



## TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

### Sezione Espropriazioni Immobiliari

Udienza: 27 Novembre 2018

**Procedimento di Esecuzione: R.G. 678/16**

- Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Fabrizia Fiore
- Creditore Procedente: Banco Popolare Società Cooperativa
- Parte Esecutata: **OMISSIS**
- Esperto: arch. Antonella Rivetti

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO DI VENDITA UNICO**

Via Enrico Tazzoli, 87parco Adriano • 81100 Caserta  
cod.fisc. RVTNNL71M43B963N • P.Iva 03097590610  
tel/fax. +39.0823.346173 • cell. +39.335.5999.728  
antonella.rivetti@alice.it•antonella.rivetti@archiworldpec.it



**OGGETTO:** Stima di un immobile ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla Via Epitaffio piano T-1-S1. Procedimento di Esecuzione immobiliare promosso da “BANCO POPOLARE Società Cooperativa” contro **OMISSIS**  
**R.G. 678/16 - G.E. dott. Fabrizia Fiore.**

## INDICE GENERALE

• <b>RELAZIONE DI STIMA</b>	Pag.
<b>Premessa</b>	4
<b>Iter procedurale della consulenza</b>	4
<b>Risposte ai quesiti</b>	5
<b>Conclusioni</b>	41
• <b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	42
• <b>ALLEGATI</b>	
<b>Grafici:</b>	
1. Individuazione del bene su ortofoto e planimetria (Tavola 1)	
2. Stato di fatto: planimetria appartamento (Tavola 2)	
3. Schema delle superfici considerate per la stima (Tavola 3)	
4. Schema delle difformità rilevate (Tavola 4)	
<b>Visure Catastali:</b>	
5. Estratto di Mappa	
6. CF: Visura storica per immobile	
7. CT: Particella n. 12	
8. Planimetria catastale	
<b>Visure di Conservatoria</b>	
9. Ispezione ipotecaria debitrice	
10. Ispezione ipotecaria su marito	
11. Ispezione ipotecaria su immobile	
12. Nota di trascrizione nn. 34495/23638	
13. Atto di Compravendita ai debitori	
<b>Documentazione in copia rilasciata dal Comune</b>	



**Ufficio tecnico ed Urbanistica:**

14. Stralcio di norme tecniche di attuazione
15. Concessione Edilizia n. 306/90 e documenti relativi

**Servizi demografici, Anagrafe e Stato civile:**

16. Estratto per riassunto di Matrimonio con annotazioni
17. Certificato di Residenza e Stato di Famiglia debitrice
18. Certificato di Residenza e Stato di Famiglia marito

**Varie**

19. Attestazione Amministrazione



## RELAZIONE DI STIMA

### PREMESS

#### A

La sottoscritta arch. Antonella Rivetti nata a Caserta il 3 Agosto 1971, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caserta al n.1447, in data 11/04/2018 riceveva dalla Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord, la comunicazione a mezzo Pec della nomina ex art. 568 c.p.c. di Esperto Stimatore per il procedimento in oggetto, affidatole con Decreto di Nomina del 05/04/2018 dalla G.E. dott.ssa Fabrizia Fiore. La scrivente, in data 19/04/2018, prestava giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., dichiarando di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità, in relazione al mandato affidatole; perfezionava così l'incarico ricevuto, con la sottoscrizione del verbale a mezzo di firma digitale ed il conseguente deposito telematico.

