAVAGGIO n. 80 Interno 9 Piano 3							
intestati	[...omissis...] nato a [...omissis...] Codice Fiscale [...OMISSIS...] Proprietà per 1000/1000							

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 i cespiti**, ma **sono difforni** a quanto riscontrato in sede di accesso, per diversa distribuzione degli spazi interni ed anche per l'assenza del collegamento diretto alla sovrastante mansarda.

Il tutto come meglio evidenziato dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali.



CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 10 CON STATO DEI LUOGHI

Dalle visure storiche catastali emerge l'unità catastale è stata costituita in data 16.03.2005, Pratica n. NA0204749 in atti dal 16/03/2005 con causale "ultimazione di fabbricato urbano (n. 60726.1/2005)".

La predetta unità deriva infatti dall'ex unità sub. 10 di categoria F/3, esistente già dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.



STRALCIO VISURE F. 64 P.LLA 1952 SUB. 10

La p.lla 1952 del catasto fabbricati risulta allineata alla medesima p.lla del catasto terreni.

L'intestazione dell'unità immobiliare risulta errata nella ditta, in quanto è indicata come data di nascita "04.04.1968" in luogo dell'esatta "05.04.1968" (con relativa inesattezza anche del codice fiscale) e pertanto andrebbe eseguita la dovuta rettifica per la correzione della data di nascita.

Dall'elenco immobili della p.lla 1952 non risulta indicato al censuario il **sub. 1 (b.c.n.c.)** che invece è riportato sulle schede planimetriche catastali ed individuante il vano scala.

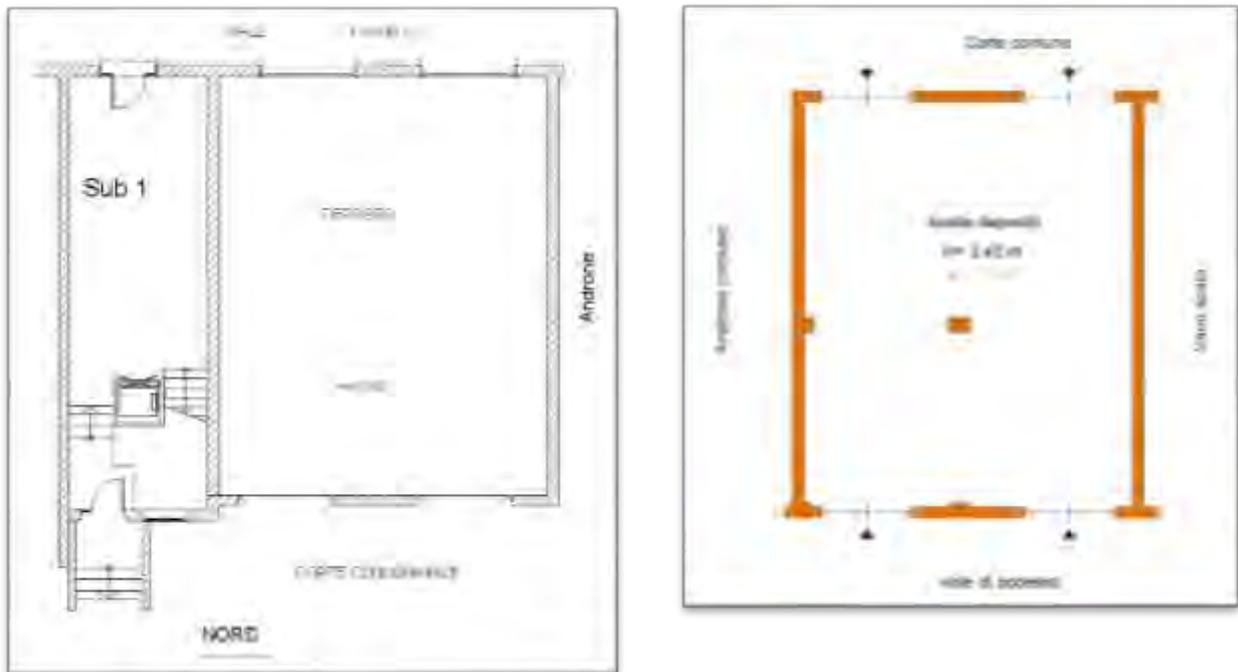
I corpi di fabbrica insistenti sulla p.lla 1952 (limitatamente i cespiti) sembrano correttamente riportati in mappa wegis ed il “lotto edificato” sembrerebbe corrispondere nelle sagome dell’intero complesso edilizio, anche se ne va verificata l’effettiva consistenza (anche in merito alla sede viaria) in quanto in mappa la particella è segnalata con il simbolo “#”.



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA WEGIS

L'intestazione delle unità immobiliari risultano corrette nella quota e nella ditta.

Pertanto, in questa sede si quantificano in € **2.500,00** i costi necessari presunti da sostenere per la redazione di un documento Do.c.Fa. per l'aggiornamento delle schede planimetriche catastali al fine di



CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 2 CON STATO DEI LUOGHI

Dalle visure storiche catastali emerge l'unità catastale è stata costituita in data 16.03.2005, Pratica n. NA0204703 in atti dal 16/03/2005 con causale "ultimazione di fabbricato urbano (n. 60724.1/2005)". La predetta unità deriva infatti dall'ex sub. 2 avente categoria F/3, esistente già dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.



STRALCIO VISURE F. 64 P.LLA 1952 SUB. 2

La p.lla 1952 del catasto fabbricati risulta allineata alla medesima p.lla del catasto terreni.

L'intestazione dell'unità immobiliare risulta esatta nella ditta e nel diritto vantato.

Dall'elenco immobili della p.lla 1952 non risulta indicato al censuario il **sub. 1 (b.c.n.c.)** che invece è riportato sulle schede planimetriche catastali ed individuante il vano scala.

I corpi di fabbrica insistenti sulla p.lla 1952 (limitatamente i cespiti) sembrano correttamente riportati in mappa wegis ed il "lotto edificato" sembrerebbe corrispondere nelle sagome dell'intero complesso edilizio, anche se ne va verificata l'effettiva consistenza (anche in merito alla sede viaria) in quanto in mappa la particella è segnalata con il simbolo "#".



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA WEGIS

L'intestazione delle unità immobiliari risultano corrette nella quota e nella ditta.

Pertanto, in questa sede si quantificano in **€ 1.000,00** i costi necessari presunti da sostenere per la quota parte di eventuali atti di aggiornamento di tipo Pre.Geo.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 4

CATASTO FABBRICATI

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
Giugliano in Campania	64	1952	3	C/2	4	240 m ²	Totale: 265 m ²	768,49

indirizzo VIA CARAVAGGIO n. 80 Interno 2 Piano T

intestati	[...omissis...]
	[...omissis...]

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 i cespiti**, e **sono difformi** a quanto riscontrato in sede di accesso per diverse distribuzioni interne, frazionamento di unità immobiliari e destinazioni d'uso.

Il tutto come meglio evidenziato dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali.



CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 3 CON STATO DEI LUOGHI

Dalle visure storiche catastali emerge l'unità catastale è stata costituita in data 16.03.2005, Pratica n. NA0204703 in atti dal 17/03/2005 con causale "ultimazione di fabbricato urbano (n. 60724.1/2005)". La predetta unità deriva infatti dall'ex sub. 3 avente categoria F/3, esistente già dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.



STRALCIO VISURE F. 64 P.LLA 1952 SUB. 3

La p.lla 1952 del catasto fabbricati risulta allineata alla medesima p.lla del catasto terreni.

L'intestazione dell'unità immobiliare risulta esatta nella ditta e nel diritto vantato.

Dall'elenco immobili della p.lla 1952 non risulta indicato al censuario il **sub. 1 (b.c.n.c.)** che invece è riportato sulle schede planimetriche catastali ed individuante il vano scala.

I corpi di fabbrica insistenti sulla p.lla 1952 (limitatamente i cespiti) sembrano correttamente riportati in mappa wegis ed il "lotto edificato" sembrerebbe corrispondere nelle sagome dell'intero complesso edilizio, anche se ne va verificata l'effettiva consistenza (anche in merito alla sede viaria) in quanto in mappa la particella è segnalata con il simbolo "#".



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA WEGIS

L'intestazione delle unità immobiliari risultano corrette nella quota e nella ditta.

Pertanto, in questa sede si quantificano in **€ 2.500,00** i costi necessari presunti da sostenere per la redazione di un documento Do.c.Fa. per l'aggiornamento delle schede planimetriche catastali al fine di eliminare le difformità catastali sopra evidenziate e per la quota parte di eventuali atti di aggiornamento di tipo Pre.Geo.



STRALCIO VISURA F. 64 P.LLA 1952 SUB. 13

La p.lla 1952 del catasto fabbricati risulta allineata alla medesima p.lla del catasto terreni.

L'intestazione dell'unità immobiliare risulta esatta nella ditta e nel diritto vantato.

Dall'elenco immobili della p.lla 1952 non risulta indicato al censuario il **sub. 1 (b.c.n.c.)** che invece è riportato sulle schede planimetriche catastali ed individuante il vano scala.

I corpi di fabbrica insistenti sulla p.lla 1952 (limitatamente i cespiti) sembrano correttamente riportati in mappa wegis ed il "lotto edificato" sembrerebbe corrispondere nelle sagome dell'intero complesso edilizio, anche se ne va verificata l'effettiva consistenza (anche in merito alla sede viaria) in quanto in mappa la particella è segnalata con il simbolo "#".



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA WEGIS

L'intestazione delle unità immobiliari risultano corrette nella quota e nella ditta.

In questa sede però non si detraggono i costi necessari all'aggiornamento dei dati catastali, in quanto i cespiti sono oggetto di Ordinanza di demolizione e gli stessi sono stati stimati applicando il valore d'uso.

