

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 559/16 promosso da  
Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

contro

OMISSIS OMISSIS, nato a il OMISSIS e OMISSIS OMISSIS, nata a il OMISSIS.



LOTTO UNICO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1  
OMISSIS  
OMISSIS  
Cell.: 338/8136324

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

-----  
**Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 559/16 promosso da**  
**Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.**

contro

**OMISSIS OMISSIS**, nato a il OMISSIS e **OMISSIS OMISSIS**, nata a il OMISSIS.

-----

**RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE**

Ill.mo G.E. dott. Antonio Cirma

**1. PREMESSA.**

Allo scopo di introdurre la presente relazione tecnica, si premette una breve cronistoria della procedura espropriativa *de qua*.

**1.1 Cronistoria della procedura espropriativa n. 559/16**

La **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**, con sede in Roma, via Vittorio Veneto, 119, è creditrice nei confronti dei sigg. **OMISSIS OMISSIS**, nato a il OMISSIS e **OMISSIS OMISSIS**, nata a Napoli il OMISSIS, della somma complessiva di euro 155.203,57 oltre interessi di mora, spese e successive occorrenze in forza di mutuo stipulato il 03.01.2012 a rogito del notaio Nicoletta Pezzullo De Falco in Napoli (rep. 36252 - racc. 7616).

In data 25.05.2016 veniva notificato agli esecutati l'atto di precetto, ma lo stesso restava infruttuoso; per tale motivo, il creditore procedente ha provveduto a notificare, in data 12.08.2016, l'atto di pignoramento che investe i seguenti beni, di proprietà degli esecutati per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni e precisamente:

"1. *Quota pari ad 1/1 della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, di abitazione in villini sita nel comune di Giugliano in Campania (NA), contrada Carrafiello, via Vicinale I Gelsi, n.3, NCEU fg. 67, p.lla 165 (ex fg. 67, p.lle 117 e 118), sub 2, nat. A/7, vani 8,5, p.T-1;*

2. *Quota pari ad 1/1 della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, di box auto sito nel comune di Giugliano in Campania (NA), contrada Carrafiello, via Vicinale I Gelsi, n.3, NCEU fg. 67, p.lla 165 (ex fg. 67, p.lle 117 e 118), sub 3, nat. C/6, mq. 12, p.T."*

Con provvedimento del 09.12.2019, il giudice dell'esecuzione dott. Antonio Cirma assegnava alla sottoscritta l'incarico peritale in parola, fissando l'udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 19.05.2020; la sottoscritta provvedeva a depositare in data 07.01.2020 il modulo di controllo della documentazione, come previsto da codesto GE.

A causa della sopraggiunta emergenza sanitaria per COVID 19, la sottoscritta depositava il 16.04.2020 all'attenzione di codesto magistrato una nota nell'ambito della quale illustrava l'impossibilità di reperire la documentazione urbanistica presso il comune di Giugliano in Campania; a seguito di detto deposito, codesto GE emetteva un decreto di proroga del termine di deposito dell'elaborato peritale al 28.08.2020, con fissazione dell'udienza al giorno 29.09.2020.

La perizia è stata consegnata entro il limite fissato dal magistrato.



## 1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, la sottoscritta fissò, in accordo con il custode giudiziario Avv. Fabio Liguori, la data per il sopralluogo per il giorno 18.01.2020, per dare inizio alle operazioni peritali; l'incontro fu fissato alle ore 09.30 in prossimità degli immobili in causa, siti in Giugliano in Campania, via vicinale I Gelsi, vicolo III, n.3. In tale data fu concordato con gli esecutati di spostare l'accesso al giorno 25.01.2020 (vedi gli allegati verbali di accesso del custode giudiziario) per esigenze degli stessi debitori.

Nel corso di tale sopralluogo si è eseguita una prima ricognizione conoscitiva dei beni oggetto di pignoramento con la realizzazione di un attento rilievo fotografico (si veda *all. n°2*) e planoaltimetrico dell'immobile pignorato (allegato alla presente relazione - *all. n°3*), mirati all'esatta descrizione di tutti i luoghi di cui in causa.

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

In seguito al sopralluogo la sottoscritta si è recata in zona per effettuare rilievi metrici e fotografici e per acquisire informazioni utili a definire correttamente il valore di mercato del bene da pignorare.

Infine, per il corretto espletamento del mandato, si sono resi necessari accessi/contatti anche presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto), l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania, l'Ufficio Stato Civile e Anagrafe del comune di Giugliano in Campania, l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 (ex Conservatoria dei RR.II.), l'Archivio Notarile di Napoli (CE) per acquisire gli atti e documenti necessari per fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

4  
OMISSIS  
OMISSIS  
Cell.: 338/8136324

## RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

### **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 1/2, 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 1/2, quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 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 **"differmità 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 differmità 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 **"differmità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differmità 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 (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle differmità 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

(stralciando dalla descrizione).

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

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

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

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

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento si rappresenta che, come riportato in precedenza, viene pignorata la "1. Quota pari ad 1/1 della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni [...]" in danno degli esecutati. Difatti, anche dalla nota di trascrizione del pignoramento (R.G. 42724 – R.P. 32950 del 13.10.2016), si desume che il diritto reale pignorato è pari alla quota di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni in danno dei sigg. OMISSIS OMISSIS, nato a Napoli il OMISSIS e OMISSIS OMISSIS, nata a il OMISSIS.

Relativamente alla **titolarità** degli esecutati sui beni oggetto di pignoramento, si segnala che agli stessi debitori i cespiti sono pervenuti per acquisto fattone mediante atto di compravendita a rogito del notaio Flavio Praticò del 09.12.1976 (rep. 37705/6562), trascritto il 28.12.1976 ai nn. 26593/23322. In tale atto i debitori acquistavano, in regime di comunione dei beni, dalla sig. OMISSIS di OMISSIS (nata a l OMISSIS), un terreno su parte del quale sono stati in seguito edificati i cespiti pignorati.

Come già anticipato, l'atto di pignoramento è relativo ai seguenti beni:

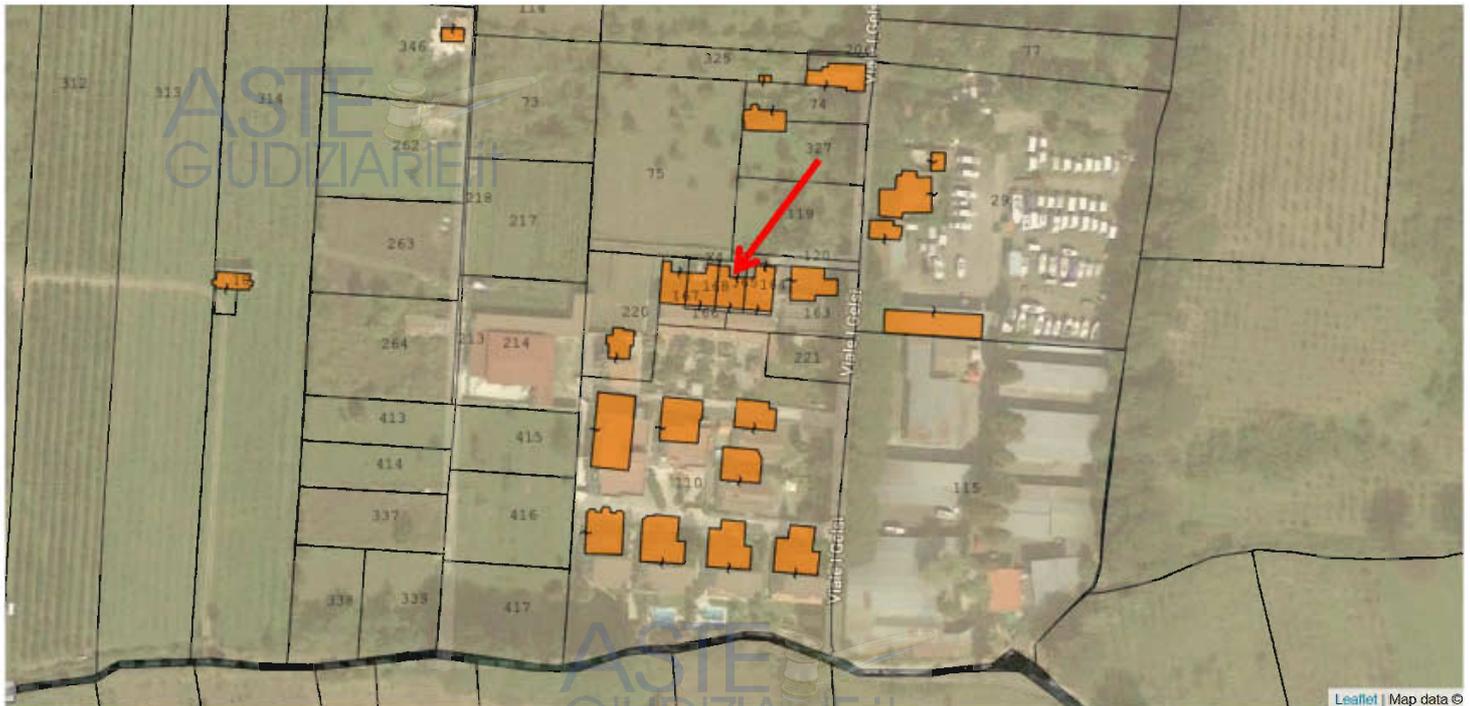
1. Quota pari ad 1/1 della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, di abitazione in villini sita nel comune di **Giugliano in Campania (NA)**, contrada Carrafiello, via Vicinale I Gelsi, n.3, **NCEU fg. 67, p.l.la 165** (ex fg. 67, p.lle 117 e 118), **sub 2**, nat. A/7, vani 8,5, p.T-1;
2. Quota paria ad 1/1 della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, di box auto sito nel comune di Giugliano in Campania (NA), contrada Carrafiello, via Vicinale I Gelsi, n.3, **NCEU fg. 67, p.l.la 165** (ex fg. 67, p.lle 117 e 118), **sub 3**, nat. C/6, mq. 12, p.T."

Detti dati catastali identificativi dei beni pignorati corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

I suddetti identificativi catastali corrispondono anche agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, alla data del pignoramento, secondo quanto verificato dalla sottoscritta mediante il reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati); pertanto, non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale.

Analogamente la sottoscritta ha reperito presso l'Agazia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince che lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo è sostanzialmente conforme a quanto riportato nei predetti documenti grafici catastali, come meglio specificato al successivo quesito n.3.

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale presso la banca dati dell'Agazia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).