In particolare, alla sottoscritta veniva affidato il compito di redigere la perizia di stima relativa all'immobile pignorato in danno della signora OMISSIS, così descritto nell'atto di pignoramento, di cui si riporta un estratto:

- **Villetta unifamiliare con garage/deposito ed area esterna di pertinenza esclusiva sita nel Comune di Giugliano in Campania (NA), Via Epitaffio T-1 - S/1 e precisamente:**  
*«appartamento riportato nel NCEU, del Comune di Giugliano in Campania Napoli (NA) Foglio 63, particella12, sub 45, cat. A/2, vani 7,5, piano T-1-S1, via Epitaffio, r.c. euro 542.28»*

### ITER PROCEDURALE DELLA CONSULENZA

Dopo il giuramento si procedeva ad analizzare la documentazione presente in fascicolo, ad effettuare in via preliminare parte delle verifiche, indagini e visure presso i competenti uffici, così da preparare il sopralluogo ed effettuare il deposito del modulo di controllo. Contestualmente si concordava la data del primo accesso con il custode nominato, avv. Francesco Russo, il quale provvedeva ad inviare la comunicazione A/R, alla parte esecutata, che il giorno 29/05/2018 si sarebbe dato inizio alle operazioni peritali, con il sopralluogo di primo accesso. In data 22/5/2018 perveniva al custode una comunicazione di indisponibilità della debitrice a far fronte al primo sopralluogo, stante comprovate difficoltà del figlio minore. Così previa

organizzazione nel periodo successivo dell'esecutata con il custode, si addiveniva



ad effettuare il primo accesso in data 7/6/2018. Il giorno programmato, quindi, ci si recava sui luoghi oggetto di procedimento (cfr. verbale di accesso del custode) effettuando i rilievi metrici e fotografici.

Lo stesso giorno si protocollava al Comune di Giugliano in Campania la richiesta di accesso agli atti da trasmettere all'Ufficio Tecnico/Urbanistica per il reperimento di tutta la documentazione di natura concessoria ed urbanistica riguardante i cespiti. Nel contempo all'Ufficio Anagrafe veniva inviata PEC per estrarre tutti i certificati utili (residenza, stato di famiglia, etc.).

Nei mesi seguenti sono state esperite le altre indagini presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, della Conservatoria RR.II., dello Stato civile di Mugnano di Napoli per l'Estratto di matrimonio.

## RISPOSTE AI QUESITI

Si rimette la presente, in risposta ai 14 quesiti predisposti dal G.E. nella "Sezione A - contenuto dell'incarico dell'esperto stimatore" del verbale di giuramento, i quali vengono riportati integralmente a seguire, tralasciando il dettaglio delle restanti *Sezioni B, C e D* contenenti autorizzazioni, prescrizioni, comunicazioni ed obblighi per l'esperto, in particolar modo di carattere operativo.

### SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE", in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;  
 "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

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

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

**La documentazione ipocatastale depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. è completa.**

Per il bene in oggetto è avvenuta sia la **notifica del Pignoramento**, sia la sua **Trascrizione**:

- **La notifica del pignoramento** da parte dell'ufficiale giudiziario è avvenuta in data 02/11/2016 presso l'abitazione privata della signora presso il comune di Giugliano in Campania (NA) alla via Epitaffio n. 56;
- **L'Atto di Pignoramento** è stato depositato in cancelleria in data 30/11/2016;
- **La Trascrizione del pignoramento** è avvenuta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli/Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 dell'Agenzia delle Entrate, in data 29/11/2016, ai nn. 49671/38328;

Anche l'**istanza di vendita**, depositata in cancelleria il 07/12/2016, è **presente nella documentazione depositata dal creditore procedente.**

**Il procedente deposita relazione notarile del 20/12/2016**, avvenuta in cancelleria il



27/12/2016, nel rispetto dei termini di 120 giorni dal deposito della istanza di vendita; la relazione notarile riporta le ricerche nei competenti registri catastali ed immobiliari eseguite per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino ad un atto di acquisto inter vivos a carattere traslativo (atti di vendita del 1990/91, cfr. quesito 5).

**Nella certificazione notarile sono indicati dati catastali attuali, è riportata l'intera storia catastale e l'intera storia ipotecaria, non sono presenti le visure storiche relative al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni, non è presente l'estratto di mappa.**

La documentazione è stata comunque integrata dalla scrivente con le aggiornate visure (ipotecarie e catastali).