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 N. 1: piena ed intera proprietà di appartamento con sovrastante sottotetto ed annessi due posto auto coperti sito in **Giugliano in Campania** alla via Moscati Ovest, "parco Pirozzi".
 L'appartamento è allocato al **piano terzo** con ingresso dalla porta di fronte a chi sale le scale e si compone di connettivo (con scala di accesso al sovrastante locale sottotetto), disimpegno, due camere da letto e due wc, oltre balconi esterni, esteso complessivamente per circa 60 mq oltre balconi esterni di ulteriori 27 mq. Confina nell'insieme a nord con l'appartamento sub. 32 (in ditta catastale [...omissis...]), a sud ed est con area esterna e ad ovest con vano scala e appartamento sub. 30 (in ditta catastale [...omissis...]), salvo se altri. Il sovrastante **sottotetto** (deposito) ha accesso dal vano scala con ingresso di fronte a chi sale le scale e si compone di un unico ambiente oltre wc e balcone esterno, adibito ad abitazione. I due posti auto al piano terra sono composti da due spazi (non delimitati) di 12,50 e 18 mq. Confina nell'insieme a nord con sottotetto sub. 40 (in ditta catastale [...omissis...]), a sud ed est con area esterna e ad ovest con vano scala e sottotetto sub. 34 (in ditta catastale Porcaro Rosario), salvo se altri. Il **posto auto di 18 mq** è allocato al piano terra e confina nell'insieme a nord con posto auto sub. 11 (in ditta catastale [...omissis...]) e sub. 13 (in ditta catastale [...omissis...]), ad est ed ovest con spazio di manovra e a nord con posto auto sub. 9 (in ditta catastale [...omissis...]), salvo se altri. Il **posto auto di circa 13 mq** è allocato al piano terra e confina nell'insieme a nord con posto auto sub. 10 (in ditta catastale [...omissis...]), a sud con spazio di manovra, ad est con posto auto sub. 11 (in ditta catastale [...omissis...]) e sub. 12 (in ditta catastale [...omissis...]) e ad ovest con posto auto sub. 14 (in ditta catastale [...omissis...]), salvo se altri. L'appartamento è riportato nel **Catasto Fabbricati** del

Comune di Giugliano in Campania al foglio **44, p.IIa 2019 sub. 31**, cat. A/2, cl. 5, consistenza 5 vani, rendita € 361,52. Il **sottotetto** è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania** al foglio **44, p.IIa 2019 sub. 35**, cat. C/2, cl. 2, consistenza 48 mq, rendita € 111,55. Il **posto auto** di circa 18 mq è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania** al foglio **44, p.IIa 2019 sub. 10**, cat. C/6, cl. 2, consistenza 18 mq, rendita € 49,27. Il **posto auto** di circa 13 mq è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania** al foglio **44, p.IIa 2019 sub. 13**, cat. C/6, cl. 2, consistenza 13 mq, rendita € 35,58. Il descritto stato dei luoghi (limitatamente i cespiti sub. 31 e 35 non corrisponde alla consistenza catastale. I beni fanno parte di un fabbricato residenziale edificato in forza del **Permesso di Costruire n. 36/2009** del **19.06.2009** (pratica Edilizia n. 5358 del 07.02.2005), **Denuncia di Inizio Attività prot. 10751** del **22.12.2009**, **Denuncia di Inizio Attività prot. 27822** del **25.05.2010** e **Denuncia di Inizio Attività prot. 74148** del **24.12.2010**, cui lo stato dei luoghi è difforme (per il locale sottotetto ed appartamento) per diverse distribuzioni interne, cambio di destinazione d'uso, ampliamento di superfici e delle volumetrie, modifiche di falde e abbaini ed a parere dello scrivente esperto non è possibile richiedere sanatoria edilizia e pertanto andrà ripristinato lo stato dei luoghi quo ante in conformità dei grafici autorizzativi rilasciati.

Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 135.000,00

LOTTO N. 2: piena ed intera proprietà di appartamento sito in **Giugliano in Campania** alla via Caravaggio 62. E' allocato al **piano terzo** di un edificio residenziale con ingresso dalla porta a destra di chi sale le scale, identificato catastalmente con il numero **interno 9**, e si compone di salone (con scala di accesso al sovrastante locale sottotetto – non oggetto del presente lotto di vendita), disimpegno, tre camere da letto con annessi tre wc e due locali spogliatoi, oltre balconi esterni, esteso complessivamente per circa 160 mq oltre balconi esterni di ulteriori 40 mq. Confina nell'insieme a nord con vano scala e appartamento sub. 11 (in ditta catastale [...omissis...]), a sud con p.IIa 2368 e ad est con viale di accesso e ad ovest con corte comune, salvo se altri. È riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania** al foglio **64, p.IIa 1952 sub. 10**, cat. A/2, cl. 6, consistenza 7,5 vani, rendita € 639,12. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per diverse distribuzioni interne. I beni fanno parte di un fabbricato residenziale edificato in assenza di autorizzazione edilizie e per il quale risulta **Concessione Edilizia in sanatoria (ex l. 47/85) n. 5654/SAN/86 del 2005** rilasciata il **1.12.2005** cui lo stato dei luoghi è difforme per diverse distribuzioni interne oltre realizzazione di una scala di collegamento alla sovrastante unità ed a parere dello scrivente Esperto è possibile richiedere sanatoria

edilizia limitatamente le diverse distribuzioni interne mentre va eseguito il ripristino dello stato dei luoghi allo stato *quo ante* in conformità delle autorizzazioni rilasciate.

PREZZO BASE euro 179.000,00

LOTTO N. 3: diritti di proprietà pari a 1/9 di locale deposito sito in **Giugliano in Campania** alla via Caravaggio 62. Il locale è allocato al **piano terra** di un edificio residenziale con accesso dalla corte comune e dal viale privato, identificato catastalmente con il numero **interno 1**, e si compone di un unico ambiente di circa 100 mq. Confina nell'insieme a nord con vano scala, a sud con androne comune, ad est con viale privato e ad ovest con corte, salvo se altri. È riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 64, p.IIa 1952 sub. 2**, cat. C/2, cl. 4, consistenza 100 mq, rendita € 320,20. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. I beni fanno parte di un fabbricato residenziale edificato in assenza di autorizzazione edilizie e per il quale risulta **Concessione Edilizia in sanatoria (ex l. 47/85) n. 5654/SAN/86 del 2005 rilasciata il 1.12.2005** cui lo stato dei luoghi è conforme.

PREZZO BASE euro 6.000,00

LOTTO N. 4: diritti di proprietà pari a 1/9 di locale deposito sito in **Giugliano in Campania** alla via Caravaggio 62. Il locale è allocato al **piano terra** di un edificio residenziale con accesso dalla corte comune, dal viale privato e da via Caravaggio, identificato catastalmente con il numero **interno 2**, e si compone di vari ambienti, in parte allo stato rustico (ed adibiti a deposito) ed in parte rifiniti ed adibiti a uffici e laboratori, estesi complessivamente per circa 240 mq. Confina nell'insieme a nord con vano scala, a sud con androne comune, ad est con viale privato e ad ovest con corte, salvo se altri. È riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 64, p.IIa 1952 sub. 3**, cat. C/2, cl. 4, consistenza 240 mq, rendita € 768,49. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per diverse distribuzioni interne, diverse destinazioni d'uso e frazionamento in più unità immobiliari. I beni fanno parte di un fabbricato residenziale edificato in assenza di autorizzazione edilizie e per il quale risulta **Concessione Edilizia in sanatoria (ex l. 47/85) n. 5654/SAN/86 del 2005 rilasciata il 1.12.2005** cui lo stato dei luoghi è difforme in merito alla diversa distribuzione interna ed alla parziale diversa destinazione d'uso ed a pare dello scrivente è possibile richiedere sanatoria edilizia limitatamente le diverse distribuzioni interne (e compatibilmente con la destinazione d'uso) mentre va eseguito il ripristino dello stato dei luoghi allo stato *quo ante* in conformità delle autorizzazioni rilasciate

PREZZO BASE euro 9.000,00

LOTTO N. 5: diritti di proprietà pari a 1/9 di lastrico solare con sovrastanti corpi di fabbrica (mansarda) sito in **Giugliano in Campania** alla via Caravaggio 62. Il lastrico è allocato al quarto piano di un edificio residenziale, e si compone essenzialmente di tre unità immobiliari indipendenti adibite ad abitazione di cui due direttamente collegate alle sottostanti unità abitative (non oggetto del presente lotto di vendita), estese complessivamente per circa 250 mq di superficie calpestabile (oltre balconi esterni). Confina nell'insieme a nord con via Caravaggio, a sud con p.lla 2368, ad est con viale privato e ad ovest con corte e p.lla 2486, salvo se altri. È riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 64, p.lla 1952 sub. 13**, cat. F/5, consistenza 590 mq, senza rendita. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per edificazione di corpi di fabbrica, frazionamento e diverse destinazioni d'uso. I beni fanno parte di un fabbricato residenziale edificato in assenza di autorizzazione edilizie e per il quale risulta **Concessione Edilizia in sanatoria (ex l. 47/85) n. 5654/SAN/86 del 2005 rilasciata il 1.12.2005**, ma l'edificazione dei corpi di fabbrica (di cui al presente lotto di vendita) sull'originario lastrico solare è completamente abusiva e per la stessa risulta **Ordinanza di Demolizione (Disposizione Dirigenziale n. 370/09 del 01.12.2009)** emessa in danno di [...omissis...]. Avverso detta Ordinanza è stata presentato Ricorso al T.A.R. Campania (ricorso n. 811 del 2010), dichiarato perento con **Decreto del 29.11.2017 N. 04353/2017 Reg.Prov.Pres. e n. 00811/1010 Reg. Ric., pubblicato il 29.11.2017**. Va pertanto eseguito il ripristino dello stato dei luoghi allo stato *quo ante* (demolizione) in conformità delle autorizzazioni rilasciate.

PREZZO BASE euro 16.000,00

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. 44 p.IIa 2019 sub. 10, 13, 31 e 31** nonché **F. 64 p.IIa 1952 sub. 10, 2, 3 e 13** sono pervenuti ai debitori esecutati nei rispettivi diritti di proprietà come di seguito meglio descritto:

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

F. 44 P.LLA 2019 SUB. 10, 13, 31 E 31
(PIENA PROPRIETÀ IN CAPO A [...OMISSIS...])

TRASCRIZIONE NN. 13365/9499 DEL 01.04.2011 (vedi copia titolo allegato)

Atto di compravendita del 24.03.2011 rep. 176807 a rogito del notaio Alfonso Monda di Napoli con il quale il sig. [...omissis...] acquistava dalla soc. [...omissis...] con sede in Giugliano in Campania la piena proprietà dei seguenti immobili gli immobili in Giugliano in Campania, alla Località "Valle di Friano" con accesso dalla Via Moscati Ovest e precisamente:

appartamento al Piano terzo, con accesso dalla porta di fronte salendo le scale, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, wc, ripostiglio e disimpegno; confinante con ballatoio e cassa scale, con appartamento Sub. 32, con area scoperta circostante il fabbricato Sub. 3 a due lati e con appartamento Sub. 30; riportato all'Ufficio del Territorio di Napoli - Comune di Giugliano in Campania - catasto dei fabbricati - in ditta [...omissis...]. - **Fol. 44 - P.IIa 2019 - Sub. 31**, via Moscati Ovest - P. 3 - Cat. A/2 - Cl. 4 - Vani 4,0 - R.C. € 247,90;

avente quali accessori e pertinenze:

-locale deposito al piano quarto, di circa mq. 48 (quarantotto); confinante con ballatoio e cassa scale, con locale Sub. 36, con area scoperta circostante il fabbricato Sub. 3 a due lati e con locale Sub. 34;

riportato all'Ufficio del Territorio di Napoli - Comune di Giugliano in Campania - catasto dei fabbricati in ditta [...omissis...]. - **Fol.44 - P.IIa 2019 - Sub. 35** – via Moscati Ovest - P. 4 - Cat. C/2 - Cl. 1 - Mq. 148 - R.C. €. 94,20;

-posto auto coperto al piano terra, di circa mq. 18 (diciotto); confinante con area comune scoperta Sub. 3, con posto auto Sub. 11, con posto auto Sub. 13, con area comune coperta Sub. 3 e con posto auto Sub.9;

riportato all'Ufficio del Territorio di Napoli - Comune di Giugliano in Campania - catasto dei fabbricati - in ditta [...omissis...]. **fol 44 - P.IIa 2019 - Sub. 10** – via Moscati Ovest - P. T - Cat. C/6 Mq 18 - R.C. €. 41,83;

-posto auto coperto al piano terra, di circa mq. 13 (tredici);

confinante con area comune scoperta Sub. 3, con posto auto Sub. posto auto Sub. 10 e con posto auto Sub. 11;

riportato all'Ufficio del Territorio di Napoli - Comune di Giugliano in Campania – catasto dei fabbricati - in ditta [...omissis...]. - **FoL 44 - P.IIa 2019 · Sub. 13** - via Moscati Ovest - P. T - Cat. C/6 - Cl. 1 - Mq.13, R.C. € 30,21.