I cespiti pignorati non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità del bene, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in un unico lotto per la vendita avente i seguenti confini:

| <i>Orientamento</i> | <i>Confinante</i>                             |
|---------------------|---|
| Nord                | Altre unità immobiliari f. 67, p.lle 75 e 120 |
| Ovest               | Altra unità immobiliare f. 67, p.la 168       |
| Est                 | Altra unità immobiliare f. 67, p.la 164       |
| Sud                 | Altra unità immobiliare f. 67, p.la 166       |

Il lotto unico comprende l'immobile avente i seguenti identificativi catastali:

- ✓ abitazione in villino sita nel comune di Giugliano in Campania (NA), contrada Carrafiello, via Vicinale I Gelsi, n.3, NCEU **fg. 67, p.lla 165** (ex fg. 67, p.lle 117 e 118), **sub 2**, nat. A/7, vani 8,5, p. T-1 con attiguo deposito sito nel comune di Giugliano in Campania (NA), contrada Carrafiello, via Vicinale I Gelsi, n.3, NCEU **fg. 67, p.lla 165** (ex fg. 67, p.lle 117 e 118), **sub 3**, nat. C/6, mq. 12, p.T.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

8  
OMISSIS  
OMISSIS  
Cell.: 338/8136324

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una villetta a schiera con piccolo deposito e con cortili esclusivi, sviluppatasi sui piani terra e primo, sita in Giugliano in Campania (NA), via



vicinale I Gelsi, n.3. La villetta ricade in un complesso immobiliare costituito da altre villette simili, ubicate in una zona periferica del comune di Giugliano in Campania, in località Carrafiello, vicino alla frazione Varcaturò.

Il comune di Giugliano in Campania è un comune italiano di circa 123.000 abitanti facente parte della città metropolitana di Napoli in Campania. È il terzo comune della regione per popolazione ed è

il comune non capoluogo di provincia più popoloso d'Italia.

Giugliano si trova nella zona nord-occidentale dell'entroterra di Napoli, il cosiddetto Agro giuglianese, confina a nord con il casertano e a sud con i Campi Flegrei. Il territorio si trova nella pianura campana ed è pressoché pianeggiante, l'unico rilievo è il Monte San Severino. L'altezza media sul livello del mare varia dai 0 m s.l.m. della zona marittima ai 97 m s.l.m. del centro storico. Il tratto costiero, basso e sabbioso, si estende sul litorale domitio per oltre 3km, dalla Marina di Varcaturò a Lido di Licola (o Licola Mare). Gli immobili sono inseriti in un contesto poco urbanizzato caratterizzato da edifici simili a quello in oggetto, facenti parte della tipologia di villette a schiera per civili abitazioni.

I cespiti si trovano ad una distanza di circa 2,0 km dalla frazione Varcaturò, a circa 5km dal mare e a circa 13,5 km dal centro storico cittadino.

La strada di accesso agli immobili, ovvero la via vicinale I Gelsi, così come il vicolo III, risulta quasi completamente sterrata ed in mediocri condizioni di manutenzione (presenza di buche e avvallamenti).

L'accesso pedonale alla villetta è effettuabile dal vicolo III di via vicinale I Gelsi mediante un cancello metallico ad apertura manuale, collegato con l'impianto citofonico; dal cancello si accede ad un'area scoperta che è riportata al CT al **foglio 65, p.lla 166** e risulta intestata a tutti i proprietari delle villette a schiera, fra cui anche agli esecutati (vedi visura allegata); tale area, per la parte prospiciente la villetta pignorata, è stata chiusa ed è attualmente utilizzata in maniera esclusiva dai debitori quale pertinenza della abitazione, laddove il cortile di pertinenza reale del cespite e di esclusiva proprietà dei debitori ha una superficie di circa 14,40mq (detta area è riportata nella planimetria catastale del sub 2) e si sviluppa a ridosso dell'abitazione.

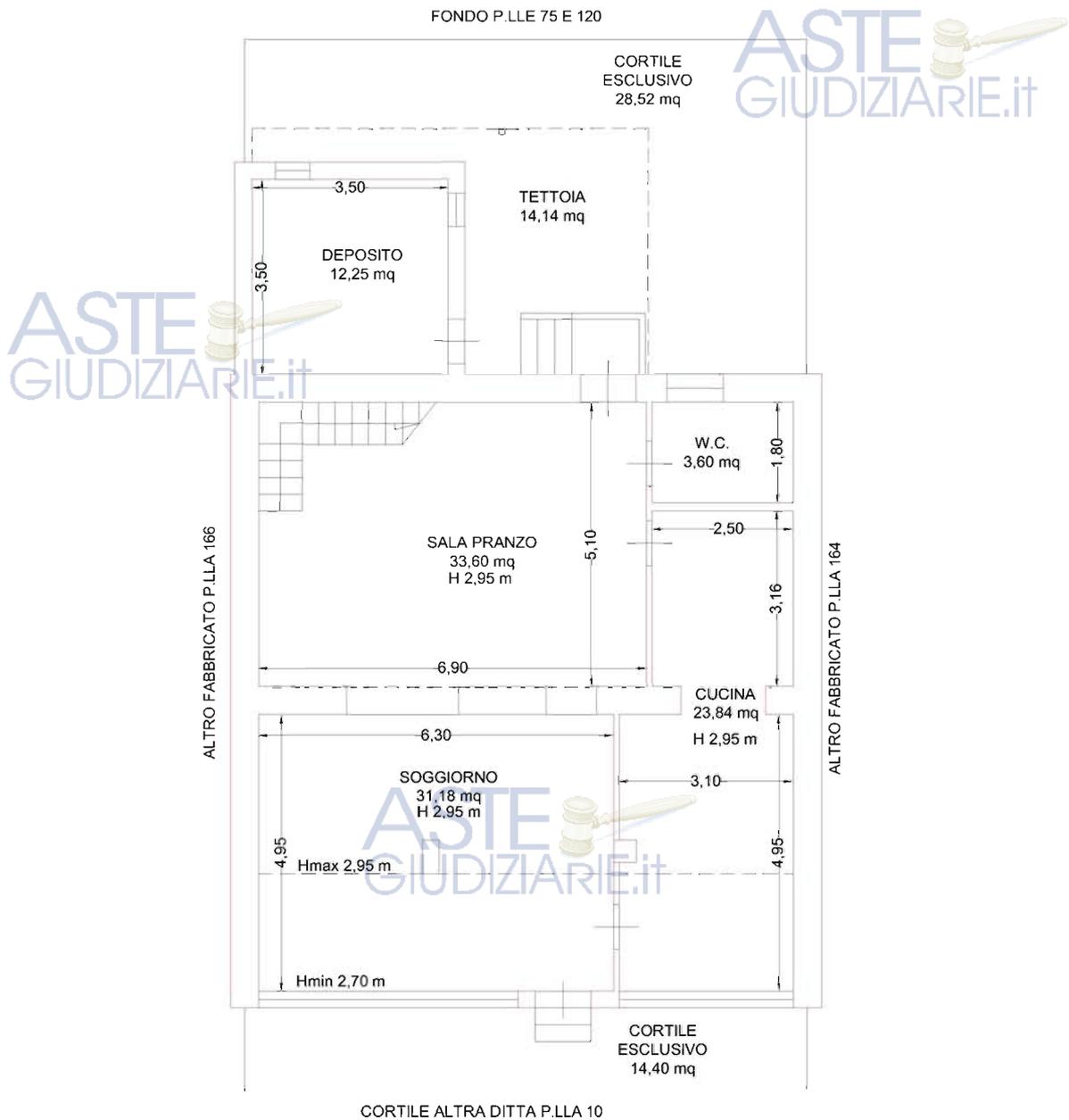
L'intero edificio ha una struttura in latero cemento, con intelaiatura di travi e pilastri in c.a. ed è costituito da n. 2 piani fuori terra, collegati tra loro mediante una scala interna (con copertura in legno); **non sono presenti ascensori o montacarichi.**

Il **piano terra**, avente una superficie di circa 92mq, comprende soggiorno, cucina, sala da pranzo, servizio igienico, oltre al deposito esterno (censito al **sub 3**) posto sul lato N, avente ingresso esterno ed una superficie di circa 12mq; al piano terra è presente un cortile esclusivo di circa 14 mq sul lato S (lato ingresso) e, sul lato N, sono presenti una tettoia di circa 14mq ed un cortile esclusivo di circa 28,5 mq.

Il **piano primo**, avente una superficie di circa 49mq, comprende n.3 camere da letto, un disimpegno ed un servizio igienico, oltre ad un terrazzo di circa 19mq.

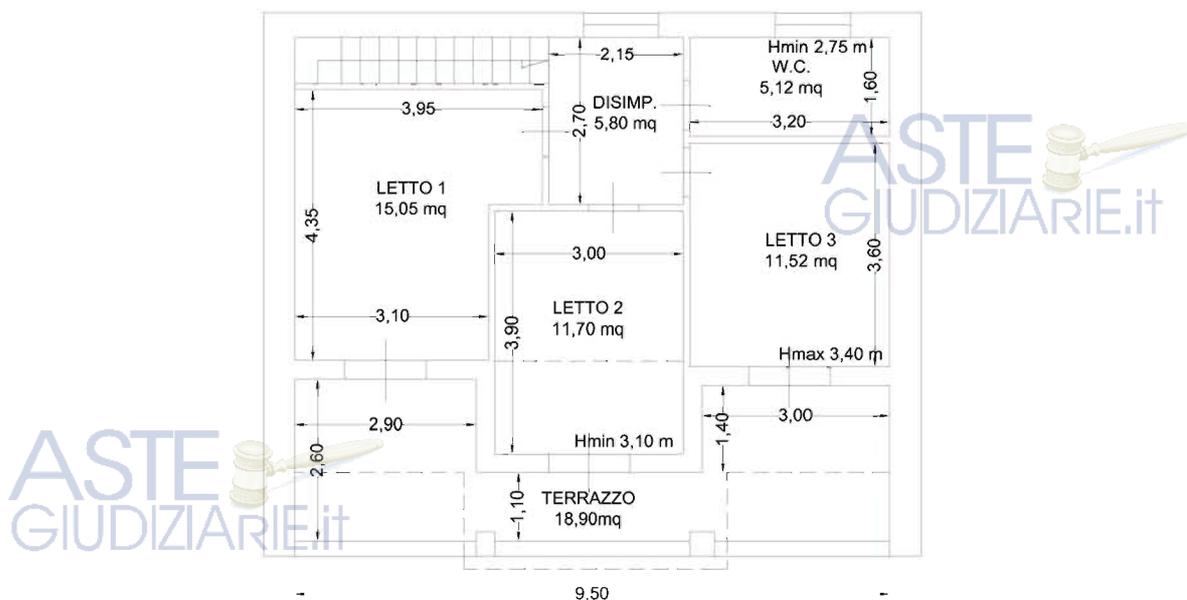
Inoltre, l'unità immobiliare (o meglio il terreno su cui è stato di seguito edificato il cespite) è stata acquisita dall'esecutato con ogni "[...] diritto, azione e servitù relativa all'immobile, con le pertinenze e dipendenze, nulla escluso né eccettuato...", in forza dall'atto di compravendita a rogito del notaio Flavio Praticò del 09.12.1976 (rep. 37705/6562), trascritto il 28.12.1976 ai nn. 26593/23322 (vedi allegato).