**Tra la documentazione depositata dal creditore precedente è presente l'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio con annotazioni.**

I signori OMISSIS e OMISSIS (sposati in regime di separazione legale dei beni), si sono costituiti nel titolo esecutivo depositato in atti (mutuo con "Banca Popolare di Novara S.p.A." facente parte del Gruppo Banco Popolare Soc. Coop. del 14/05/2010), rispettivamente quale parte mutuataria e datrice d'ipoteca e parte mutuataria. La signora è stata correttamente avvisata della procedura in corso, ricevendo notifica del pignoramento.

**La scrivente ha in ogni caso prodotto tutti i certificati necessari ed aggiornati presso i servizi Demografici del comune di Giugliano in Campania, le cui risultanze vengono riportate al quesito 14.**

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona;



indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, 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.

**Il diritto reale espropriato** corrisponde alla quota dell'intera proprietà in capo alla debitrice, coniugata in regime di separazione legale dei beni al momento dell'acquisto. **L'Atto di Pignoramento e la relativa Nota di Trascrizione riportano correttamente tale diritto espropriato** che corrisponde a quello realmente in titolarità all'esecutata in virtù dell'atto di Compravendita del 14/05/2010, regolarmente



trascritto nei pubblici registri, come dettagliato al quesito 5.

**Il bene oggetto di Pignoramento** consiste in una villetta a schiera di tre piani – di cui uno interrato - più Un sottotetto, i cui estremi identificativi, così come correttamente indicati nell'Atto di Pignoramento (la cui descrizione completa è riportata in premessa), sono i seguenti:

1. **Appartamento** identificato in Catasto fabbricati di Napoli, Comune di Giugliano in Campania (Na), al **Foglio 63, particella 12, sub. 45**, via Epitaffio, piano T-1-S1, Categoria A/2, classe 5, vani 7,5, rendita catastale Euro 542,28.

**–EVENTUALI DIFFORMITA', VARIAZIONI CATASTALI ED INDIVIDUAZIONE IN MAPPA** Dall'analisi dell'intera documentazione, in particolare di quella catastale e dell'atto di pignoramento, **non si evincono delle difformità di tipo "Formale" nei principali dati catastali identificativi** (foglio, particella, subalterno, comune), e **neppure sono intervenute variazioni catastali né prima né dopo il pignoramento** ed i dati catastali contenuti nel pignoramento sono gli stessi di quelli attuali sopra riportati.

**Allo stesso modo non si riscontrano difformità di tipo "Sostanziale" in riferimento alla planimetria catastale** dell'immobile, riguardanti modifiche esterne o interne come meglio specificato al quesito 3. Le difformità di ordine "urbanistico" (come riscontrato dai grafici rinvenuti al Comune) saranno riportate esclusivamente al quesito n. 6.

**In mappa catastale, il fabbricato dove è ubicata l'U.I. pignorata è riportato correttamente**, sia come mera rappresentazione grafica, sia come individuazione del numero di mappale (p.lla 12), rispettando così l'allineamento tra catasto fabbricati e catasto terreno.

In sintesi, quindi, l'immobile è identificato senza alcun equivoco come indicato nelle immagini a seguire (cfr. anche grafici in allegato-all. n.1):



*Individuazione dell'area del complesso residenziale su ortofoto e mappa catastale e individuazione del fabbricato.*



**- FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA**

Per quel che concerne la formazione dei lotti, si propone la vendita del bene pignorato in un **lotto unico**, ritenendo tale operazione l'unica possibile, visto che l'immobile si configura come un'unità immobiliare, non divisibile.

**Dati catastali del Lotto di vendita (attuali):**

- **Appartamento** identificato in Catasto fabbricati di Napoli, Comune di Giugliano in Campania, al **Foglio 63, particella 12, sub. 45**, via Epitaffio, piano T-1-S1, Categoria A/2, classe 5, vani 7,5, rendita catastale Euro 542,28.