STRALCIO ATTO DI ACQUISTO DEL 24.03.2011

Alla data del 24.03.2011 il **sig. [...omissis...]** (esecutato) risultava di stato civile Celibe come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato allo scrivente dal Comune di Giugliano in campania (e che si allega).

Lo stesso infatti ha contratto matrimonio [...omissis...] in Giugliano in Campania con la sig.ra [...omissis...], optando per il regime della separazione legale dei beni.

Essi inoltre con atto del 09.05.2013 a rogito del notaio Massimo Felice abbate di Napoli, hanno stipulato convenzione per costituzione di fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 e seguenti c.c..



STRALCIO ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

La società [...omissis...] aveva edificato i cespiti su terreno pervenuto in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 25559/16023 DEL 20.05.2008 (vedi copia titolo allegato)

Atto di compravendita del 24.04.2008 rep. 47455 a rogito del notaio Pasquale Cante di Sant'Antimo con il quale la [...omissis...] con sede in Giugliano in Campania acquistava da [...omissis...] la piena proprietà dell'appezzamento di terreno, sito in Giugliano in Campania, alla località "Vallo di Friano", della

superficie di metri quadrati 2.117 circa, confinante con Via Moscati, con beni Gervasio Antonio, con restante proprietà della venditrice (particella 1851); nel N.C.T. di detto Comune al **foglio 44 - particella 1852 di are 21.17.**

A [...omissis...] il terreno era pervenuto in forza di:

TRASCRIZIONE NN. 46329/32936 del 07.10.1967

Atto di donazione del 24.09.1967 rep. 143784 a rogito del notaio Gennaro Garzone con il quale [...omissis...] donava a [...omissis...] il terreno in oggetto

Detto titolo rappresenta un atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2, 3, 4 e 5

F. 64 P.LLA 1952 SUB. 10 (DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ IN CAPO A [...OMISSIS...])

F. 64 P.LLA 1952 SUB. 2, 3 E 13 (DIRITTI DI PROPRIETÀ PARI A 1/9 IN CAPO A [...OMISSIS...])

TRASCRIZIONE NN. 5679/4472 del 22.02.1993 (vedi copia titolo allegato)

Scrittura privata autenticata dell'11.02.1993 rep. 105764 a rogito del notaio Alfonso Monda di **Napoli** con il quale il sig. [...omissis...] vende tra l'altro a [...omissis...] (**esecutato**) gli immobili in Giugliano in Campania, e precisamente:

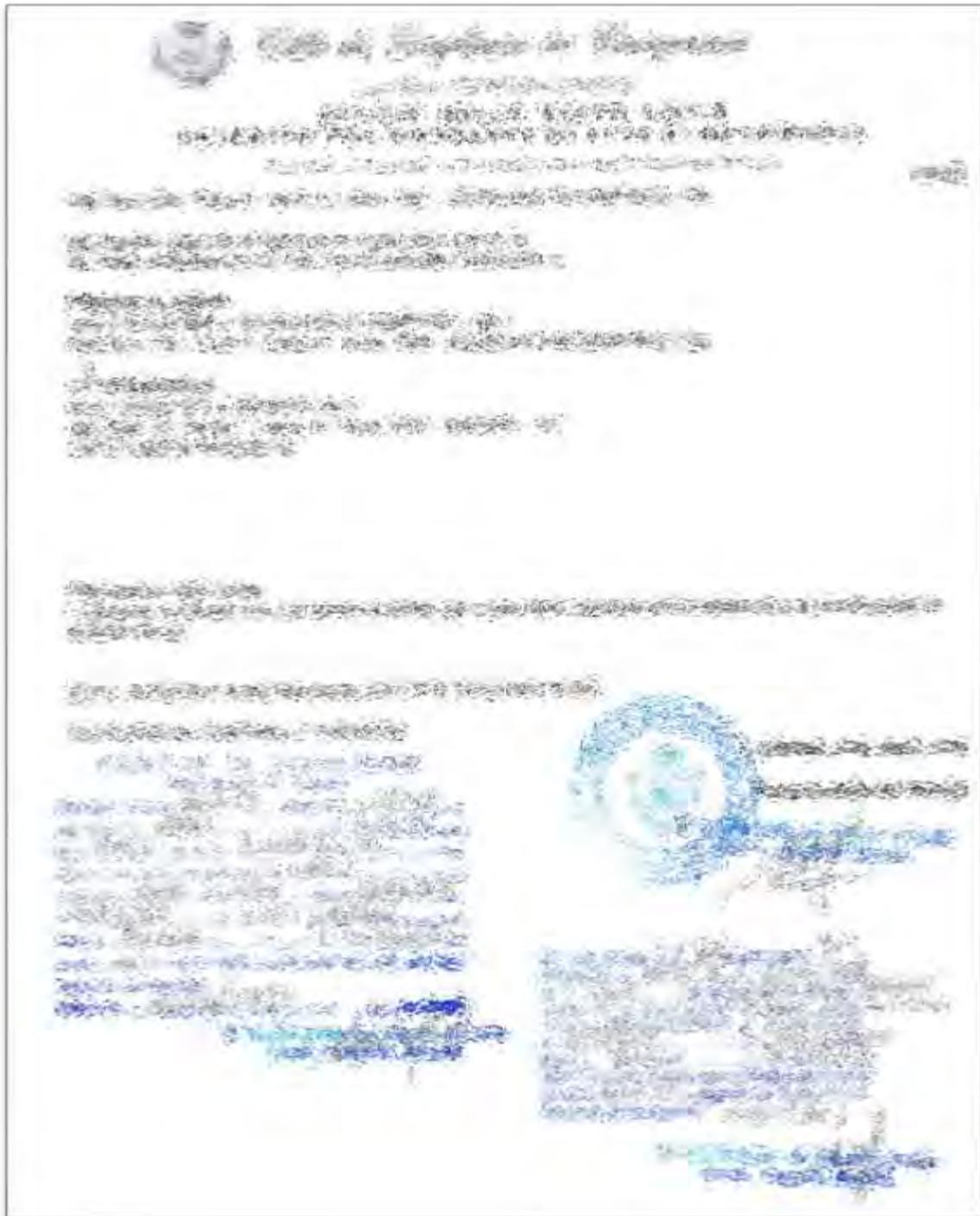
la piena proprietà dell'appartamento al piano terzo distinto con il numero interno 9, con ingresso e porta a destra salendo le scale, composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, corridoio, wc e tre stanze, confinante con corte condominiale, con proprietà Leoncino, con distacco verso strada privata, con cassa scala e con abitazione interno 4, riportata in **N.C.E.U. al F. 64 p.Ila 1952 sub. 10** (in piena proprietà),

nonché **i diritti pari a 1/9 di:**

- **locale deposito** al piano terra di mq100 distinto con il numero interno 2 confinante con cortile condominiale per due lati, con cassa scala ed androne, riportato in **N.C.E.U. al Foglio 64 p.Ila 1952 sub. 2;**

Con atto del 11.02.1993 rep. 105761 a rogito del notaio A. Monda di Napoli, i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Con atto del 09.05.2013 a rogito del notaio Massimo Felice Abbate di Napoli rep. 392, i coniugi hanno stipulato convenzione per costituzione di fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 e seguenti c.c..



STRALCIO ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Detto titolo rappresenta un atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

(FOGLIO 44 P.LLA 2019 SUB. 31, 35, 10 E 13)

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania e dalla documentazione visionata è emerso che i cespiti fanno parte di un complesso edilizio edificato in forza

del **Permesso di Costruire n. 36/2009** del **19.06.2009** (pratica Edilizia n. 5358 del 07.02.2005) e **Denuncia di Inizio Attività prot. 10751** del **22.12.2009**, **prot. 27822** del **25.05.2010** e **prot. 74148** del **24.12.2010**.

In particolare, con il **Permesso di Costruire n. 36/2009** si autorizzava la costruzione di n. 2 fabbricati denominati fabbricato A e fabbricato B, costituiti da piano terra adibito ad area parcheggio, piano primo, piano secondo e piano terzo adibiti a civile abitazione e costituiti da n. 4 appartamenti per piano, per un totale di n.12 appartamenti per fabbricato, e piano sottotetto costituito da n. 4 depositi occasionali per fabbricato.

Il corpo A è stato oggetto di D.I.A. prot. n. 10751 del 22/12/2009 per rotazione di fabbricato. Con successiva DIA prot. 27822 del 25.05.2010 è stato richiesto il frazionamento del permesso di costruire n. 36/2009 e la voltura del solo corpo A (rilasciata poi in data 15/07/2010 alla società new house S.r.l. ed avente ad oggetto immobili diversi dalla presente procedura).