Si riporta, come stabilito da codesto GE, una planimetria dei cespiti elaborata dalla sottoscritta, finalizzata alla visualizzazione della composizione dell'immobile stesso.



### PIANTA PIANO TERRA





### PIANTA PIANO PRIMO

La villetta si trova in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione ed è dotata degli impianti minimi indispensabili per una civile abitazione (elettrico, idrico e igienico sanitario). L'acqua calda sanitaria viene prodotta da due scaldabagni presenti nei servizi igienici, di cui solo quello al piano terra, secondo quanto dichiarato dagli esecutati, risulta funzionante. Non c'è allaccio al gas metano e per la cucina sono utilizzate bombole di GPL.

Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative ai fini della caratterizzazione dell'immobile pignorato.



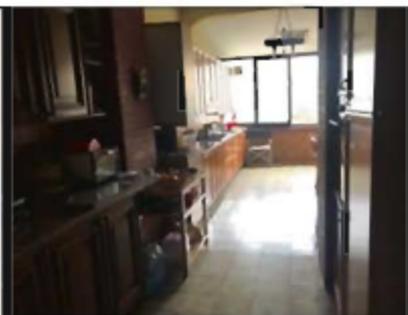
*Prospecto villetta lato S*



*Vicolo III (ingresso al cespite)*



*Sala pranzo piano terra*



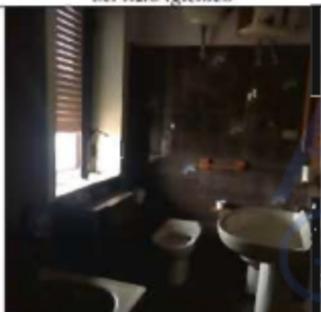
*Cucina*



*Servizio igienico*



*Tettoia esterna lato S*



*Servizio igienico piano primo*



*Scala interna*



Camera da letto piano primo



Camera da letto piano primo



Terrazzo piano primo



Problemi di infiltrazione terrazzo piano primo

I cespiti sono adibiti a scopo residenziale, compatibilmente anche con la natura catastale dell'immobile che è A/7.

La disposizione interna dei vani è quella precedentemente descritta (vedi allegato planimetrico), mentre nel seguito sono riportati in tabella le destinazioni di uso di detti vani, la superficie netta, nonché l'altezza utile degli stessi.

#### Tabella superfici

| <i>Piano di riferimento</i> | <i>Locale</i>     | <i>Superficie (mq)*</i> | <i>Altezza utile (cm)</i> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------------|---------------------------|
| <b>Villetta a schiera</b>   |                   |                         |                           |
| <i>Terra</i>                | Sala pranzo       | 33,60                   | 295                       |
| <i>Terra</i>                | Cucina            | 23,84                   | 295                       |
| <i>Terra</i>                | Soggiorno         | 31,18                   | 270-295                   |
| <i>Terra</i>                | Servizio igienico | 3,60                    | 295                       |
| <b>TOTALE</b>               |                   | <b>92,22 Mq</b>         |                           |
| <i>Primo</i>                | Servizio igienico | 5,12                    | 275                       |

|                              |                          |                 |         |
|------------------------------|--------------------------|-----------------|---------|
| <i>Primo</i>                 | Letto 1                  | 15,05           | 275     |
| <i>Primo</i>                 | Letto 2                  | 11,70           | 310-340 |
| <i>Primo</i>                 | Letto 3                  | 11,52           | Max 340 |
| <i>Primo</i>                 | Disimpegno               | 5,80            | 275     |
| <b>TOTALE</b>                |                          | <b>49,19 Mq</b> |         |
| <b>Locali e aree esterne</b> |                          |                 |         |
| <i>Terra</i>                 | Deposito sub 3           | 12,25           |         |
| <i>Terra</i>                 | Tettoia                  | 14,14           |         |
| <i>Terra</i>                 | Cortile esclusivo lato S | 14,40           |         |
| <i>Terra</i>                 | Cortile esclusivo lato N | 28,52           |         |
| <i>Primo</i>                 | Terrazzo                 | 18,90           |         |

\* le superfici sono nette.

Relativamente all'esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione N-S.

Con riferimento alle caratteristiche interne degli immobili è da rilevare che, allo stato, la villetta si trova in mediocri condizioni di conservazione con problemi di affioramento di umidità soprattutto al piano primo.

L'unità abitativa presenta una pavimentazione con piastrelle monocottura in sufficienti condizioni di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi sono in legno in mediocri condizioni di manutenzione.

La predisposizione impiantistica, per quel che è stato possibile rilevare, comprende l'impianto elettrico, idrico e igienico sanitario. L'acqua calda sanitaria, come già rilevato, è prodotta dai due scaldabagni, di cui è funzionante solo quello al piano terra, posti nei servizi igienici. Le pareti sono in parte ricoperte da parati in pessime condizioni di manutenzione.

Per l'impianto elettrico non è stata rinvenuta la certificazione ai sensi del *D.M. n°37/08*. Il tutto è meglio ed analiticamente specificato nei rilievi grafici effettuati e nel rilievo fotografico, allegati alla presente relazione (*all. n°2-3*).

Circa i costi relativi all'adeguamento degli impianti non è stato possibile effettuare il computo in quanto era necessario effettuare interventi distruttivi su porzioni di fabbricato al fine di verificare la consistenza reale dell'attuale impiantistica.

Il cespite, per quanto è stato possibile verificare, non è dotato dell'attestato di prestazione energetica (APE), per la cui redazione può stimarsi un costo pari a circa € 500,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

15  
OMISSIS  
OMISSIS  
Cell.: 338/8136324

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate 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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **comune di Giugliano in Campania**, via Vicinale I Gelsi, n. 3, come di seguito indicato:

- ✓ villetta censita al **foglio 67, p.lla 165, sub 2**, categoria A/7, classe 3, vani 8,5, rendita €1.009,67,
- ✓ deposito censito al **foglio 67, p.lla 165, sub 3**, categoria C/6, classe 5, consistenza 12mq, rendita €53,50

e risultano intestati agli esegutati:

- **OMISSIS OMISSIS** nata a il **OMISSIS, OMISSIS, Proprieta`** per 500/1000;
- **OMISSIS OMISSIS** nato a il **OMISSIS, OMISSIS, Proprieta`** per 500/1000.

In allegato si riportano le visure catastali storiche aggiornate reperite dalla sottoscritta e le relative planimetrie catastali.

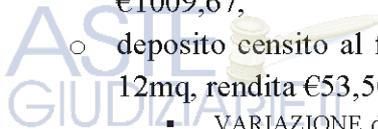
Dalle visure storiche sugli immobili, si riporta la storia catastale dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare che agli intestatari catastali:



Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 17/05/1991:**

- o villetta censita al **foglio 67, p.lla 165, sub 2**, categoria A/7, classe 3, vani 8,5, rendita €1009,67,
- o deposito censito al **foglio 67, p.lla 165, sub 3**, categoria C/6, classe 5, consistenza 12mq, rendita €53,50;
  - VARIAZIONE del 14/04/2015 protocollo n. NA0161224 in atti dal 14/04/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.68266.1/2015);
  - VARIAZIONE del 08/03/2005 protocollo n. NA0184939 in atti dal 08/03/2005 RETT. ERR. REGISTR. CLS IST.184931/05 (n. 58006.1/2005);
  - COSTITUZIONE in atti dal 17/05/1991 (n. R3567/1988)



*Mappali Terreni Correlati*

*Codice Comune E054 - Sezione - Foglio 67 - Particella 165*

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 17/05/1991:**

- o **OMISSIS OMISSIS** nata a il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 500/1000;
- o **OMISSIS OMISSIS** nato a il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 500/1000.
  - in atti dal 17/05/1991



\*\*\*\*\*

Si evidenzia che l'intero complesso immobiliare di cui fa parte la villetta pignorata è stato realizzato sul fondo censito al C.T. al **foglio 67, ex p.lle 117 e 118**.

A tal proposito si precisa che, come riportato anche al successivo quesito n. 5, il sig. OMISSIS OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni con la sig. OMISSIS OMISSIS, acquistava, con atto per notaio Praticò del 1976 (vedi allegato e quesito n.5), un terreno in Giugliano alla contrada Carrafiello avente la superficie di complessivi 6200 mq (62.00 are), riportato in CT al "**foglio 67 con le p.lle frazionate n. 117 (ex 110/b) di are 31.90 e n. 118 (ex 111/b) di are 30.10, secondo il tipo di frazionamento n. 4643/76**".

In seguito, con atto per notaio Praticò del 1979 (vedi allegato), i coniugi OMISSIS – OMISSIS vendevano parte del fondo acquistato a vari soggetti secondo il seguente schema:



17  
OMISSIS  
OMISSIS  
Cell.: 338/8136324

| Acquirenti   | Identificativi catastali  | Superficie          |
|--|---|---------------------|
| Coniugi OMISSIS e OMISSIS<br>OMISSIS   | CT foglio 67, p.lla 164 (ex<br>118/c)   | 185mq (01.85 are)   |
| Coniugi OMISSIS OMISSIS e<br>OMISSIS   | CT foglio 67, p.lla 168 (ex<br>117/d)   | 185mq (01.85 are)   |
| Coniugi OMISSIS OMISSIS e<br>OMISSIS   | CT foglio 67, p.lla 167 (ex<br>117/c)   | 185mq (01.85 are)   |
| Coniugi OMISSIS e OMISSIS<br>OMISSIS<br>Coniugi OMISSIS OMISSIS e<br>OMISSIS<br>Coniugi OMISSIS OMISSIS e<br>OMISSIS | Quota pari a $\frac{3}{4}$ del terreno in<br>CT al foglio 67,<br>p.lla 118 (ex 118/a)<br>p.lla 163 (ex 118/b)<br>p.lla 117 (ex 117/a)<br>p.lla 166 (ex 117/b) | 5470 mq (54.70 are) |

Pertanto, i coniugi OMISSIS – OMISSIS conservavano per se stessi la **p.lla 165** (su cui è stata poi edificata la villetta a schiera oggetto della presente relazione di stima) nonché  $\frac{1}{4}$  di proprietà della fascia antistante tutte le villette, attualmente adibita a giardino/area esterna a servizio delle stesse villette, censita alla p.lla 166.