**Confini dell'intera area (p.lla 12):** a Nord con le particelle 2564, 3087 e 3085, ad Est con le particelle 1899 e 3924, a Sud con le particelle 2105, 2104, 2452, 479, 2744, 3254, 3167, 2932 e 2691 e ad Ovest con le particelle 3303 e 3283; all'interno della particella 12 sono inglobate quattro particelle di terreno contraddistinte con i numeri 2447, 2449, 2450, 2452.

**Confini appartamento:** a Sud con sub 44, ad Ovest con viale condominiale e a Nord con sub 46.

**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.

**Il bene componente il presente lotto di vendita, è ubicato in Giugliano in Campania**



(Na) alla via Epitaffio; trattasi di una casa unifamiliare, con tipologia di villetta a schiera, facente parte di un più ampio edificio “in linea” contenente sette villini, ciascuno composto da un piano interrato adibito a garage/cantinola, due piani fuori terra più un sottotetto, tutti prospettanti su strada privata; a sua volta il fabbricato fa parte di un complesso edilizio costituito da sette edifici orientati lungo l’asse Nord-Sud del lotto e paralleli tra loro, più altri cinque fabbricati situati nella parte meridionale dello stesso lotto, variamente disposti su di esso; il tutto meglio descritto al successivo paragrafo 2.3.

**Accessi:** I fabbricati distribuiti sul lotto di terreno sono raggiungibili attraverso un viale privato che parte dalla pubblica via e conduce ai cancelli delle singole abitazioni - nei fabbricati contenenti le villette a schiera - e agli accessi degli stabili - per i fabbricati contenenti tipologie diverse di abitazione.

All’appartamento subastato si arriva percorrendo la strada condominiale centrale fino al penultimo viale interno sulla destra; da questo vialetto si arriva al cancello prospettante il piccolo cortile antistante nella quale si trova una scala esterna che conduce all’interno dell’abitazione.

Al garage interrato si accede, oltrepassato un cancello carrabile, tramite una rampa sempre posizionata nell’area esterna di pertinenza.

Il viale privato interno che conduce ai singoli stabili è separato dalla via pubblica tramite una sbarra motorizzata.

Nell’immagine che segue la scrivente ha rappresentato – tramite una vista dall’alto

– i fabbricati costruiti



giallo sono

Foto generale del complesso edilizio con individuazione del fabbricato in cui è ubicato il sub 45





Viale di accesso allo complesso edilizio



Prospetto esterno con ingressi

### – PERTINENZE, ACCESSORI, DOTAZIONI CONDOMINIALI, PARTI COMUNI

**Non ci sono accessori o pertinenze particolari** oppure che abbiano un identificativo catastale autonomo, ad eccezione di quelle già riportate graficamente nella scheda catastale dell'immobile ed identificate con il medesimo mappale dell'abitazione (corti, garage ed aree di pertinenza esclusive esterne).

I beni fanno parte di un condominio denominato "Condominio Parco Sereno" con Regolamento di Condominio consultabile presso l'amministratore che si occupa della gestione della totalità dell'area in cui insiste il complesso edilizio; per quanto riguarda le parti condominiali, ci sono i normali e proporzionali diritti di comproprietà quali risultano dall'art.1117 C.C. e dal regolamento di condominio. Rientrano, ad esempio, le vie di accesso, i viali, la manutenzione della sbarra motorizzata all'ingresso del complesso edilizio, l'illuminazione; non esiste un condominio verticale in quanto ciascuna villetta è indipendente ed è gestita autonomamente dai singoli proprietari che provvedono alla normale manutenzione delle rispettive porzioni di fabbricato.

### - CARATTERISTICHE SOCIO-AMBIENTALI DELLA ZONA E DEI SERVIZI OFFERTI

Giugliano in Campania è un popoloso comune della provincia di Napoli di oltre 120.000 abitanti, di fatto inglobato nella periferia settentrionale della metropoli partenopea; confina a nord con il casertano e a sud con i Campi Flegrei. Il territorio è pressoché pianeggiante e l'unico rilievo è il Monte San Severino.