Infine con **D.I.A. prot. 74148 del 24.12.2010** si chiedeva la sanatoria per opere realizzate all'interno del corpo B essenzialmente riferibili a diverse distribuzioni interne e precisamente, come indicato in relazione tecnica, si dichiarava di aver eseguito le seguenti opere:

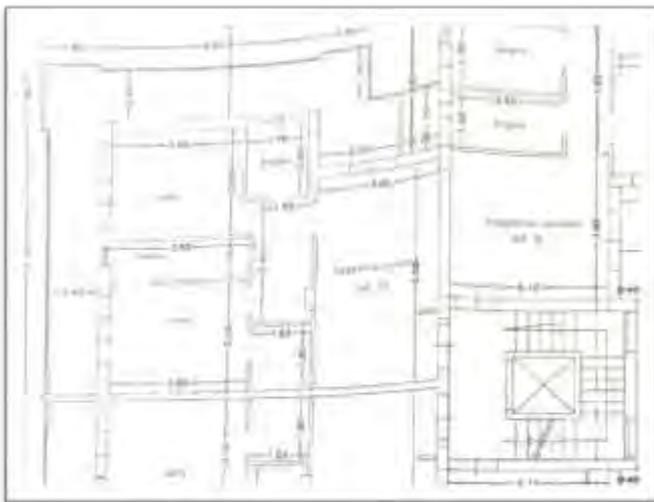
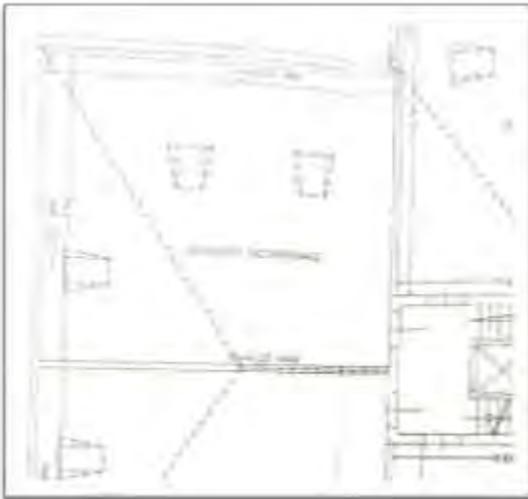
- All'interno degli appartamenti individuati dagli interni 2-3-6-7-8-10-11 è stata realizzata una diversa disposizione degli spazi interni;
- Trasformazione del vano finestra del bagno in vano porta per gli interni 1-4-5-8-9-12;
- Parte del balcone dell'interno 2 è stato annesso all'interno 1;
- Parte del balcone dell'interno 3 è stato annesso all'interno 4;
- Parte del balcone dell'interno 6 è stato annesso all'interno 5;
- Parte del balcone dell'interno 7 è stato annesso all'interno 8;
- Parte del balcone dell'interno 10 è stato annesso all'interno 9;
- Parte del balcone dell'interno 11 è stato annesso all'interno 12;
- Rimozione del vano bagno, al fine di aumentare la superficie del soggiorno-pranzo.

Non sono stati rinvenuti all'interno della pratica urbanistica, estremi di eventuali depositi dei calcoli e/o collaudi presso il G.C. e neppure certificazioni di agibilità.

Dal confronto dei grafici allegati al P.D.C. in parola ed alla ultima D.I.A. si sono riscontrate le seguenti difformità:

- assenza della scala interna di collegamento tra il piano terzo ed il sovrastante locale deposito (sottotetto), con modifica dell'impalcato (realizzazione vuoto per alloggiamento scala);
- diversi andamenti della falda di copertura dovute all'arretramento di parte della linea di gronda (a beneficio di un balcone realizzato al lato sud) e realizzazione di abbaini completamente difforni a quelli previsti sui grafici progettuali per ampliamento delle superfici;
- diversa destinazione del piano sottotetto (con realizzazione di divisori interni) autorizzato come deposito occasionale, mentre di fatto adibito ad abitazione.

A parere di questo scrivente Esperto, tutte le difformità innanzi evidenziate, non sono suscettibili di sanatoria in quanto incidenti sui parametri urbanistici (con cambio di destinazione d'uso, ampliamento di superfici e delle volumetrie, modifiche di falde e abbaini) e sui requisiti di agibilità e pertanto **andrà ripristinato lo stato dei luoghi *quo ante*** in conformità dei grafici autorizzativi.



In questa sede pertanto si quantificano in € 16.000,00 i costi necessari al ripristino dello stato dei luoghi che saranno detratti dal valore di stima.

Si ribadisce ovviamente 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 la 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.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

(FOGLIO 64 P.LLA 1952 SUB. 10)

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania e dalla documentazione visionata è emerso che i cespiti fanno parte di un complesso edilizio edificato in assenza di qualsivoglia Autorizzazione urbanistica agli inizi degli anni ottanta.

Tuttavia, in data 01.10.1986 al prot. 33721 è stata inoltrata domanda di Condono ex l. 47/85 dal sig. [...omissis...] e volta ad ottenere concessione in sanatoria per "appartamento al terzo piano e quota locale deposito al piano terra".

A detta Istanza è seguito rilascio di **Concessione Edilizia in sanatoria n. 5654/SAN/86 del 2005 rilasciata il 1.12.2005** ove si assentivano le predette opere.

Si precisa che l'intero fabbricato è stato oggetto di rilascio di concessioni edilizie in sanatoria riferite a ciascuna unità immobiliare e per ciascun proprietario richiedente (eccetto il locale sottotetto) che vanno **dal n. 5652 al n. 5658/SAN/86** tutte del 15.12.2005.

Dall'esame dei grafici allegati al suddetto permesso di costruire in sanatoria e limitatamente i cespiti di cui al presente lotto di vendita, sono emerse le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna;
- realizzazione di una scala interna di accesso diretto alla sovrastante unità abitativa (realizzata a sua volta in sopraelevazione all'originario terrazzo scoperto ed in assenza di qualsivoglia autorizzazione urbanistica).

Va evidenziato che in riferimento a quest'ultima difformità, risulta verbale di accertamento di violazione urbanistica redato dai Vigili di Giugliano in data 23.09.2006 prot. 39500 del 29.09.2006 ed avente ad oggetto

difformità al permesso a costruire n°32/06, consistente nella realizzazione di un piano mansarda a falda inclinata, occupante una superficie di circa 300 mq suddiviso in n°3 unità abitative. Allo stato si presenta con copertura in tegole canadesi, pannelli isotec a legno. Tramezzatura interna, intonaco esterno e intonaco parziale interno controtelai in legno e soglie in marmo ai vani, predisposizione impiantistica, porte a scrigno. Si evidenziano grondaie raccogli acque. Ritenuto che i lavori di cui sopra risultano essere in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente in quanto realizzati in assenza di permesso di costruire.

A detto verbale è seguita **Ordinanza di demolizione (Disposizione Dirigenziale n. 370/09 del 01.12.2009)** emessa in danno di [...omissis...].

Si evidenzia che in detti verbali non risulta espressamente menzionata la scala interna di collegamento dell'unità abitativa in parola al sovrastante sottotetto e pertanto di essa non si ha certezza su una contestuale realizzazione alle difformità oggetto di accertamento o postuma, e pertanto esclusa dai provvedimenti sopra detti.



CONFRONTO PIANTE AUTORIZZATA CON RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI

Pertanto, a parere dello scrivente Esperto ed in riferimento alla singola unità immobiliare oggetto di procedura, potrebbe richiedersi sanatoria edilizia ex art. 36 del DPR 380/01 e smi limitatamente le diverse distribuzioni interne mentre va eseguito il ripristino dello stato dei luoghi allo stato *quo ante* in conformità delle autorizzazioni rilasciate.

In questa sede pertanto si quantificano in **€ 12.000,00** i costi necessari al ripristino dello stato dei luoghi ed alla presentazione della eventuale sanatoria edilizia che saranno detratti dal valore di stima.

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 la 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.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 3

(FOGLIO 64 P.LLA 1952 SUB. 2)

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania e dalla documentazione visionata è emerso che i cespiti fanno parte di un complesso edilizio edificato in assenza di qualsivoglia Autorizzazione urbanistica agli inizi degli anni ottanta.

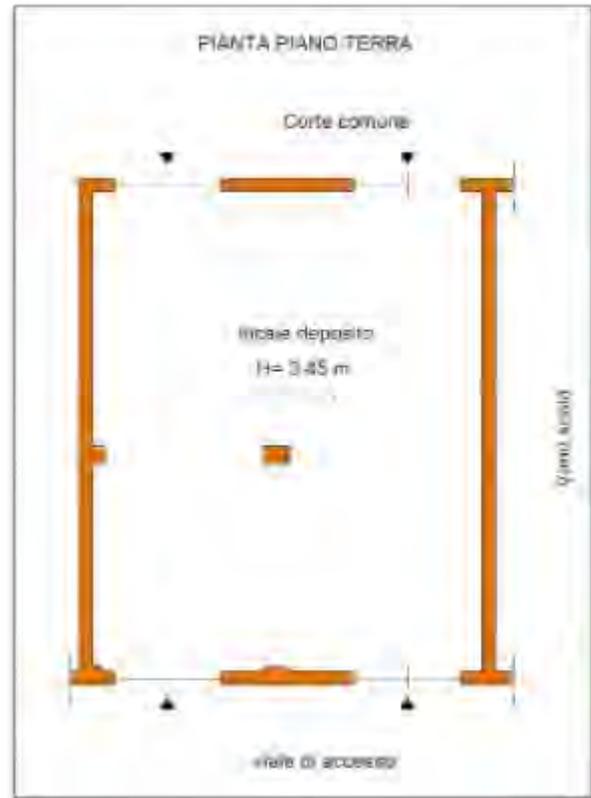
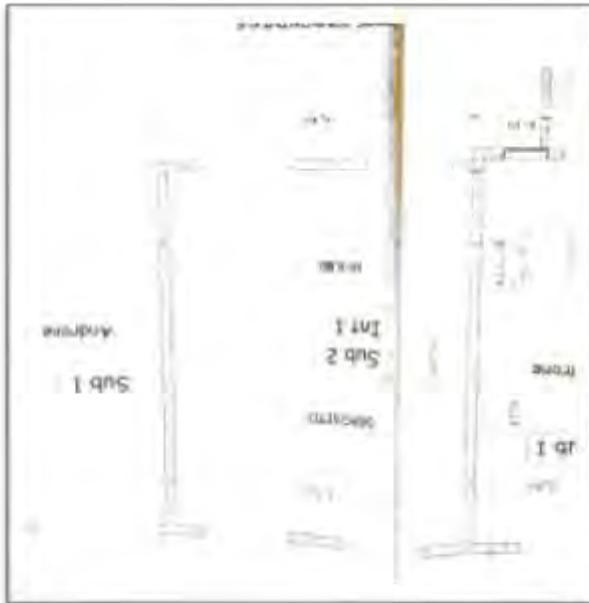
Tuttavia, in data 01.10.1986 al prot. 33721 è stata inoltrata domanda di Condono ex l. 47/85 dal sig. [...omissis...] e volta ad ottenere concessione in sanatoria per "appartamento al terzo piano e quota locale deposito al piano terra".

A detta Istanza è seguito rilascio di **Concessione Edilizia in sanatoria n. 5654/SAN/86 del 2005 rilasciata il 1.12.2005** ove si assentivano le predette opere.

Si precisa che l'intero fabbricato è stato oggetto di rilascio di concessioni edilizie in sanatoria riferite a ciascuna unità immobiliare e per ciascun proprietario richiedente (eccetto il locale sottotetto) che vanno **dal n. 5652 al n. 5658/SAN/86** tutte del 15.12.2005. Queste ultime ricomprendono ciascuna la "quota parte" del locale di cui al presente lotto di vendita e nell'insieme l'interezza.