Come già rappresentato, detta area, di fatto, è stata chiusa e recintata dai singoli proprietari, che usufruiscono in maniera esclusiva della porzione antistante ciascuna villetta, sebbene tutta la fascia esterna sia in comproprietà fra tutti i soggetti sopra elencati, compresi gli esecutati.

Nel seguito sarà ricostruita la storia catastale della p.lla 165 (vedi visura a terreni allegata), al fine di meglio delineare la rispondenza con la documentazione ipocatastale raccolta.

#### Situazione dell'unità immobiliare:

##### - **Situazione dell'Immobile dal 20/07/2004**

- Terreno riportato al CT al **foglio 67, p.lla 165**, qualità ente urbano (già seminativo irriguo), classe 3, superficie are 01.15
  - VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/11/2016 protocollo n. NA0444973 in atti dal 10/11/2016 ATTIVITA' A16 (n. 15361.1/2016);
  - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 09/08/2004 protocollo n. NA0445834 in atti dal 09/08/2004 (n. 27160.1/2004);
  - FRAZIONAMENTO del 20/01/1979 protocollo n. NA0403583 in atti dal 20/07/2004 MOD 12 (n. 901.1/2004)

*Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:*

*- foglio 67 particella 118 - foglio 67 particella 163 - foglio 67 particella 164*

- **Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 13/11/1990**
  - Terreno riportato al CT al **foglio 67, p.lla 118**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 30.10
    - FRAZIONAMENTO in atti dal 13/11/1990 (n. 139.2/1976)
- **Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 16/06/1975**
  - Terreno riportato al CT al **foglio 67, p.lla 111**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 61.00
    - FRAZIONAMENTO del 16/06/1975 in atti dal 27/05/1986 FLAVIO PRATTICO (n. 734380)

*Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:*

- foglio 67 particella 76

- **Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**
  - Terreno riportato al CT al **foglio 67, p.lla 76**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 83.20
    - Impianto meccanografico del 12/09/1973

#### Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 20/01/1979**
  - **OMISSIS OMISSIS**, nato a il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 1000/1000 fino al 10/11/2016;
    - FRAZIONAMENTO del 20/01/1979 protocollo n. NA0403583 in atti dal 20/07/2004 Registrazione: MOD 12 (n. 901.1/2004);
- **Situazione degli intestati dal 05/02/1979**
  - **OMISSIS OMISSIS**, nata a il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 125/1000 fino al 31/12/1999;
  - **OMISSIS OMISSIS**, nata a l OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 125/1000 fino al 31/12/1999;
  - **OMISSIS OMISSIS**, nato a il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 125/1000 fino al 31/12/1999;
  - **OMISSIS OMISSIS**, nato a il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 125/1000 fino al 31/12/1999;
  - **OMISSIS OMISSIS**, nato a il OMISSIS, OMISSIS;
  - **OMISSIS**, nata a FERRARA il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 125/1000 fino al 31/12/1999;
  - **OMISSIS**, nata a FROSINONE il OMISSIS OMISSIS, Proprieta` per 125/1000 fino al 31/12/1999;
  - **OMISSIS**, nato a NAPOLI il OMISSIS, OMISSIS.
    - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/02/1979 protocollo n. NA0399737 Voltura in atti dal 08/06/2005 Repertorio n.: 46497 Rogante: PRATTICO Sede: POZZUOLI Registrazione: Sede: VENDITA REG PARZ (n. 3856.1/1979)

- **Situazione degli intestati dal 09/12/1976**

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a il OMISSIS, OMISSIS, Proprietari per 1000/1000 fino al 05/02/1979;
  - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/12/1976 Voltura in atti dal 13/11/1990 Repertorio n.: 37705 Rogante: PRATTICO Sede: POZZUOLI Registrazione: Sede: NAPOLI n: 5035 del 28/12/1976 (n. 893.1/1977)

- **Situazione degli intestati dal 13/11/1990**

- **OMISSIS DI OMISSIS**, nata a OMISSIS, fino al 09/12/1976
  - Frazionamento in atti dal 13/11/1990

\*\*\*\*\*

Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.

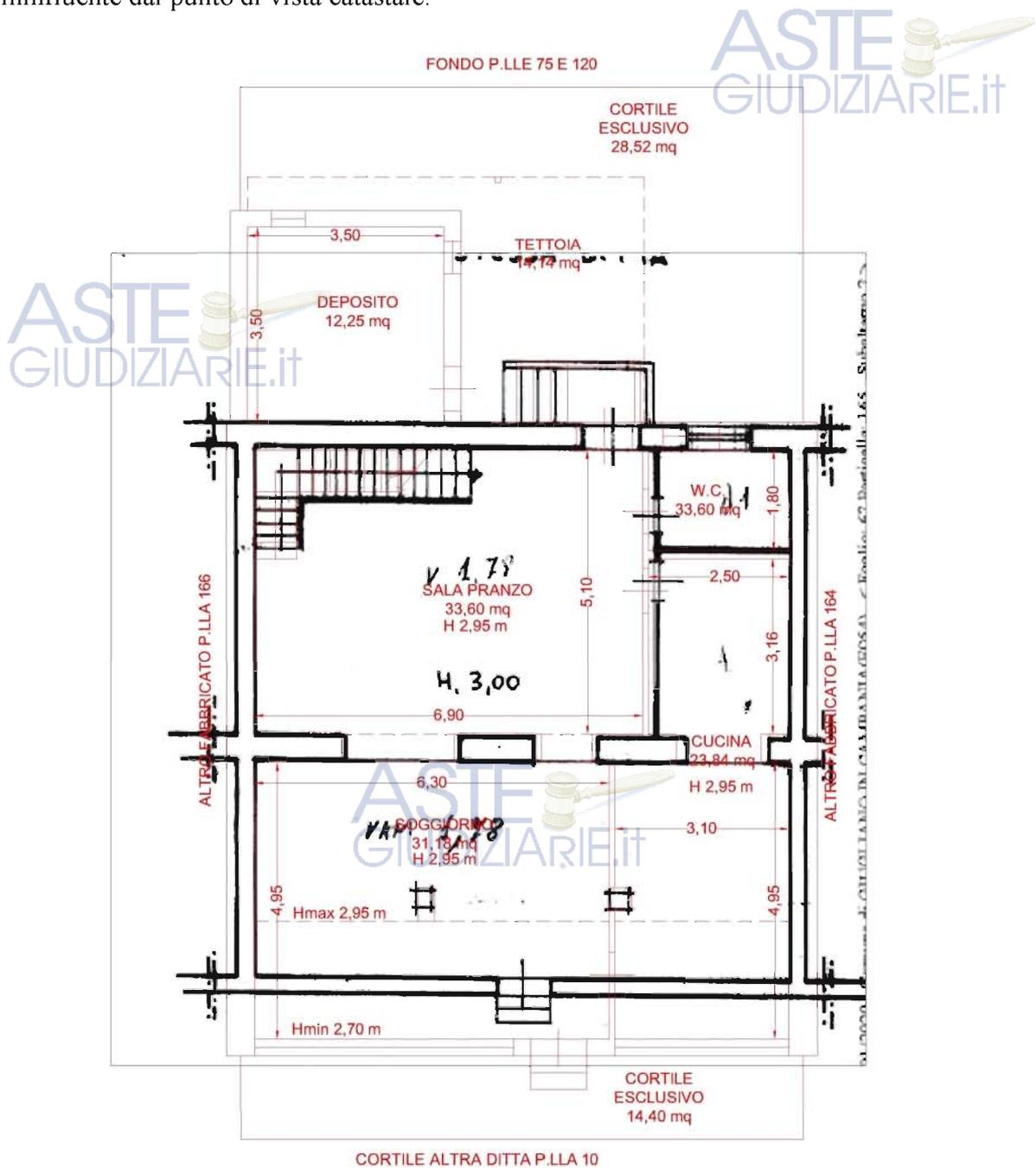
| <i>Immobile pignorato – foglio 67, p.lla 165, sub 2 e sub 3</i> |  |   |                               |
|---|--|---|-------------------------------|
|   | <i>Atto di pignoramento<br/>(nonché relativa nota di trascrizione)</i> | <i>Atto di compravendita<br/>del 1976 (terreno di sedime)</i> | <i>Dati catastali attuali</i> |
| Ubicazione (Via)  | contrada Carrafiello, via Vicinale I Gelsi, n.3                        | Località Carrafiello  | contrada Carrafiello          |
| Località  | Giugliano in Campania  | Giugliano in Campania   | Giugliano in Campania         |
| Partita   | ---  | ---   | ---                           |
| Foglio n°   | <b>67</b>  | <b>67</b>   | <b>67</b>                     |
| Particella n°   | <b>165</b>   | <b>117 e 118</b>  | <b>165</b>                    |
| Sub n°  | <b>2 e 3</b>   | ---   | <b>2 e 3</b>                  |
| Zona censuaria  | ---  | ---   | ---                           |
| Categoria   | A/7 e C/6  |   | A/7 e C/6                     |
| Classe  | ---  |   | 3 e 5                         |
| Consistenza in vani   | 8,5 e 12 mq  | 31,90 are e 30,10 are   | 8,5 e 12 mq                   |
| Rendita (in euro)   | ---  | ---   | €1.009,67 e €53,50            |

\* *ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 28.12.1976 ai nn. 26593/23322)*

Dall'esame delle tabelle precedenti si evince che non esiste alcuna incongruenza formale tra i dati riportati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli attuali, laddove entrambi differiscono da quelli dell'atto di compravendita del 1976, atteso che detto atto è relativo all'acquisto del terreno di sedime su parte del quale sono stati in seguito edificati gli immobili staggiti.

Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che lo stato di

fatto è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti come desumibile dalle planimetrie di sovrapposizione di seguito riportate, ad eccezione della presenza di un tramezzo interno al piano terra, ininfluenza dal punto di vista catastale.





ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

22  
 OMISSIS  
 OMISSIS  
 Cell.: 338/8136324

**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.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

**LOTTO UNICO:** – Piena ed intera proprietà di **villetta a schiera** sviluppantesi ai piani terra e primo con annesso piccolo **deposito** al piano terra, ubicati nel comune di Giugliano in Campania (NA), via vicinale I Gelsi, vicolo III, n.3, contrada Carrafiello. La villetta comprende al piano terra (avente una superficie di circa 92mq) soggiorno, cucina, sala da pranzo, servizio igienico, oltre al deposito esterno (censito al **sub 3** della superficie di circa 12mq) posto sul lato N; il piano primo (avente una superficie di circa 49mq) comprende n.3 camere da letto, un disimpegno ed un servizio igienico; al piano terra è presente un cortile esclusivo di circa 14 mq sul lato S (lato ingresso) e, sul lato nord, sono presenti una tettoia di circa 14mq ed un cortile esclusivo di circa 28,5 mq; al piano primo è presente un terrazzo di circa 19mq; confina con altre unità immobiliari f. 67, p.lle 75 e 120 a nord, con altra unità immobiliare f. 67, p.lla 168 ad ovest, con altra unità immobiliare f. 67, p.lla 164 ad est, con altra unità immobiliare f. 67, p.lla 166 a sud; la villetta è riportata nel **C.F. del Comune di Giugliano in Campania** al **foglio 67, p.lla 165, sub 2**, categoria A/7, classe 3, vani 8,5, rendita €1.009,67 e il deposito al **foglio 67, p.lla 165, sub 3**, categoria C/6, classe 5, consistenza 12mq, rendita €53,50; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alla istanza di condono presentata in data 28.03.1986 (prot. n.10009), ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85, il cui procedimento amministrativo non risulta ancora concluso; non risulta presente alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 139.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

23  
OMISSIS  
OMISSIS  
Cell.: 338/8136324

**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 ed 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.l.la 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.l.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.la 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 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'ultima.



Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenuti mediante opportune ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Conservatoria dei RR.II.), con l'indicazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti.

Si specifica che il primo atto presente è un atto *inter vivos* a carattere traslativo consistente nella compravendita del terreno su parte del quale sono stati in seguito realizzati i cespiti pignorati da parte degli esecutati da altro soggetto per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni; detto atto è antecedente al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

**I. ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 28.12.1976 ai nn. 26593/23322)**

Con atto di compravendita per notaio Flavio Praticò del 09.12.1976 (rep. 37705/6562) il sig. **OMISSIS OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (in regime di comunione dei beni con **OMISSIS OMISSIS**, nata a N, acquistava dalla sig. **OMISSIS di OMISSIS**, nata a \_\_\_\_\_ il **OMISSIS**, il terreno su parte del quale sono stati in seguito realizzati i cespiti pignorati. In particolare, come riportato nell'atto allegato "*La signora OMISSIS di OMISSIS vende con ogni garanzia di fatto e di diritto al signor OMISSIS OMISSIS che accetta e compra, il seguente immobile sito in Giugliano, località Carrafiello: corpo di terra di are 62.00 [...] da descrivere in catasto al foglio 67 con le p.lle frazionate n. 117 (ex 110/b) di are 31.90 e n. 118 /ex 111/b) di are 30.10, secondo il tipo di frazionamento n. 4643/76 [...]*"

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 17/05/1991:
  - o villetta censita al foglio 67, p.lla 165, sub 2, categoria A/7, classe 3, vani 8,5, rendita €1009,67,
  - o deposito censito al foglio 67, p.lla 165, sub 3, categoria C/6, classe 5, consistenza 12mq, rendita €53,50;
    - VARIAZIONE del 14/04/2015 protocollo n. NA0161224 in atti dal 14/04/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.68266.1/2015);
    - VARIAZIONE del 08/03/2005 protocollo n. NA0184939 in atti dal 08/03/2005 RETT. ERR. REGISTR. CLS IST.184931/05 (n. 58006.1/2005);
    - COSTITUZIONE in atti dal 17/05/1991 (n. R3567/1988)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E054 - Sezione - Foglio 67 - Particella 165

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestatari dal 17/05/1991:
  - o **OMISSIS OMISSIS** nata a , Proprieta' per 500/1000;
  - o **OMISSIS OMISSIS** nato a , Proprieta' per 500/1000.
    - in atti dal 17/05/1991



Infine, si evidenzia che l'intero complesso immobiliare di cui fa parte la villetta pignorata è stata realizzata sul fondo censito al C.T. al foglio 67, ex p.lle 117 e 118.



25  
OMISSIS  
OMISSIS  
Cell.: 338/8136324

A tal proposito si precisa, come riportato anche al successivo quesito n. 5, il sig. OMISSIS OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni con la sig. OMISSIS OMISSIS, acquistava, con atto per notaio Praticò del 1976 (vedi allegato e quesito n.5) un terreno in Giugliano alla contrada Carrafiello avente la superficie di complessivi 6200 mq (62.00 are), riportato in CT al “**foglio 67 con le p.lle frazionate n. 117 (ex 110/b) di are 31.90 e n. 118 (ex 111/b) di are 30.10, secondo il tipo di frazionamento n. 4643/76**”.

In seguito, con atto per notaio Praticò del 1979 (Registro generale n. 4589, Registro particolare n. 4057 del 20/02/1979, vedi allegato), i coniugi OMISSIS – OMISSIS vendevano parte del fondo acquistato a vari soggetti secondo il seguente schema:

| Acquirenti  | Identificativi catastali   | Superficie          |
|---|--|---------------------|
| Coniugi OMISSIS e OMISSIS OMISSIS   | CT foglio 67, p.lla 164 (ex 118/c)   | 185mq (01.85 are)   |
| Coniugi OMISSIS OMISSIS e OMISSIS   | CT foglio 67, p.lla 168 (ex 117/d)   | 185mq (01.85 are)   |
| Coniugi OMISSIS OMISSIS e OMISSIS   | CT foglio 67, p.lla 167 (ex 117/c)   | 185mq (01.85 are)   |
| Coniugi OMISSIS e OMISSIS OMISSIS<br>Coniugi OMISSIS OMISSIS e OMISSIS<br>Coniugi OMISSIS OMISSIS e OMISSIS | Quota pari a $\frac{3}{4}$ del terreno in CT al foglio 67,<br>p.lla 118 (ex 118/a)<br>p.lla 163 (ex 118/b)<br>p.lla 117 (ex 117/a)<br>p.lla 166 (ex 117/b) | 5470 mq (54.70 are) |

Pertanto, i coniugi OMISSIS – OMISSIS, conservavano per se stessi la **p.lla 165** (su cui è stata poi edificata la villetta a schiera oggetto della presente relazione di stima) nonché  $\frac{1}{4}$  di proprietà della fascia antistante tutte le villette, attualmente adibita a giardino/area esterna a servizio delle stesse villette, censita al foglio 166.

Come già rappresentato, detta area, di fatto, è stata chiusa e recintata dai singoli proprietari, che usufruiscono in maniera esclusiva della porzione antistante ciascuna villetta, sebbene tutta la fascia esterna sia in comproprietà fra tutti i soggetti sopra elencati, compresi gli esecutati.

Nel seguito sarà ricostruita la storia catastale della p.lla 165 (vedi visura a terreni allegata), al fine di meglio delineare la rispondenza con la documentazione ipocatastale raccolta.

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'Immobile dal 20/07/2004**

- o Terreno riportato al CT al **foglio 67, p.lla 165**, qualità ente urbano (già seminativo irriguo), classe 3, superficie are 01.15
  - VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/11/2016 protocollo n. NA0444973 in atti dal 10/11/2016 ATTIVITA' A16 (n. 15361.1/2016);
  - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 09/08/2004 protocollo n. NA0445834 in atti dal 09/08/2004 (n. 27160.1/2004);
  - FRAZIONAMENTO del 20/01/1979 protocollo n. NA0403583 in atti dal 20/07/2004 MOD 12 (n. 901.1/2004)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- **foglio 67 particella 118 - foglio 67 particella 163 - foglio 67 particella 164**

- **Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 13/11/1990**

- o Terreno riportato al CT al **foglio 67, p.lla 118**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 30.10
  - FRAZIONAMENTO in atti dal 13/11/1990 (n. 139.2/1976)

- **Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 16/06/1975**

- o Terreno riportato al CT al **foglio 67, p.lla 111**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 61.00
  - FRAZIONAMENTO del 16/06/1975 in atti dal 27/05/1986 FLAVIO PRATTICO (n. 734380)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- **foglio 67 particella 76**

- **Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

- o Terreno riportato al CT al **foglio 67, p.lla 76**, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie are 83.20
  - Impianto meccanografico del 12/09/1973

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 20/01/1979**
  - o OMISSIS OMISSIS, nato a l OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' per 1000/1000 fino al 10/11/2016;
    - FRAZIONAMENTO del 20/01/1979 protocollo n. NA0403583 in atti dal 20/07/2004 Registrazione: MOD 12 (n. 901.1/2004);
- **Situazione degli intestati dal 05/02/1979**
  - o OMISSIS OMISSIS, nata a OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' per 125/1000 fino al 31/12/1999;
  - o OMISSIS OMISSIS, nata a OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' per 125/1000 fino al 31/12/1999;
  - o OMISSIS OMISSIS, nato a l OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' per 125/1000 fino al 31/12/1999;
  - o OMISSIS OMISSIS, nato a l OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' per 125/1000 fino al 31/12/1999;
  - o OMISSIS OMISSIS, nato a OMISSIS, OMISSIS;
  - o OMISSIS, nata a il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' per 125/1000 fino al 31/12/1999;
  - o OMISSIS, nata a l OMISSIS OMISSIS, Proprieta' per 125/1000 fino al 31/12/1999;
  - o OMISSIS, nato a il OMISSIS, OMISSIS.
    - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/02/1979 protocollo n. NA0399737 Voltura in atti dal 08/06/2005 Repertorio n.: 46497 Rogante: PRATTICO Sede: POZZUOLI Registrazione: Sede: VENDITA REG PARZ (n. 3856.1/1979)
- **Situazione degli intestati dal 09/12/1976**
  - o OMISSIS OMISSIS, nato a OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' per 1000/1000 fino al 05/02/1979;
    - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/12/1976 Voltura in atti dal 13/11/1990 Repertorio n.: 37705 Rogante: PRATTICO Sede: POZZUOLI Registrazione: Sede: NAPOLI n: 5035 del 28/12/1976 (n. 893.1/1977)
- **Situazione degli intestati dal 13/11/1990**
  - o SCOTTI DI OMISSIS, nata a il OMISSIS, , fino al 09/12/1976
    - Frazionamento in atti dal 13/11/1990

\*\*\*\*\*

In merito al regime patrimoniale degli esegutati, la sottoscritta ha reperito, presso il comune di celebrazione del matrimonio (Napoli), l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio (vedi allegato) da cui si evince che i signori OMISSIS – OMISSIS hanno contratto matrimonio in data 16.09.1970, laddove il certificato non riporta alcuna annotazione.