L'origine del suo nome è incerta: la tradizione vuole che un nucleo di Cumani, rifugiatisi nelle campagne giuglianesi nel 421 a.C., chiamò Leirianum la zona, per un'estesa fioritura di gigli, e quindi Lilianum; secondo un'altra tesi, invece, il toponimo di Giugliano deriverebbe dall'antroponimo latino Julius perché in questi luoghi ci



sarebbe stata una villa di Giulio Cesare, presso la quale gli abitanti avrebbero poi costruito un villaggio (Julianum). Il territorio giuglianese fu certamente abitato sin dall'età del ferro da tribù italiche prime e dagli Osci successivamente, i quali fondarono, tra le molte città, Atella e Liternum (situata sulle sponde del lago Patria), fiorenti sotto il dominio di Roma. Durante il Medioevo esso fu Feudo fiorento e tale rimase fino al 1778 quando, con Gioacchino Murat, si ebbe la fine di tutti i privilegi feudali e l'inizio dell'Amministrazione comunale.

La città è famosa per la mela annurca - la caratteristica mela locale apprezzata in tutto il mondo tanto da meritarsi l'appellativo di "regina delle mele" - e per aver dato i natali al grande favolista Gianbattista Basile, autore del "La gatta Cenerentola".

Il comune confina con i popolosi comuni di Qualiano, Mugnano di Napoli, Villaricca e Melito di Napoli con i quali forma un unico agglomerato urbano; tutti questi comuni sono facilmente raggiungibili grazie ad importanti arterie di traffico quali l'Asse Mediano e la Strada Provinciale 1, meglio conosciuta con il nome di Circumvallazione Esterna. L'area più prossima alla costa, caratterizzata da forte presenza di turismo durante l'estate, è servita dalla via Domitiana, la strada statale che collega Pozzuoli con Castel Volturno e Mondragone attraversando lago Patria. Giugliano è attanagliata dal problema dell'abusivismo edilizio che colpisce principalmente due zone: la periferia nord e Lago Patria, dove interi quartieri furono costruiti senza alcun permesso edilizio.

#### **- COMPOSIZIONE, ESPOSIZIONE, DESCRIZIONE E DATI METRICI DELL'IMMOBILE**

**Il complesso residenziale** fu costruito intorno alla prima metà degli anni '90 su un grande lotto di terreno di forma irregolare sul quale vennero edificati ben 12 corpi di fabbrica; la maggior parte dei fabbricati ospita file di villette unifamiliari della tipologia "a schiera", mentre solo tre fabbricati ospitano tipologie edilizie diverse. L'appartamento di proprietà della debitrice si trova tra i fabbricati posti nella parte settentrionale del lotto ed è la seconda villetta della schiera partendo dal viale principale del secondo fabbricato dal confine orientale del lotto.

Il prospetto del fabbricato si presenta semplice e gradevole: al livello della strada i cancelli di accesso – pedonale e carrabile per ogni unità abitativa – lasciano intravedere il verde delle piante ornamentali che arredano i cortili pavimentati antistanti le proprietà; ai piani superiori l'alternanza tra balconi e finestre è equilibrata ed armoniosa. Tutto il disegno si chiude con la copertura a doppio spiovente intervallata da pittoreschi abbaini.



Lo stato di conservazione è buono: il complesso residenziale è relativamente recente e dunque non si notano segni di usura o degrado.

L'**appartamento** oggetto della presente relazione di stima ha due aree esterne non comunicanti tra loro: una antistante il corpo di fabbrica ed una retrostante, completamente pavimentate con mattonelle tipo cotto; dall'area esterna antistante l'appartamento parte la scala che conduce all'interno, mentre all'area esterna retrostante l'appartamento si giunge attraverso una scala situata al limite del balcone della cucina. Le due aree esterne hanno rispettivamente superficie netta di circa mq 27,94 e 27,32.

L'**abitazione** vera e propria si sviluppa su due livelli fuori terra; oltre a questi due livelli vi è un livello interrato che ospita il garage ed un ulteriore livello sovrastante l'abitazione che funge da sottotetto; tutti i livelli sono collegati tra loro da scala interna. Le funzioni sono così distribuite: studio con adiacente garage al piano interrato, zona giorno al piano terra, zona notte al primo e classica soffitta o locale di sgombero al piano sottotetto.