Dall'esame dei grafici allegati al suddetto permesso di costruire in sanatoria e limitatamente i cespiti di cui al presente lotto di vendita, si può affermare che lo stato dei luoghi (autorizzato come locale deposito) è conforme alle autorizzazioni rilasciate (eccetto piccole differenze di misurazioni) e non si evidenziano

diffornità edilizie suscettibili di sanatoria. Va però sottolineato che lo stesso deve essere adibito a deposito.



CONFRONTO PIANTE AUTORIZZATE CON RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI

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 la valutazione su ogni ulteriore elemento utile per rilascio di autorizzazione in sanatoria per le diffornità riscontrate ed al quale è demandato ovviamente ogni parere circa il diniego o il rilascio di Provvedimenti amministrativi.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 4**(FOGLIO 64 P.LLA 1952 SUB. 3)**

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania e dalla documentazione visionata è emerso che i cespiti fanno parte di un complesso edilizio edificato in assenza di qualsivoglia Autorizzazione urbanistica agli inizi degli anni ottanta.

Tuttavia, in data 01.10.1986 al prot. 33721 è stata inoltrata domanda di Condonò ex l. 47/85 dal sig. [...omissis...] e volta ad ottenere concessione in sanatoria per "appartamento al terzo piano e quota locale depositato al piano terra".

A detta Istanza è seguito rilascio di **Concessione Edilizia in sanatoria n. 5654/SAN/86 del 2005 rilasciata il 1.12.2005** ove si assentivano le predette opere.

Si precisa che l'intero fabbricato è stato oggetto di rilascio di concessioni edilizie in sanatoria riferite a ciascuna unità immobiliare e per ciascun proprietario richiedente (eccetto il locale sottotetto) che vanno **dal n. 5652 al n. 5658/SAN/86** tutte del 15.12.2005. Queste ultime ricomprendono ciascuna la "quota parte" del locale di cui al presente lotto di vendita e nell'insieme l'interezza.

Dall'esame dei grafici allegati al suddetto permesso di costruire in sanatoria e limitatamente i cespiti di cui al presente lotto di vendita, sono emerse le **seguenti difformità**:

- diversa destinazione d'uso di parte del locale depositato adibita ad ufficio / laboratorio in luogo di deposito;
- diversa distribuzione interna con frazionamento dello stesso in più unità immobiliari.

Pertanto, a parere dello scrivente Esperto ed in riferimento alla singola unità immobiliare oggetto di procedura, potrebbe richiedersi sanatoria edilizia ex art. 36 del DPR 380/01 e smi **limitatamente le diverse distribuzioni interne e compatibilmente con la destinazione d'uso (deposito)** mentre va eseguito il ripristino dello stato dei luoghi *quo ante* per le restanti opere.

In questa sede pertanto si quantificano in **€ 5.000,00** i costi necessari al ripristino dello stato dei luoghi ed alla presentazione della eventuale sanatoria edilizia (C.I.L.A.) che saranno detratti dal valore di stima.



CONFRONTO PIANTA AUTORIZZATA CON RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI

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 la 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.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 5

(FOGLIO 64 P.LLA 1952 SUB. 13)

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania e dalla documentazione visionata è emerso che i cespiti fanno parte di un complesso edilizio edificato in assenza di qualsivoglia Autorizzazione urbanistica agli inizi degli anni ottanta.

Tuttavia, in data 01.10.1986 al prot. 33721 è stata inoltrata domanda di Condonò ex l. 47/85 dal sig. [...omissis...] e volta ad ottenere concessione in sanatoria per "appartamento al terzo piano e quota locale deposito al piano terra".

A detta Istanza è seguito rilascio di **Concessione Edilizia in sanatoria n. 5654/SAN/86 del 2005 rilasciata il 1.12.2005** ove si assentivano le predette opere.

Si precisa che l'intero fabbricato è stato oggetto di rilascio di concessioni edilizie in sanatoria riferite a ciascuna unità immobiliare e per ciascun proprietario richiedente (eccetto il locale sottotetto) che vanno **dal n. 5652 al n. 5658/SAN/86** tutte del 15.12.2005.

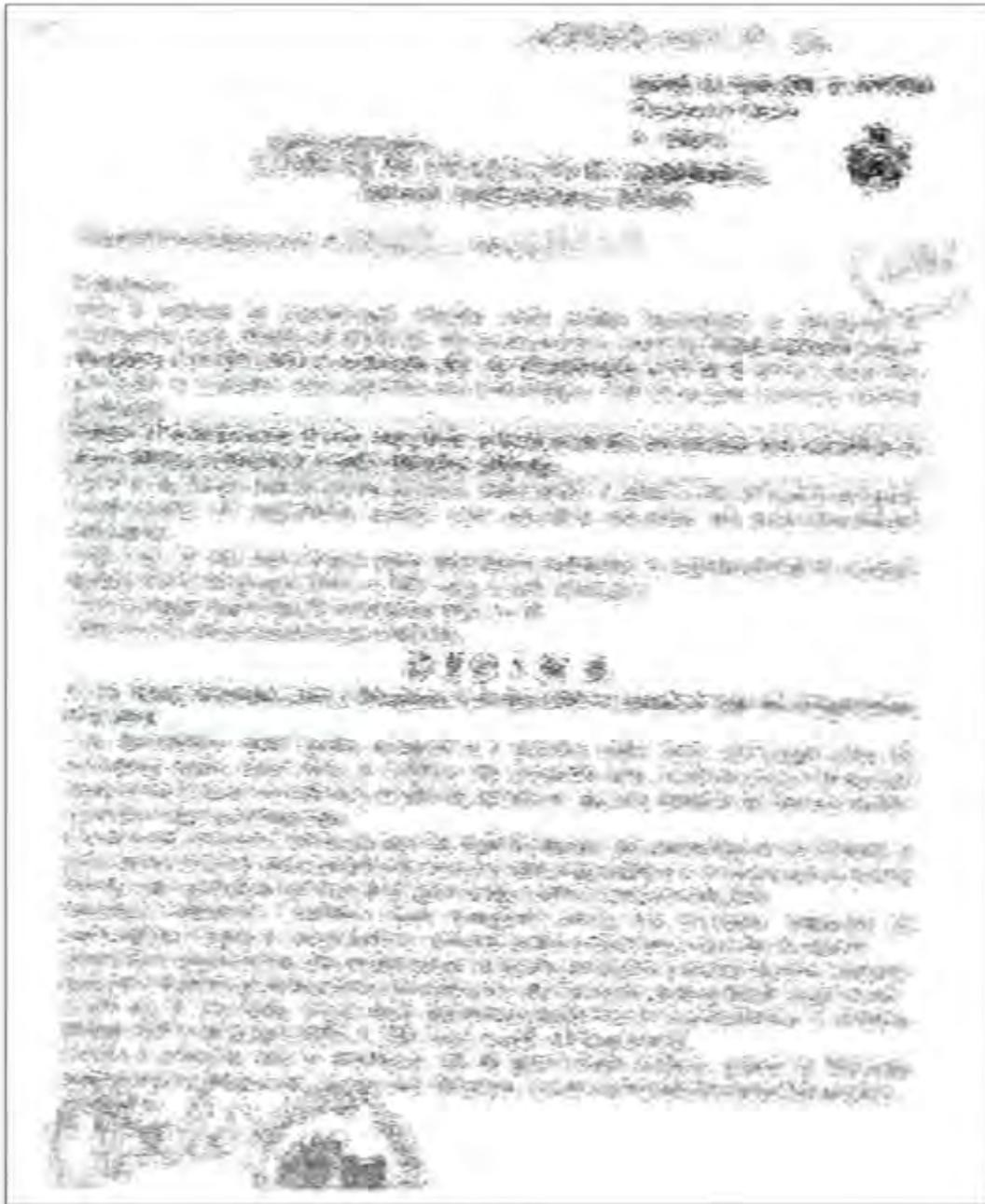
Dall'esame dei grafici allegati al suddetto permesso di costruire in sanatoria e limitatamente i cespiti di cui al presente lotto di vendita, è emerso che i cespiti di cui al presente lotto sono **no stati edificati in sopraelevazione all'originario lastrico solare** (assentito) in **assenza di qualsivoglia autorizzazione urbanistica ed in contrasto con i regolamenti edilizi.**

Per le stesse infatti risulta **verbale di accertamento di violazione urbanistica** redato dai Vigili di Giugliano in data 23.09.2006 prot. 39500 del 29.09.2006 ed avente ad oggetto *difformità al permesso a costruire n°32/06, consistente nella realizzazione di un piano mansarda a falda inclinata, occupante una superficie di circa 300 mq suddiviso in n°3 unità abitative. Allo stato si presenta con copertura in tegole canadesi, pannelli isotec a legno. Tramezzatura interna, intonaco esterno e intonaco parziale interno controtelai in legno e soglie in marmo ai vani, predisposizione impiantistica, porte a scrigno. Si evidenziano grondaie raccogli acque. Ritenuto che i lavori di cui sopra risultano essere in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente in quanto realizzati in assenza di permesso di costruire.*

È seguito ulteriore verbale del 23.11.2006 prot. 1513/U.O.P.G./amb di **violazione dei sigilli.**

È stata altresì rinvenuta **Ordinanza di Demolizione (Disposizione Dirigenziale n. 370/09 del 01.12.2009)** emessa in danno di [...omissis...]. Avverso detta Ordinanza è stata presentato Ricorso al T.A.R. Campania (ricorso n. 811 del 2010), dichiarato perento con **Decreto del 29.11.2017 N. 04353/2017 Reg.Prov.Pres. e n. 00811/1010 Reg. Ric., pubblicato il 29.11.2017.**

Per le ragioni di cui innanzi, lo scrivente Esperto all'attualità esclude l'applicazione di qualsivoglia sanatoria edilizia e pertanto i cespiti sono da considerarsi del tutto abusivi e pertanto sarà applicato il procedimento di stima basato sul valore d'uso.



STRALCIO ORDINANZA DI DEMOLIZIONE

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 la

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, e come già evidenziato al G.E. con nota del 26.01.2019, risultavano così occupati:

beni di cui al **lotto n. 1**: nella disponibilità dell'esecutato [...omissis...] e da lui occupati in uno al proprio nucleo familiare a titolo di residenza:

beni di cui al **lotto n. 2**: nella disponibilità dell'esecutato [...omissis...] e da lui occupati in uno al proprio nucleo familiare a titolo di residenza:

beni di cui al **lotto n. 3**: nella disponibilità dell'esecutato [...omissis...] e dei vari comproprietari in esigenza all'uso.

beni di cui al **lotto n. 4**: porzioni nella disponibilità dell'esecutato [...omissis...] e porzioni nella disponibilità dei comproprietari (non esecutati) in esigenza all'uso.

beni di cui al **lotto n. 5**: una porzione nella disponibilità dell'esecutato [...omissis...], una porzione nella disponibilità del comproprietario (non esecutato) [...omissis...] ed una porzione nella disponibilità del comproprietario (non esecutato) [...omissis...].