Pertanto, all'atto dell'acquisto del cespite (1976), i coniugi esegutati erano coniugati in regime di comunione dei beni, così come dichiarato nell'ambito dell'atto di compravendita.

Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.

**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. \_\_\_\_\_; DLA 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 **differmità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **differmità** 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 differmità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, 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 differmità 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 obbligazioni 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.

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'UTC di Giugliano in Campania, è emerso che la villetta pignorata è stata costruita in assenza di titolo autorizzativo e che, in data 28.03.1986 (prot. n.10009), il sig. OMISSIS OMISSIS ha presentato **domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85** per un immobile sito nel suddetto comune alla loc. Carrafiello, distinto in CF al foglio 67, p.lla 165.

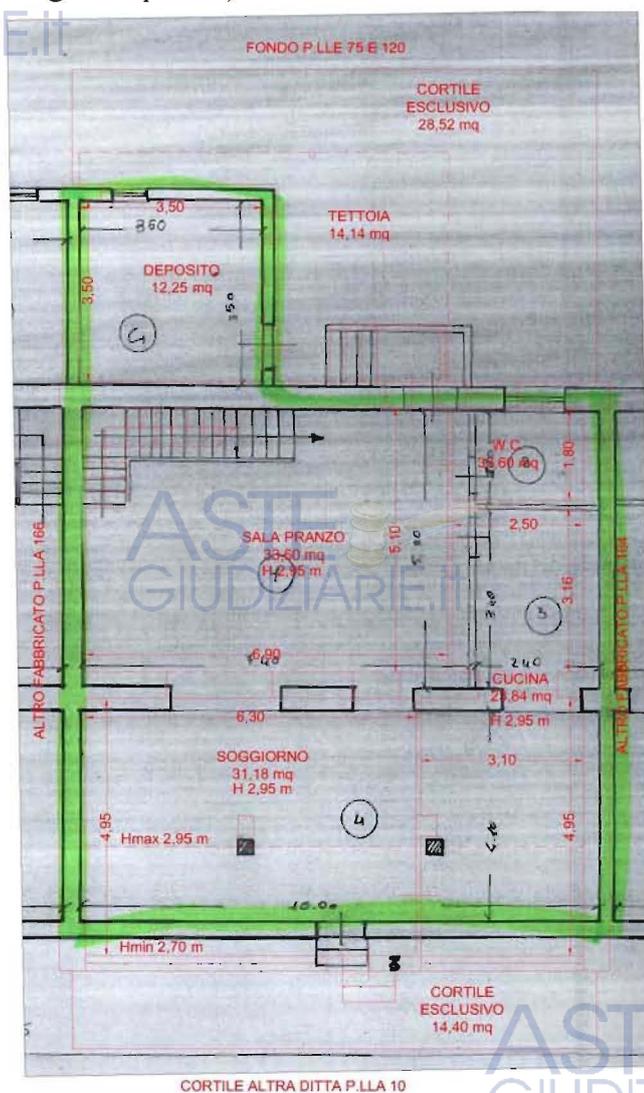
La sottoscritta ha reperito la documentazione relativa a detta istanza di condono (vedi allegati); dalla consultazione della stessa si desume che il comune ha richiesto delle integrazioni documentali che, nel corso degli anni, sono state presentate dall'esecutato (planimetrie, foto, atti, certificati, ecc.) e che l'ultimo atto dell'ente è costituito da un certificato datato 16.02.2005 nel quale il comune certifica che è stata presentata la suddetta istanza di condono, che l'immobile non è sottoposto ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della L. 47/85 e che i versamenti effettuati a titolo di oblazione "sono congrui per quanto dichiarato".

E' stato verificato dalla sottoscritta che non è stata mai rilasciata la concessione edilizia in sanatoria perché il procedimento amministrativo non risulta ancora concluso; dalle informazioni

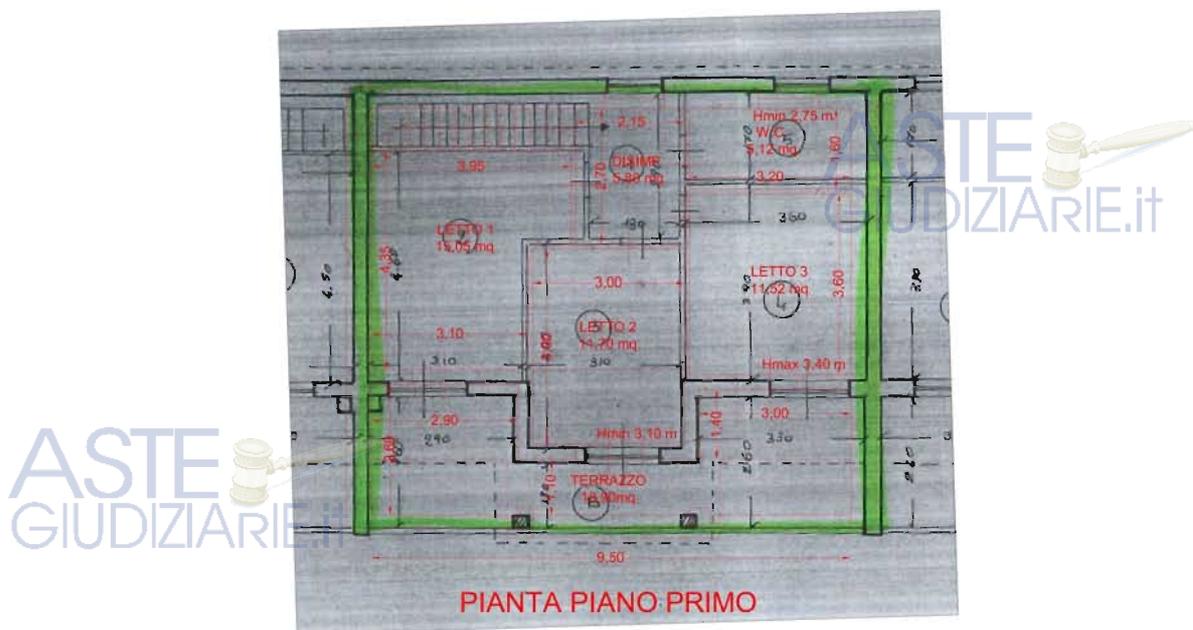
assunte presso l'UTC di Giugliano, è emerso che sarebbero ancora da versare il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione, essendo stata corrisposta solo la parte relativa all'oblazione.

Secondo quanto riferito dal funzionario dell'UTC geom. ██████████ con riferimento alla quantificazione dei suddetti oneri e costi, gli stessi possono essere approssimati a circa € 5.000,00 (con riferimento alle tariffe vigenti), cui è necessario aggiungere cautelativamente le spese per la chiusura del procedimento (quantificabili in circa € 3000,00 complessivi), per un totale di **circa 8.000,00 euro** per l'ottenimento del provvedimento finale di concessione in sanatoria.

La sottoscritta, come richiesto da codesto GE, ha proceduto ad effettuare la sovrapposizione fra i grafici allegati all'istanza di concessione in sanatoria con il rilievo dello stato dei luoghi; da detto confronto è emerso che lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente a quanto riportato nei suddetti grafici, salvo che per la realizzazione di un piccolo tramezzo interno nel soggiorno a piano terra (vedi grafici di sovrapposizione di seguito riportati).



PIANTA PIANO TERRA



L'UTC, sebbene richiesti, non ha fornito i certificati di agibilità e di abitabilità

Come richiesto nell'ambito del presente quesito, la sottoscritta, dalle informazioni reperite presso l'UTC, ha desunto che il terreno di sedime del fabbricato pignorato ricade all'interno della zona "E1 - agricola semplice" del vigente Piano Regolatore Generale adottato con delibera del Commissario ad acta n.87 del 29/10/1983, reso esecutivo con Decreto sindacale del 18/11/1985 a seguito del decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 15415 del 27/09/1985, e modificato con variante urbanistica approvata con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n.409 del 16/07/2012 pubblicata sul BURC n.48 del 06/08/2012.

Inoltre, dalle informazioni fornite dall'UTC, il terreno di sedime dell'immobile pignorato non ricade in aree demaniali, né risulta gravato da vincoli, censi, livelli o usi civici.

**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.).*

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Fabio Liguori, come dettagliatamente riportato nel verbale di detto professionista, è emerso che i cespiti pignorati risultano occupati dagli esecutati quale abitazione principale.

Tale evenienza è supportata dal certificato di residenza storico dei debitori reperito dalla sottoscritta (vedi allegato).

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

32  
OMISSIS  
OMISSIS  
Cell.: 338/8136324

**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) Diffformità 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) Diffformità 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).

Al fine di individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei RR.II.), da cui è emerso che sono presenti alcune formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati. In particolare, tali formalità sono le seguenti:

- ✓ **TRASCRIZIONE contro del 20.02.1979 - Registro Particolare 4057 Registro Generale 4589**

ATTO tra VIVI – COMPRAVENDITA

Soggetto venditore

*La trascrizione (vedi allegato) è relativa all'atto con cui i coniugi esegutati vendevano parte del fondo acquistato nel 1976 a vari soggetti, conservando per sé la p.lla 165 (su cui è stata poi edificata la villetta a schiera oggetto della presente relazione di stima) nonché ¼ di proprietà della fascia antistante tutte le villette, attualmente adibita a giardino/area esterna a servizio delle stesse villette, censita alla p.lla 166*

- ✓ **TRASCRIZIONE a FAVORE e CONTRO del 03/04/1985 - Registro Particolare 8196, Registro Generale 9708**

*La trascrizione di cui sopra (vedi allegato) riguarda la vendita, da parte dei coniugi esegutati insieme ad altri soggetti, di beni siti nella medesima località (contrada Carrafiello), ma diversi rispetto a quelli oggetto di pignoramento.*

- ✓ **TRASCRIZIONE a FAVORE e CONTRO del 29.11.1988 - Registro Particolare 23457 Registro Generale 32269**  
ATTO tra VIVI – DIVISIONE A STRALCIO

*La trascrizione di cui sopra (vedi allegato) riguarda la divisione, da parte dei coniugi esegutati insieme ad altri soggetti, di beni siti in altra località (contrada Grotta dell'Olmo), diversi rispetto a quelli oggetto di pignoramento.*

- ✓ **TRASCRIZIONE contro del 07.07.1989 - Registro Particolare 14260 Registro Generale 19852**  
ATTO tra VIVI – COMPRAVENDITA  
Soggetto venditore

*La trascrizione di cui sopra (vedi allegato) riguarda la vendita, da parte dei coniugi esegutati, di beni siti in altra località (contrada Grotta dell'Olmo), diversi rispetto a quelli oggetto di pignoramento.*

- ✓ **ISCRIZIONE del 04.01.2012 - Registro Particolare 37 Registro Generale 429**  
Pubblico ufficiale PEZZULLO DE FALCO NICOLETTA Repertorio 36252/7616 del 03.01.2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIO di MUTUO

*L'iscrizione di cui sopra è relativa al mutuo acceso dai coniugi esegutati che costituisce il titolo esecutivo della presente p.e.*

✓ **TRASCRIZIONE del 13.10.2016 - Registro Particolare 32950 Registro Generale 42724**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE di NAPOLI NORD – UNEP Repertorio 8965 del 12.08.2016

ATTO ESECUTIVO e CAUTELARE – VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI

*La trascrizione di cui sopra è relativa al pignoramento che ha dato origine alla presente p.e. n. 559/16 R.G.E.*

✓ **ISCRIZIONE del 22.01.2018 - Registro Particolare 372, Registro Generale 3307**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE di NAPOLI NORD, Repertorio 2201 del 20.11.2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

*L'iscrizione di cui sopra, successiva al pignoramento (vedi allegato), grava sul **solo sub 2 pignorato per ½ della piena proprietà, contro il solo sig OMISSIS OMISSIS**, a favore di*

Si evidenzia che non sono presenti domande giudiziali, provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù, né alcun regolamento di condominio trascritto. Le ispezioni ipocatastali sono state eseguite sia sui nominativi degli esecutati che sugli identificativi catastali dei cespiti (vedi allegati).