Il **garage** si trova sulla stessa verticale dell'abitazione, in corrispondenza dell'ingresso - soggiorno. Il locale è un ampio spazio dalla forma rettangolare, chiuso da una porta in ferro, con superficie netta di circa 24 mq ed altezza di circa 2,60 m. dal quale parte una scala che giunge all'abitazione ai piani superiori; annesso ad esso, e precisamente al di sotto della scala esterna che dal cortile antistante porta all'interno, vi è un piccolo locale in cui è custodita l'autoclave. Alle spalle del garage, c'è un grande vano di altezza circa 2,75 m, di circa 27 mq con finestra alta nel quale la debitrice ha ricavato il suo studio professionale privato; ad esso si accede, tramite scala proveniente dal salotto del piano superiore, oppure attraverso il garage tramite dei gradini che partano dal pianerottolo che collega i due ambienti (garage e studio). Nello spazio sottostante la scala che conduce al piano superiore (piano terra/rialzato) è stato ricavato un piccolo ripostiglio-deposito.

Garage



Garage



Studio



Il **piano terra** è composto da ingresso-soggiorno, cucina e bagno, con una superficie di circa mq 55 netti ed altezza dal pavimento al soffitto di circa mt 2,90. Il soggiorno è uno spazio di oltre 30 mq con una forma regolare; comunicante con esso, vi è un vano nel quale trova collocazione la scala per accedere al piano notte, e alle spalle della scala, l'ingresso alla cucina e al bagno.

La cucina è un ampio spazio regolare, ben illuminato e direttamente comunicante con il cortile retrostante tramite la scala che parte dal balcone.

Il primo piano è composto da tre camere da letto, disimpegno, un bagno ed un ripostiglio, il tutto per una superficie di circa mq 62 netti ed altezza dal pavimento al soffitto di circa mt 2,90. Questo piano ospita la zona notte dell'appartamento, con la camera da letto matrimoniale ubicata a destra della scala (Letto 1) e due più piccole a sinistra (Letto 2 e Letto 3), tutte prospettanti sul disimpegno centrale dal quale si accede anche all'ampio ed unico bagno del piano. Completa il piano un ripostiglio dove all'interno c'è una scala a chiocciola che conduce al secondo piano.

Il **sottotetto** è un ampio spazio di circa mq 68 netti ed altezza dal pavimento al soffitto variabile tra 1 m. ed i 2,40 m, essendo la copertura a due falde, con ampia altezza centrale. Attualmente è un grande deposito e si presenta completamente pavimentato, anche se tutto il resto è senza rifiniture: le pareti perimetrali sono soltanto intonacate, così come le pareti che inquadrano le finestre. L'intradosso del tetto è ancora grezzo.



**L'esposizione dell'intera villetta** è buona: tutte le stanze sono dotate di porte finestre con accesso su balconi a meno dei bagni e di una stanzetta che hanno una finestra; il ripostiglio, posizionato alle spalle della scala, è cieco.

L'appartamento si sviluppa lungo l'asse nord-sud e confina con altri due appartamenti lungo i lati esposti ad est ed ovest: ne deriva che le aperture sono tutte a Sud o a Nord per cui risultano esposti a sud il salone e le due camerette al primo piano, mentre la cucina e la camera da letto padronale sono esposti a nord,

entrambe con portafinestra sul balcone. Le camere da letto sono ampie comunque luminose.



Ingresso- salone



Bagno al piano terra



Cucina

**Le rifiniture** della casa sono di buona fattura ed in buone condizioni: la pavimentazione della zona giorno è in piastrelle di ceramica 33 x 33 cm, posata a cardamone con riquadro decorativo centrale nel salone; essa è uguale in tutti gli ambienti della zona giorno; il pavimento del bagno al piano terra ha mattonelle in ceramica bianca di dimensione 20 x 30, posato dritto come il rivestimento; la sua dotazione di sanitari è costituita da water, bidet, lavabo installato su un mobiletto in legno e doccia. Nell'angolo accanto alla finestra vi è la lavatrice e sopra di esso un pensile.