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 30.01.2023, è emerso che tutti 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:

obblighi, divieti e limitazioni di cui al regolamento di condominio
atti di asservimento e convenzioni edilizie
ordinanze di demolizioni – Provvedimenti sanzionatori

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

Rettifica a TRASCRIZIONE NN. 44648/34250 del 15.09.2022 avente ad oggetto verbale di **Pignoramento Immobili** del Tribunale di Napoli Nord del 07.07.2020, a favore FINO 1 SECURITISATION SRL e contro [...OMISSIS...] nato a [...omissis...] e [...OMISSIS...] nato a [...omissis...], gravante sui cespiti oggetto di procedura.

Nel quadro D è riportato: con la presente si intende rettificare la nota di trascrizione del pignoramento eseguita in data 22/09/2020 presso l'agenzia delle entrate ufficio del territorio di Napoli 2 reg gen 34544 reg part 25103 limitatamente alla quota di spettanza degli immobili appartenenti a [...omissis...] erroneamente indicata nel diritto di piena proprietà (1 /1) in luogo della quota corretta di 1/9 del diritto di proprietà come correttamente indicato nell'atto di pignoramento e precisamente :- locale deposito in Giugliano in Campania alla via Caravaggio n.80 ex 62 riportato al NCEU del detto comune al foglio 64 part. 1952 sub 2 cat c/2 p t int 1 mq 100;- locale deposito in Giugliano in campania via Caravaggio n. 80 ex 62 riportato al NCEU del detto comune al foglio 64 p.lla 1952 sub 3cat c/2pi t int 2 mq 240;-lastrico solare di copertura del fabbricato in Giugliano in Campania alla via Caravaggio n.80 ex 62 riportato a NCEU del detto comune al foglio 64 p.lla1952 sub 13, cat f/5 p 4 mq 590.fermo ed impregiudicato per il resto.si precisa che detta rettifica è stata autorizzata dal giudice dell'esecuzione dott. Cirma del tribunale di Napoli Nord con provvedimento del 05/09/2022 nell'ambito della procedura RGE 267/2020.

TRASCRIZIONE NN. 34544/2503 del 22.09.2020 avente ad oggetto verbale di **Pignoramento Immobili** del Tribunale di Napoli Nord del 07.07.2020, a favore FINO 1 SECURITISATION SRL e contro [...OMISSIS...] nato a [...omissis...] e [...OMISSIS...] nato a [...omissis...], gravante sui cespiti oggetto di procedura

TRASCRIZIONE NN. 47267/36782 del 31/10/2017 avente ad oggetto domanda giudiziale del Tribunale di Avellino del 07/10/2017 rep. n. 41723 a favore FINO 1 SECURITISATION SRL e contro[...omissis...] [...omissis...], [...OMISSIS...] nato a [...omissis...], [...OMISSIS...] nata a [...omissis...] e [...OMISSIS...] nato a [...omissis...].

TRASCRIZIONE NN. 19652/14875 del 10/05/2013 avente ad oggetto costituzione di fondo patrimoniale di cui all'atto a rogito del Notaio Massimo Felice Abbate di Napoli del 09/05/2013 rep. n. 392/266, tra [...omissis...] e [...omissis...] (relativamente alla particella 1952 subb. 10, 3 e 13); **annotato di inefficacia totale in data 30/01 2020 ai nn. 3871/430**. QUADRO D: con tale atto si provvede ad annotare la sentenza n. 2312/2019 emessa dal Tribunale di Avellino in data 10/12/2019 RG N. 4272/2017;

TRASCRIZIONE NN. 19653/14876 del 10/05/2013 avente ad oggetto costituzione di fondo patrimoniale di cui ad atto a rogito del Notaio Massimo Felice Abbate di Napoli del 09/05/2013 rep. n. 393/266 tra [...omissis...] e [...omissis...] nata a [...omissis...], (relativamente alla particella 2019 subb. 31, 35, 10 e 13), **annotato di inefficacia totale in data 30/01/2020 ai nn. 3872/431**. QUADRO D: con tale atto si provvede ad annotare la sentenza n. 2312/2019 emessa dal Tribunale di Avellino in data 10/12/2019 RG n. 4272/2017

Si segnala inoltre che il **precedente pignoramento** di cui alla **TRASCRIZIONE NN. 42456/28999 del 29.09.2010** riguarda altro soggetto ([...omissis...]) che vanta i diritti di comproprietà indivisi sui medesimi immobili di cui al F. 64 p.lla 1952 sub. 2, 3 e 13 e pertanto ininfluenza ai fini della presente procedura esecutiva.

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 è 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.

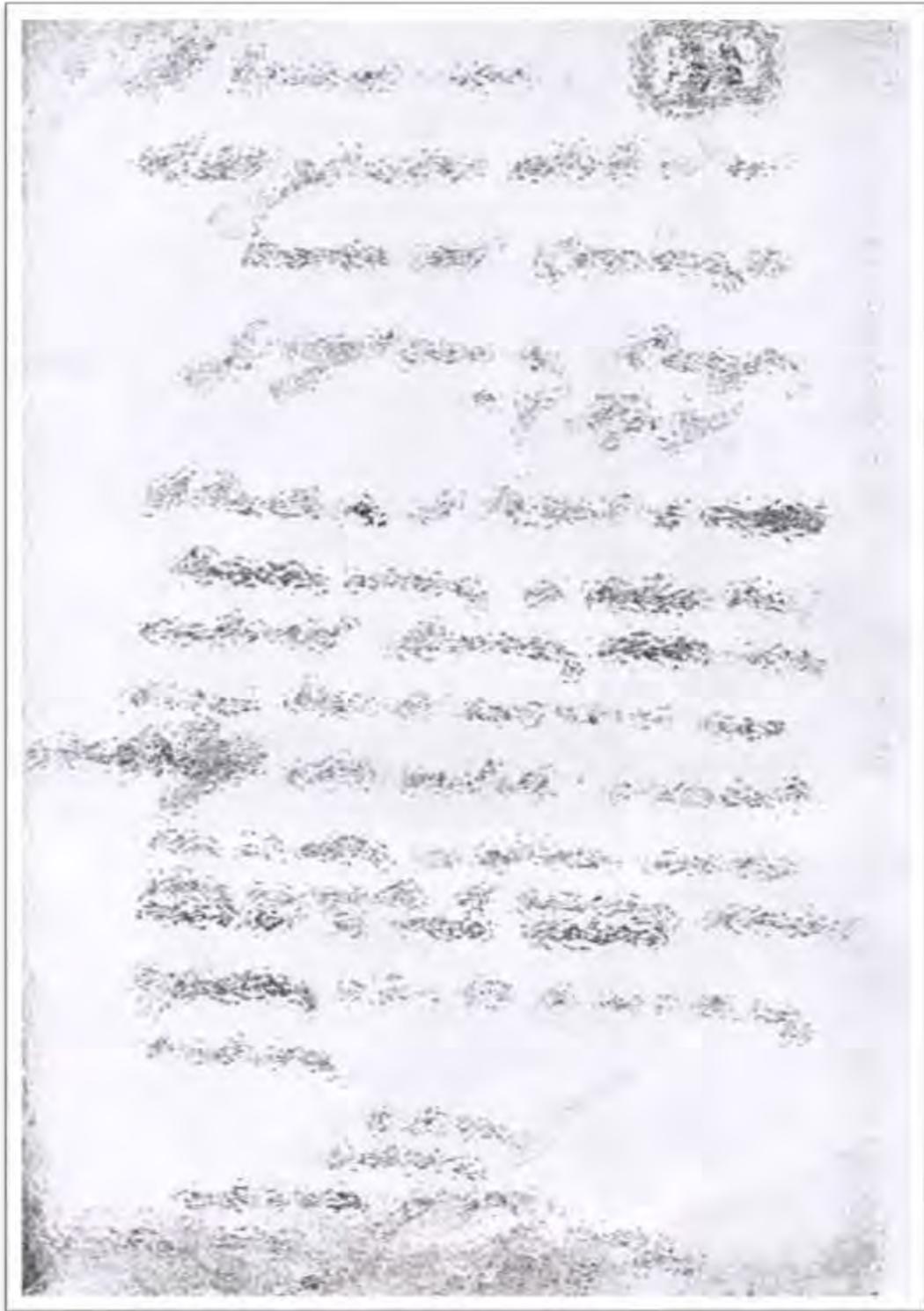
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

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 in Campania **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 05 MARZO 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.

Solo i cespiti di cui al **lotto n. 1** fanno parte di un condominio denominato "Condominio Parco Pirozzi" avente codice fiscale 95153160635 con sede in Giugliano in Campania alla via Moscati Ovest 11, il cui amministratore è il dott. Giuseppe Napoletano.

Lo stesso, previo richiesta da parte dello scrivente, in data 31.10.2022 ha comunicato quanto segue:

Spettabile Architetto Gaetano Munno,

in riscontro alla sua richiesta le comunico quanto richiesto:

punto 1) in allegato il codice fiscale con denominazione condominio;

punto 2) l'importo medio annuo per gli immobili del Condomino [...omissis...] è di € 950,03 di cui € 664,98 per l'appartamento, € 258,04 per il sottotetto, € 16,01 posto auto e € 10,99 altro posto auto. I dati sono stati estrapolati dal preventivo di spesa 2022 approvato il 27.06.2022;

punto 3) Ci sono spese straordinarie deliberate scadute, in merito il Condomino [...omissis...] è in regola;

punto 4) vedasi punto 3;

punto 5) non ci sono cause in corso;

punto 6) in allegato le tabelle millesimali (vedasi interno regolamento di condominio);

punto 7) in allegato regolamento di condominio e tabelle millesimali;

punto 8) I posti auto dalla mia nomina erano già assegnati.

Lo stesso ha inoltre allegato la seguente documentazione:

Certificato di attribuzione codice fiscale, estratto conto del sig. [...omissis...], planimetria dell'immobile e regolamento di condominio. Detta documentazione sarà allegata alla presente relazione di stima.

I cespiti di cui **al lotto n. 2, 3, 4 e 5**, pur facenti parte di un complesso edilizio, per lo stesso non risulta costituito condominio (come riferito in sede di accesso) ed i vari proprietari provvedono bonariamente alla gestione delle parti comuni.

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 valutazione complessiva dei beni, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di unità immobiliari per civile abitazione con relative pertinenze e locali deposito si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima **Market Comparison Approach** o detto anche **metodo MCA** basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali. Per i cespiti per i quali risulta ordinanza di demolizione, sarà applicato il procedimento di stima basato sul valore d'uso come richiesto.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 1

FOGLIO 44 P.LLA 2019 SUB. 31, 35, 10 E 13

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA

Acquisizione dati – immobili ad uso residenziale

<i>fonte</i>	<i>Valore €</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>
OMI	-	-	€ 1.325,00
Borsino Immobiliare Acampa immobiliare Cod. ann. 98473744	-	-	€ 1.302,00
	€ 160.000,00	75,00	€ 2.133,00
	media aritmetica		€ 1.586,67

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 1.590,00** come sopra evidenziato, approssimato in c.t.