Non è stata rilevata la presenza di sequestri penali gravanti sui beni pignorati.

Relativamente agli oneri e vincoli a carico dell'acquirente e della procedura, la sottoscritta ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

**ONERI CHE RESTERANNO A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE**

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dalla sottoscritta (vedi allegati) è emerso che sui beni pignorati non gravano **oneri che resteranno a carico e spese dell'acquirente**, così come elencati nella sezione A del presente quesito.

**ONERI DA REGOLARIZZARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Relativamente alle difformità da regolarizzare **a cura e spese della procedura** si rappresenta che non sono presenti difformità catastali ma solo urbanistiche (aventi un costo di regolarizzazione pari a circa euro 8.000,00); non sono presenti insolvenze condominiali.

Inoltre, sempre a cura e spese della procedura, secondo quanto riportato nella sezione B del presente quesito, dovranno essere regolarizzate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati:

✓ **TRASCRIZIONE del 13.10.2016 - Registro Particolare 32950 Registro Generale 42724**

Pubblco ufficiale TRIBUNALE di NAPOLI NORD – UNEP Repertorio 8965 del 12.08.2016

ATTO ESECUTIVO e CAUTELARE – VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI



---

36  
OMISSIS  
OMISSIS  
Cell.: 338/8136324

**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 ricerche effettuate presso l'UTC di Giugliano in Campania è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali.



**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.*

La sottoscritta, in risposta al presente quesito, ha effettuato delle opportune ricerche presso il comune di Giugliano in Campania e presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, da cui è emerso che il terreno di sedime del fabbricato entro cui ricadono i cespiti pignorati non è gravato da censi, livelli o usi civici.



37

OMISSIS

OMISSIS

Cell.: 338/8136324

**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 ospite pignorato.



Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo si è potuto accertare che non risulta costituito alcun condominio, laddove, secondo quanto riferito dagli esecutati, così come riportato anche nel verbale di accesso del custode giudiziario, le spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni vengono ripartite fra i vari proprietari delle villette a schiera presenti nel complesso immobiliare ed ammontano a circa € 10,00 mensili.



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

La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Ad esempio, sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio.

Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle *best practices* internazionali e, in particolare, degli *International Valuation Standards (IVS)* che si basano su metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto e sulla intellegibilità a livello globale dei procedimenti di stima: *Market Comparison Approach* o metodo del confronto di mercato, *Income Capitalization Approach* o metodo finanziario e *Cost Approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

Il metodo del confronto di mercato o *Market Comparison Approach (MCA)* si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, anche su larga scala, come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in Italia).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o *Income Capitalization Approach* comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o *Cost Approach* mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Nel caso in esame si è scelto di utilizzare il *Market Comparison Approach (MCA)* che, di fatto, è il metodo di stima immobiliare più attendibile e diffuso nel mondo.

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronti rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per la stima è stato utilizzato il software ACTASTIME che, basandosi sugli IVS, consente l'applicazione del metodo MCA per la stima degli immobili.

Di seguito si riportano le schede sintetiche generate da tale software finalizzate alla stima dell'immobile in parola.

Script Formattazione Modifica Inserisci

ACTASTIME Draw 8 1.0 • ACT4 Area Software • www.act4area.com

10-08-2020 • 18:07:22

## STIMA IMMOBILE ID 96 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI < < > > MENU

|                        |              |             |  |                                       |                        |               |
|------------------------|--------------|-------------|--|---------------------------------------|------------------------|---------------|
| NUOVA STIMA IMMOBILE   | ID           | Riferimento | Villino in via vicinale I Gelsi, n. 13 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania |                                       |                        |               |
| DUPLOCA STIMA IMMOBILE | 96           | 1           | Perizia  | Riferimento                           | Data redazione perizia | Data di stima |
| ELIMINA STIMA IMMOBILE | Creazione    | Modifica    | agosto 2020  |                                       |                        |               |
| LISTA STIME IMMOBILI   |              |             | Proprietà  | Valore di mercato della proprietà EUR |                        |               |
|                        | Destinazione | Foglio      | Particella   | Subalterno                            | Categoria              | 162.999       |
|                        | Residenziale | 67          | 165  | 2                                     | A/7                    |               |

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

ASTE GIUDIZIARIE.it

Legame con indirizzo

Tipologia immobile Villino In Escludi

Indirizzo via vicinale I Gelsi n. 13

Capi Comune Giugliano in Campania

Provincia Napoli Escludi

Regione Campania Escludi

Nazione

Scala Piano Interno

Zona di riferimento

ASTE GIUDIZIARIE.it

Lattidina Longitudine

RICAVA COORDINATE TROVA COORDINATE

GENERALE

75 Usa



Script Formattazione Modifica Inserisci

ACTASTIME Gratis 6.1.8 - ACTA Area Software - www.actaareasoftware.com 10-08-2020 - 18:07:22

**STIMA IMMOBILE ID 96 - Rif. 1** OMETTI TROVA TUTTI |< < > >| ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE ID: 96 Riferimento: 1

Creazione: 9-08-2020 Modifica: 10-08-2020

DUPICA STIMA IMMOBILE

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

Villino in via vicinale I Gelsi, n. 13 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania

Pariza: Riferimento Data redazione perizia Data di stima: agosto 2020

Proprietà

Destinazione: Residenziale Foglio: 67 Particella: 165 Subalterno: 2 Categoria: A/7 Valore di mercato della proprietà EUR: 162.999

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Modalità di rilevamento delle misure

Criterio di calcolo adottato: Uni 10750:2005

| UNI 10750:2005   | DPR 138/98 | Personale   | Netta per locazione | Terreni |
|--|------------|---|---------------------|---------|
| Superficie mis   |            |   |                     |         |
| Superficie al 100%                                       | 141,41     | Superfici calpestabili e pareti divisorie interne px pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti |                     |         |
| Superficie al 60%  | 12,25      | Garage, sottotetti, cantinole, depositi   |                     |         |
| Superficie al 50%  |            | Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti                                   |                     |         |
| Superficie al 35%  | 33,94      | Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.  |                     |         |
| Superficie al 25%  |            | Balconi e terrazze scoperti   |                     |         |
| Superficie al 15%  |            | Giardini di appartamenti  |                     |         |
| Superficie al 10%  | 42,92      | Giardini di ville e villini, Lastrici solari  |                     |         |
| Sup. al  |            | Piscina interrata   |                     |         |
| Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750 2005 mq |            |   |                     | 164,93  |

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO

Arrotondamento: unità Superficie commerciale netta mq Superficie commerciale mq: 165,00

STAMPA SUPERFICIE

75 Usa

Script Formattazione Modifica Inserisci

ACTASTIME - Grato 8.10 - ACTA Area Software - www.actaarea.com

STIMA IMMOBILE ID 96 - Rif. 1

10-08-2020 18:07:22

OMETTI TROVA TUTTI < > 96 di 9696

NUOVA STIMA IMMOBILE ID: 96 Riferimento: 1

DUPLOCA STIMA IMMOBILE Creazione: 9-08-2020 Modifica: 10-08-2020

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

Villino in via vicinale I Gelsi, n. 13 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania

Perizia Riferimento Data redazione perizia Data di stima agosto 2020

Destinazione: Residenziale Foglio: 67 Particella: 165 Subalterno: 2 Categoria: A/T Valore di mercato della proprietà EUR: 162.999

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Prezzi marginali

|   |   |        |       |                         |         |        |         |
|---|---|--------|-------|-------------------------|---------|--------|---------|
| Piano con ascensore                                 | Primo 0,90                                  | PCA    | x     |                         |         |        |         |
| Piano senza ascensore                               |   | PSA    | 0,900 | x                       | -21.450 |        |         |
| Orientamento  | Sud/Ovest Ovest 0,95                        | ORI    | 0,950 | x                       | -10.725 |        |         |
| Esposizione   | Su due lati 1,00                            | ESP    | 1,000 | x                       | 0       |        |         |
| Affaccio  | Su grande cortile interno con giardino 0,95 | AFF    | 0,950 | x                       | -10.725 |        |         |
| Taglio  | > mq 100 con 2 bagni 1,05                   | TAG    | 1,050 | x                       | 10.725  |        |         |
| Balconi   | Con terrazzo 1,10                           | BAL    | 1,100 | x                       | 21.450  |        |         |
| Distribuzione                                       | Normale 1,00                                | DIS    | 1,000 | x                       | 0       |        |         |
| Luminosità  | Normale 1,00                                | LUM    | 1,000 | x                       | 0       |        |         |
| Vetustà   | 15 anni VET inserito                        | VET    | 0,900 | x                       | -21.450 |        |         |
| Finitura  | Ordinaria 1,00                              | FIN    | 1,000 | x                       | 0       |        |         |
| Manutenzione immobile                               | Medio 0,9 + stabile                         | MAN    | 0,900 | x                       | -21.450 |        |         |
| Riscaldamento                                       |   | RIS    |       | x                       |         |        |         |
| Efficienza energetica                               |   | EFF    |       | x                       |         |        |         |
| Localizzazione                                      |   | LOC    |       | x                       |         |        |         |
| Stabile   | Civile 1,00                                 | STA    | 1,000 | x                       | 0       |        |         |
| Parcheggio  | Normale 1,00                                | PAR    | 1,000 | x                       | 0       |        |         |
| Trasporti   | Nella media della zona 1,00                 | TRAS   | 1,000 | x                       | 0       |        |         |
| Traffico  | Normale 1,00                                | TRAF   | 1,000 | x                       | 0       |        |         |
| Zona  | Nella media della zona 1,00                 | ZON    | 1,000 | x                       | 0       |        |         |
| Produttività  | 1   | PROD   | 1,000 | x                       | 0       |        |         |
| Altro   |   | ALT    |       | =                       |         |        |         |
| Coefficiente correttivo per stima di localizzazione |   | 0,7599 |       | Coefficiente correttivo |         | 0,7599 | -51.501 |