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

STIMA PUNTI DI MERITO

UBICAZIONE	
<i>Zona di riferimento</i>	1,00
<i>Zona Centrale</i>	1,40
<i>Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)</i>	1,20
<i>Zona Periferica</i>	1,00
<i>Zona Degradata</i>	0,90
AMBIENTALI	
<i>Ottime</i>	1,00
<i>Medie</i>	0,95
<i>Scadenti</i>	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
<i>Ottime</i>	1,20
<i>Buone</i>	1,00
<i>Mediocre</i>	0,90
<i>Scadenti</i>	0,80
TIPOLOGICHE	
<i>Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici</i>	2,00
<i>Villetta/ville a schiera</i>	1,40
<i>Fabbricato di tipo civile</i>	1,25
<i>Fabbricato di tipo economico</i>	1,05
<i>Fabbricato di tipo popolare</i>	0,80
<i>Fabbricato tipo Rurale</i>	0,70
<i>Tipologia di riferimento</i>	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
<i>Normale</i>	1,00
<i>Mediocre</i>	0,90

<i>degradato</i>	0,80
ETA' DI COSTRUZIONE	
<i>ristrutturazione totale</i>	1,10
<i>minore di 6 anni</i>	1,00
<i>da 6 a 20 anni</i>	0,90
<i>da 21 a 35 anni</i>	0,85
<i>da 36 a 50 anni</i>	0,80
<i>oltre 50 anni</i>	0,75
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
<i>Muratura</i>	1,00
<i>Calcestruzzo Armato</i>	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	
<i>Presenti</i>	1,20
<i>Assenti</i>	1,00
POSIZIONE	
<i>Piano seminterrato</i>	0,80
<i>Piano terra e rialzato</i>	0,95
<i>Piano primo senza ascensore</i>	1,00
<i>Piano secondo senza ascensore</i>	0,90
<i>Piano terzo senza ascensore</i>	0,85
<i>Piano quarto e superiori senza ascensore</i>	0,75
<i>Piano primo con ascensore</i>	1,00
<i>Piano secondo con ascensore</i>	0,98
<i>Piano terzo con ascensore</i>	0,96
<i>Piano quarto e superiori con ascensore</i>	0,94
<i>Ultimo piano con ascensore</i>	1,15
<i>Piano attico con ascensore</i>	1,20
<i>Disposto su due o più livelli senza ascensore</i>	0,95
<i>Disposto su due più livelli con ascensore</i>	1,00
<i>Piano di riferimento</i>	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	
<i>in possesso al debitore/occupato senza titolo opponibile</i>	1,00
<i>locato con regolare canone di locazione opponibile</i>	0,95
<i>locato con regolare canone di locazione non opponibile</i>	1,00
<i>occupato senza titolo</i>	1,00

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona di riferimento	1,00
AMBIENTALI	Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	Mediocre	0,90
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,15
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 6 a 20 anni	0,90
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano terzo con ascensore	0,96
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,8853

Quindi

$V_m/mq = € 1.590,00 \times 0,8853 = €/mq 1.407,00$ approssimabile ad $€/mq 1.410,00$

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

$V_m = €/mq 1.410,00 \times mq 125,68$ (superficie commerciale) = $€ 177.208,80$

A questo punti vanno applicate le dovute decurtazioni come richiesto dal G.E. ed in particolare

<i>Costi presunti per redazione APE</i>	€ 500,00
<i>Costi presunti per regolarizzazione urbanistica/ ripristino stato dei luoghi</i>	€ 16.000,00
<i>Costi presunti per regolarizzazione dati catastali</i>	€ 1.000,00

$V_m = € (177.208,80 - 500,00 - 16.000,00 - 1.000,00) = € 159.708,80$

Va infine **applicato una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia **per 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

$V_m = € 159.708,80 \times 0,85 = € 135.752,48$

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto n.1 sopra descritto, può essere fissato in **€ 135.000,00** approssimato in cifra tonda.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2, 3 e 4

Acquisizione dati – immobili ad uso residenziale

<i>fonte</i>	<i>Valore €</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>
OMI	-	-	€ 1.375,00
Borsino Immobiliare	-	-	€ 1.378,00
Tempocasa Cod. ann. 99739814	€ 185.000,00	93,00	€ 1.989,00
Tempocasa Cod. ann. 100484130	€ 165.000,00	105,00	€ 1.571,00
media aritmetica			€ 1.578,25

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 1.580,00** come sopra evidenziato, approssimato in c.t.

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

STIMA PUNTI DI MERITO

UBICAZIONE	
<i>Zona di riferimento</i>	1,00
<i>Zona Centrale</i>	1,40
<i>Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)</i>	1,20
<i>Zona Periferica</i>	1,00
<i>Zona Degradata</i>	0,90
AMBIENTALI	

<i>Ottime</i>	1,00
<i>Medie</i>	0,95
<i>Scadenti</i>	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
<i>Ottime</i>	1,20
<i>Buone</i>	1,00
<i>Mediocre</i>	0,90
<i>Scadenti</i>	0,80
TIPOLOGICHE	
<i>Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici</i>	2,00
<i>Villetta/ville a schiera</i>	1,40
<i>Fabbricato di tipo civile</i>	1,25
<i>Fabbricato di tipo economico</i>	1,05
<i>Fabbricato di tipo popolare</i>	0,80
<i>Fabbricato tipo Rurale</i>	0,70
<i>Tipologia di riferimento</i>	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	
<i>Normale</i>	1,00
<i>Mediocre</i>	0,90
<i>degradato</i>	0,80
ETA' DI COSTRUZIONE	
<i>ristrutturazione totale</i>	1,10
<i>minore di 6 anni</i>	1,00
<i>da 6 a 20 anni</i>	0,90
<i>da 21 a 35 anni</i>	0,85
<i>da 36 a 50 anni</i>	0,80
<i>oltre 50 anni</i>	0,75
TIPOLOGIA STRUTTURALE	
<i>Muratura</i>	1,00
<i>Calcestruzzo Armato</i>	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	
<i>Presenti</i>	1,20
<i>Assenti</i>	1,00
POSIZIONE	
<i>Piano seminterrato</i>	0,80
<i>Piano terra e rialzato</i>	0,95
<i>Piano primo senza ascensore</i>	1,00
<i>Piano secondo senza ascensore</i>	0,90
<i>Piano terzo senza ascensore</i>	0,85
<i>Piano quarto e superiori senza ascensore</i>	0,75

<i>Piano primo con ascensore</i>	1,00
<i>Piano secondo con ascensore</i>	0,98
<i>Piano terzo con ascensore</i>	0,96
<i>Piano quarto e superiori con ascensore</i>	0,94
<i>Ultimo piano con ascensore</i>	1,15
<i>Piano attico con ascensore</i>	1,20
<i>Disposto su due o più livelli senza ascensore</i>	0,95
<i>Disposto su due più livelli con ascensore</i>	1,00
<i>Piano di riferimento</i>	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	
<i>in possesso al debitore/occupato senza titolo opponibile</i>	1,00
<i>locato con regolare canone di locazione opponibile</i>	0,95
<i>locato con regolare canone di locazione non opponibile</i>	1,00
<i>occupato senza titolo</i>	1,00

BENI DI CUI AL LOTTO N. 2

FOGLIO 64 P.LLA 1952 SUB. 10

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona di riferimento	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Mediocre	0,90
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,15
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 36 a 50 anni	0,80
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano terzo con ascensore	0,96
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,8306

Quindi

$V_m/mq = € 1.580,00 \times 0,8306 = €/mq 1.312,43$ approssimabile ad $€/mq 1.310,00$

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

$V_m = €/mq 1.310,00 \times mq 173,93$ (superficie commerciale) = € 227.848,30

A questo punti vanno applicate le dovute decurtazioni come richiesto dal G.E. ed in particolare

<i>Costi presunti per redazione APE</i>	€ 500,00
<i>Costi presunti per regolarizzazione urbanistica/ ripristino stato dei luoghi</i>	€ 12.000,00
<i>Costi presunti per verifica/adeguamenti impianti</i>	€ 2.000,00
<i>Costi presunti per regolarizzazione dati catastali</i>	€ 2.500,00

$$V_m = € (227.848,30 - 500,00 - 12.000,00 - 2000,00 - 2.500,00) = \mathbf{€ 210.848,30}$$

Va infine **applicato una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia **per 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**

$$V_m = € 210.848,30 \times 0,85 = \mathbf{€ 179.221,06}$$

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto n. 2 sopra descritto**, può essere fissato in **€ 179.000,00** approssimato in cifra tonda.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 3

FOGLIO 64 P.LLA 1952 SUB. 2 (QUOTA 1/9)

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona di riferimento	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Mediocre	0,90
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,15
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 36 a 50 anni	0,80
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano terra e rialzato	0,95
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,8220

A tal proposito è da evidenziare che, stante la scarsità dei dati del mercato immobiliare riferito ai soli locali deposito, è stata condotta una analisi del mercato riferita a dati di unità immobiliari per civile abitazione per poi applicare un coefficiente di ragguaglio per la specifica destinazione d'uso.

Quindi

$V_m/mq = € 1.580,00 \times 0,8220 \times 0,45 = €/mq 584,42$ approssimabile ad $€/mq 585,00$

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

$V_m = €/mq 585,00 \times mq 111,50$ (superficie commerciale) = $€ 65.227,50$

A questo punti vanno applicate le dovute decurtazioni come richiesto dal G.E. ed in particolare

Costi presunti per regolarizzazione catastali € 1.000,00

A questo punto va considerato che l'immobile è stato pignorato in quota parte (1/9) e quindi il valore della quota, in considerazione di una maggiore difficoltà di vendita (valutabile nel 5%) è pari a:

$V_{m (quota 1/9)} = € (65.22750 - 1.000,00) \times 1/9 \times 0,95 = € 6.779,57$

Va infine applicato una ulteriore decurtazione pari al 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per 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

$$V_m \text{ (quota 1/9)} = € 6.779,57 \times 0,85 = € 5.762,63$$

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto n. 3 sopra descritto, può essere fissato in € 6.000,00 approssimato in cifra tonda.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 4

FOGLIO 64 P.LLA 1952 SUB. 3 (QUOTA 1/9)

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona di riferimento	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Mediocre	0,90
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,15
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 36 a 50 anni	0,80
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano terra e rialzato	0,95
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,8220

A tal proposito è da evidenziare che, stante la scarsità dei dati del mercato immobiliare riferito ai soli locali deposito, è stata condotta una analisi del mercato riferita a dati di unità immobiliari per civile abitazione per poi applicare un coefficiente di ragguaglio per la specifica destinazione d'uso.

Quindi

$V_m/mq = € 1.580,00 \times 0,8220 \times 0,45 = €/mq 584,42$ approssimabile ad $€/mq 585,00$

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

$V_m = €/mq 585,00 \times mq 182,50$ (superficie commerciale in rapporto alla finitura) = € 106.938,00

A questo punti vanno applicate le dovute decurtazioni come richiesto dal G.E. ed in particolare

<i>Costi presunti per regolarizzazione urbanistica/ ripristino stato dei luoghi</i>	€ 5.000,00
---	------------

<i>Costi presunti per regolarizzazione dati catastali</i>	€ 2.500,00
---	------------

Va inoltre considerato che l'immobile è stato pignorato in quota parte (1/9) e quindi il valore della quota, in considerazione di una maggiore difficoltà di vendita (valutabile nel 5%) è pari a:

$V_m \text{ (quota 1/9)} = (€ 106.938,00 - € 5.000,00 - € 2.500,00) \times 1/9 \times 0,95 = € 10.443,46$

Va infine **applicato una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia **per 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**

$V_m \text{ (quota 1/9)} = € 10.443,46 \times 0,85 = € 8.876,94$

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto n. 4 sopra descritto**, può essere fissato in **€ 9.000,00** approssimato in cifra tonda.

BENI DI CUI AL LOTTO N. 5

FOGLIO 64 P.LLA 1952 SUB. 13 (QUOTA 1/9)

Per la valutazione complessiva dei beni, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito

e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; va evidenziato però che l'immobile è oggetto di **Ordinanza di demolizione**. Pertanto, non potendosi determinare il valore l'area di sedime con indicazione dei costi di demolizione secondo le indicazioni formulate nei quesiti posti dal GE (in quanto i cespiti risultano edificati in sopraelevazione ad un originario lastrico solare), si procederà alla quantificazione del valore di mercato secondo il **valore d'uso**. Per l'applicazione di tale criterio, ai soli fini della stima, si ipotizzerà un reddito calcolato sulla attuale capacità redditizia, **fermo restando tutti gli aspetti legati alle questioni urbanistiche già ampiamente evidenziate**.

Valore d'Uso

Il metodo del Valore d'Uso, consiste nella determinazione del valore di mercato del bene in considerazione della capacità redditizia del fabbricato per un numero n di anni (ovviamente non individuabile con certezza) che in considerazione del contesto attuativo delle Ordinanze, della particolare condizione urbanistica in cui versano i cespiti e dei precedenti amministrativi e delle precedenti pronunce degli Organi di Giustizia, si **determina in 15 anni**. Per tale intervallo, si è **adottato un periodo d'uso medio-lungo**, proprio in considerazione delle particolari circostanze in merito alla condizione urbanistica dei cespiti.

Il lotto di vendita è composto da tre unità immobiliari, di cui due di pertinenza a sottostante unità abitative ed una funzionalmente indipendente; dopo un'attenta e scrupolosa analisi di mercato, tenendo conto dell'ubicazione del fabbricato, del suo stato di manutenzione e della superficie di ogni singolo ambiente, al fine di determinare un adeguato e congruo valore d'uso per ogni singolo appartamento, si può ipotizzare che dall'uso dell'unità in parola, si potrebbe ricavare nell'insieme una rendita mensile di circa 1.045,00 €/mensili (ossia circa €/mq 3,3 mensili), suddivise tra le tre unità abitative, fermo restando le problematiche urbanistiche già evidenziate.

Da questa cifra vanno poi detratte le spese pari al 30%, che rappresentano le spese da supportare dal proprietario quali manutenzione straordinaria e le assicurazioni dell'immobile, tributi, non continuità d'uso, ecc quindi:

$$1.045,00 \text{ €/mensili} - 35\% = \mathbf{679,25 \text{ €/mensili}}$$

A questo punto si applica un criterio di capitalizzazione del reddito, in considerazione di una rata costante mensile (decurtata del 30% pari alle spese a carico del proprietario), secondo un calcolo di interesse composto, in considerazione di un saggio di interesse legale costante (riferito all'attualità) che ad oggi è pari a 0,01%.

DATI	
PERCENTUALE DI INTERESSE ANNUO (interesse legale di riferimento anno 2023)	5 %
ARCO TEMPORALE IPOTIZZATO	15 ANNI
IMPORTO VALORE D'USO MENSILE (DECURTATA DEL 35%)	€ 679,25

Anno di riferimento	Valore d'Uso
1	8.151,00 €
2	16.522,76 €
3	25.313,10 €
4	34.542,96 €
5	44.234,32 €
6	54.410,24 €
7	65.111,94 €
8	76.365,70 €
9	88.182,16 €
10	100.589,43 €
11	113.617,07 €
12	127.296,10 €
13	141.676,05 €
14	156.791,98 €
15	172.663,72 €
Totali	182.536,53 €

Va inoltre considerato che l'immobile è stato pignorato in quota parte (1/9) e quindi il valore della quota, in considerazione di una maggiore difficoltà di vendita (valutabile nel 5%) è pari a:

$$V_m (\text{quota } 1/9) = € 182.536,53 \times 1/9 \times 0,95 = € 19.267,73$$

Va infine **applicato una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia **per 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**

$$V_m (\text{quota } 1/9) = € 19.267,73 \times 0,85 = € 16.377,57$$

Pertanto, si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto n. 5 sopra descritto**, può essere fissato in **€ 16.000,00** approssimato 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

I cespiti di cui al lotto n. 1 e 2 sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà. I cespiti di cui al lotto n. 3, 4 e 5 sono stati invece pignorati nei diritti indivisi di 1/9 (di cui il rispettivo valore della quota è stato indicato in risposta la precedente quesito) ed a parere dello scrivente esperto, i predetti **non risultano comodamente divisibili**.

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**.

Dalle indagini effettuate presso gli uffici anagrafici è merso che:

- l'**esecutato [...omissis...]** risulta **coniugato in regime di separazione legale dei beni**.

Lo stesso infatti, ha contratto matrimonio [...omissis...] in Giugliano in Campania con la sig.ra [...omissis...], optando per il regime della separazione legale dei beni.

Essi inoltre con atto del 09.05.2013 a rogito del notaio Massimo Felice abbate di Napoli, hanno stipulato convenzione per costituzione di fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 e seguenti c.c..



STRALCIO ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

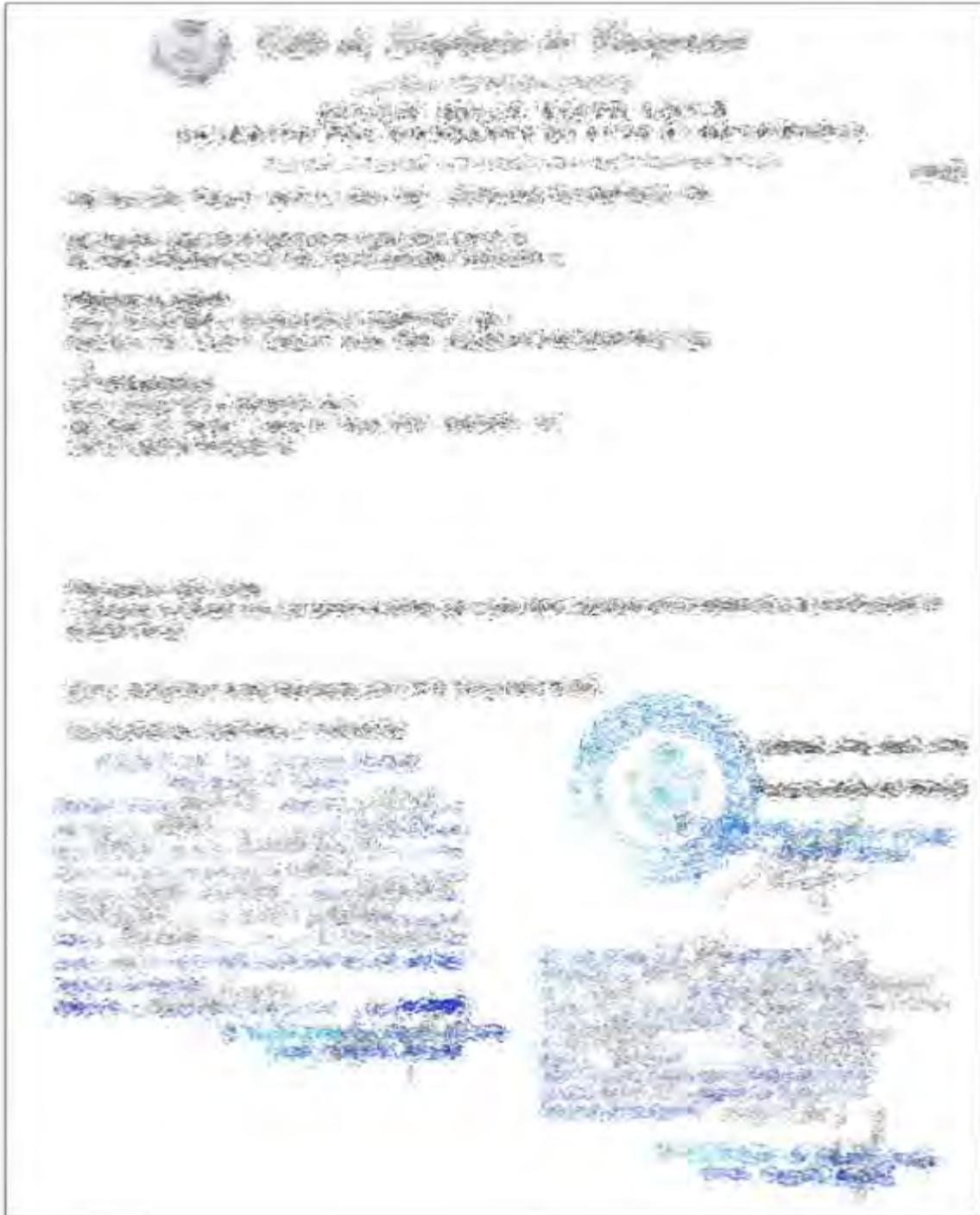
- l'esecutato [...omissis...] risulta coniugato in regime di separazione legale dei beni.

Lo stesso ha infatti lo stesso ha infatti contratto matrimonio in [...omissis...] con la sig.ra [...omissis...] come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato allo scrivente dal Comune di Giugliano in campania (e che si allega) ove si evince che lo stesso ha contratto matrimonio in [...omissis...].

Sul predetto sono infatti riportate le seguenti annotazioni:

Con atto del 11.02.1993 rep. 105761 a rogito del notaio A. Monda di Napoli, i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Con atto del 09.05.2013 a rogito del notaio Massimo Felice Abbate di Napoli rep. 392, i coniugi hanno stipulato convenzione per costituzione di fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 e seguenti c.c..



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...]