Stampa Coefficienti

75 Usa

Script Formattazione Modifica Inserisci

ACTASTIME data 8.1.0 ACTA Area Software www.actaareaoffice.com 10-08-2020 10:07:23

**STIMA IMMOBILE ID 96 - Rif. 1** OMETTI TROVA TUTTI << >> 96° di 9656 MENU

NUOVA STIMA IMMOBILE ID: 96 Riferimento: 1

DUPLOCA STIMA IMMOBILE Creazione: 8-08-2020 Modifica: 10-08-2020

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

Villino in via vicinale I Gelsi, n. 13 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania

Perizia: Riferimento Data redazione perizia: Data di stima: agosto 2020

Proprietà

Destinazione: Residenziale Foglio: 67 Particella: 165 Subalterno: 2 Categoria: A/7 Valore di mercato della proprietà EUR: 162.999

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA Metodo di stima: Valori di riferimento Stima per comparazione Valore di locazione Stima per capitalizzazione Stima per trasformazione Diritto

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

**STIMA PER COMPARAZIONE**

|  |   |   |   |  |   |   |   |   |
|--|---|---|---|--|---|---|---|---|
| Valore zona per mq EUR<br>1.300,00   | x | Coefficiente correttivo<br>0,7599   | = | Valore per mq EUR<br>987,87  | x | Superficie commerciale mq<br>165,00   | = | Valore di comparazione EUR<br>162.999   |
| <i>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati</i> |   | <i>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati</i> |   | <i>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando</i> |   | <i>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo Unr 10750/2003</i> |   | <i>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile arrotondamento all'unità</i> |

Valore zona per mq EUR: 1.300,00

Prezzo marginale per mq EUR: 312,13

Valore medio stimato comparato per mq: [ ]

STAMPA STIMA COMPARAZIONE

75 Usa

Con riferimento all'applicazione del metodo MCA testè presentato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari **OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate** (ex Catasto), che si riportano per completezza nel seguito.

**OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (Agenzia delle entrate)**

**Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2**

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** GIUGLIANO IN CAMPANIA

**Fascia/zona:** Suburbana/VARCATURO, VIA SAN NULLO, VIA RIPUARIA

**Codice zona:** E2

**Microzona:** 0

**Tipologia prevalente:** Ville e Villini

**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | Normale            | 1000                  | 1550 | L                | 2,9                            | 4,5 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 700                   | 1050 | L                | 2                              | 3,1 | L                |
| Box                          | Normale            | 580                   | 880  | L                | 1,9                            | 2,9 | L                |
| Ville e Villini              | Normale            | 1050                  | 1600 | L                | 3,1                            | 4,7 | L                |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €1.300,00, attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 162.999,00, approssimabili a: **€ 163.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che non sono presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali ma urbanistiche, aventi un costo di regolarizzazione pari a circa euro 8.000,00; non risultano presenti spese condominiali insolute.

Come richiesto dal GE, infine, in tale sede si procederà alla definizione del prezzo base da proporre a codesto giudice, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10%, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 139.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

| VALORE di MERCATO (actastime) | DECURTAZIONI | STIMA DECURTATA | RIDUZIONE del 10% | PREZZO a BASE d'ASTA |
|-------------------------------|--------------|-----------------|-------------------|----------------------|
| 163.000,00 €                  | 8.000,00 €   | 155.000,00 €    | - 15.500,00 €     | 139.500,00 €         |

**PREZZO A BASE D'ASTA euro 139.000,00**

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

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

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

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



Non si ricade nel caso di quota indivisa in quanto il pignoramento investe la piena proprietà del bene in testa agli esecutati coniugati in regime di comunione dei beni.

**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.*

Dai certificati di residenza storici degli esecutati (vedi allegati) è emerso che gli stessi sono residenti nel comune di Giugliano in Campania, via vicinale I Gelsi, 3, presso i cespiti pignorati, dal 18.09.1995.

In merito al regime patrimoniale degli esecutati, la sottoscritta ha reperito, presso il comune di celebrazione del matrimonio (Napoli), l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio da cui si evince che i signori OMISSIS – OMISSIS hanno contratto matrimonio in data 16.09.1970, laddove il certificato non riporta alcuna annotazione.

Pertanto, all'atto dell'acquisto del cespite (1976), i coniugi esecutati erano coniugati in regime di comunione dei beni, così come dichiarato nell'ambito dell'atto di compravendita.



### 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Alla presente relazione sono allegate n°14 fotografie a colori, che descrivono tutti gli ambienti interessati.

Il numero di foto è evidentemente rapportato all'estensione ed all'importanza dell'immobile.

Di seguito, si commenta la documentazione fotografica:

|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| Foto n°1-7:  | Viste esterne dell'immobile |
| Foto n°8-14: | Viste interne dell'immobile |



#### 4) CONCLUSIONI.

Rimandando al *paragrafo n°2* della presente relazione per le risposte esaurienti ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una villetta a schiera con piccolo deposito e con cortili esclusivi sviluppatasi sui piani terra e primo sita in Giugliano in Campania (NA), via vicinale I Gelsi, vicolo III, n.3. La villetta ricade in un complesso immobiliare costituito da altre villette simili, ubicate in una zona periferica del comune di Giugliano in Campania, in località Carrafiello, vicino alla frazione Varcaturato.

Il **piano terra**, avente una superficie di circa 92mq, comprende soggiorno, cucina, sala da pranzo, servizio igienico, oltre al deposito esterno (censito al **sub 3**) posto sul lato N, avente ingresso esterno ed una superficie di circa 12mq; al piano terra è presente un cortile esclusivo di circa 14 mq sul lato S (lato ingresso) e, sul lato nord sono presenti una tettoia di circa 14mq ed un cortile esclusivo di circa 28,5 mq.

Il **piano primo**, avente una superficie di circa 49mq, comprende n.3 camere da letto, un disimpegno ed un servizio igienico, oltre ad un terrazzo di circa 19mq.

Allo stato attuale si è ritenuto opportuno, attese le condizioni strutturali, morfologiche, di uso dei beni pignorati, non procedere alla suddivisione in più lotti per la vendita.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **comune di Giugliano in Campania**, via Vicinale I Gelsi, n. 13, come di seguito indicato:

- ✓ villetta censita al **foglio 67, p.lla 165, sub 2**, categoria A/7, classe 3, vani 8,5, rendita €1009,67,
- ✓ deposito censito al **foglio 67, p.lla 165, sub 3**, categoria C/6, classe 5, consistenza 12mq, rendita €53,50

e risultano intestati agli esecutati:

- **OMISSIS OMISSIS** I il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 500/1000;
- **OMISSIS OMISSIS** il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta` per 500/1000.

Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che lo stato di fatto è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti come desumibile dalle planimetrie di sovrapposizione di seguito riportate, ad eccezione della presenza di un tramezzo interno al piano terra, ininfluenza dal punto di vista catastale.

E' stata ricostruita la provenienza ipocatastale anteventennale dei cespiti, con l'individuazione, di un atto *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento (atto di compravendita del 1976 del terreno, su parte del quale è stato edificato in seguito il cespite pignorato).

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode Avv. Fabio Liguori, è emerso che i cespiti pignorati sono occupati dagli esecutati, come desumibile anche dai certificati di residenza storici reperiti dalla sottoscritta.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

**LOTTO UNICO:** – Piena ed intera proprietà di **villetta a schiera** sviluppantesi ai piani terra e primo con annesso piccolo **deposito** al piano terra, ubicati nel comune di Giugliano in Campania (NA), via vicinale I Gelsi, vicolo III, n.3, contrada Carrafiello. La villetta comprende al piano terra (avente una superficie di circa 92mq) soggiorno, cucina, sala da pranzo, servizio igienico, oltre al deposito esterno (censito al **sub 3** della superficie di circa 12mq) posto sul lato N; il piano primo (avente una superficie di circa 49mq) comprende n.3 camere da letto, un disimpegno ed un servizio igienico; al piano terra è presente un cortile esclusivo di circa 14 mq sul lato S (lato ingresso) e, sul lato nord, sono presenti una tettoia di circa 14mq ed un cortile esclusivo di circa 28,5 mq; al piano primo è presente un terrazzo di circa 19mq; confina con altre unità immobiliari f. 67, p.lle 75 e 120 a nord, con altra unità immobiliare f. 67, p.lla 168 ad ovest, con altra unità immobiliare f. 67, p.lla 164 ad est, con altra unità immobiliare f. 67, p.lla 166 a sud; la villetta è riportata nel **C.F. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 67, p.lla 165, sub 2**, categoria A/7, classe 3, vani 8,5, rendita €1.009,67 e il deposito al **foglio 67, p.lla 165, sub 3**, categoria C/6, classe 5, consistenza 12mq, rendita €53,50; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alla istanza di condono presentata in data 28.03.1986 (prot. n.10009), ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85, il cui procedimento amministrativo non risulta ancora concluso; non risulta presente alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 139.000,00

L'immobile non ricade su aree demaniali, né risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, rassegnò la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Si allegano alla presente:

**All n°2:** rilievo fotografico;

**All n°3:** rilievi planoaltimetrici effettuati dall'esperto e mappe con sovrapposizione;

**All n°4:** visure catastali storiche e planimetrie catastali;

**All n°5:** copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Giugliano in Campania;

**All n°6:** atti della Conservatoria dei registri immobiliari;

**All n°7:** copia dell'atto di provenienza del bene;

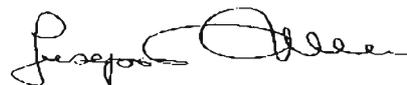
**All n°8:** documentazione rilasciata dall'ufficio stato civile dei comuni di Napoli e Giugliano in Campania;

**All n°9:** riepilogo spese sostenute;

**All n°10:** richiesta liquidazione;

**All n°11:** ricevute delle comunicazioni per l'invio della presente relazione alle parti.

L'esperto stimatore



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it