La cucina ha rivestimento in mattonelle di ceramica 10 x 10 cm, di colore beige e fughe scure che ricopre soltanto lo spazio compreso tra i mobili e i pensili; la parte restante delle pareti è semplicemente tinteggiata con pittura lavabile giallo chiaro. La scala è rivestita in mattonelle di cotto, con piantoni e corrimano in ferro battuto. La zona notte è pavimentata con parquet di tipo scuro a meno del bagno che ha mattonelle in ceramica grigio scuro a pavimento e grigio chiaro alle pareti; qui, oltre al water e al bidet, c'è la vasca e due lavelli incassati in un piano di marmo. Anche



i due balconi sono completamente pavimentati in piastrelle in ceramica, di formato rettangolare, circa 10x20.



Letto 1



Sottotetto

Le porte interne sono in legno scuro, tipo noce, a pannello intero. I serramenti esterni sono in legno e vetro doppia camera, con oscuranti in ferro di colore verde scuro, del tipo comunemente detto “alla romana”.

Le pareti sono tinteggiate di colori pastello con pittura lavabile.

Di seguito si riporta, a titolo esemplificativo, una tabella con l'indicazione delle dimensioni principali dell'appartamento, le superfici nette e le superfici commerciali<sup>1</sup>, residenziali e non residenziali<sup>2</sup> dell'immobile.

Ai fini della valutazione, saranno utilizzate le sole superfici commerciali, residenziali e non residenziali, graficizzate nella tavola n.3 in allegato e dettagliate al quesito riguardante la valutazione, dove le stesse saranno infine rettificare applicando i dovuti coefficienti correttivi.

<sup>1</sup> La Superficie Reale o Commerciale di un'unità immobiliare viene misurata sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali fino ad un massimo di cinquanta cm e a metà i muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale; in particolare la superficie commerciale residenziale è relativa alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; la superficie commerciale non residenziale è relativa alla superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, e a quella dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili.

<sup>2</sup> Si precisa che eventuali discrepanze delle superfici considerate, così come da rilievo effettuato, non incideranno sul più probabile valore di mercato, perché lo stesso si intende a corpo e non a misura.



**VILLINO UNIFAMILIARE (p.lla 12, sub 45)**

tabella 1

VANO	DIMENSIONI PRINCIPALI	SUPERFICI NETTE	SUPERFICI LORDE
<b>Piano terra – rialzato</b>			mq. 74,00
Ingresso - Salone	7,02 x 6,30 m	mq 31,70	
Cucina	4,17 x 4,40 m	mq 18,33	
W.C. 1	1,80 x 3,20 m	mq 5,75	
<b>Totale Superficie Netta</b>		<b>mq 55,78</b>	
<b>Piano Primo</b>			mq. 76,00
W.C. 2	3,10 x 2,20 m	mq 6,69	
Letto 1	4,00 x 4,17 m	mq 16,68	
Letto 2	3,10 x 3,80 m	mq 11,76	
Letto 3	3,10 x 4,50 m	mq 13,95	
Disimpegno	3,60 x 4,20 m	mq 9,29	
Ripostiglio	2,23 x 2,00 m	mq 4,45	
<b>Totale Superficie Netta</b>		<b>mq 62,82</b>	
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE</b>			<b>Totale mq. 150,00</b>
<b>Piano interrato</b>			mq. 76,00
Studio	6,30 x 4,27	mq 26,55	
Garage	6,30 x 5,66	mq 23,85	
Scala	4,74 x 1,14	mq 6,19	
Locale autoclave	2,82 x 1,70	mq 4,80	
<b>Totale Superficie Netta</b>		<b>mq 61,39</b>	
<b>Piano Sottotetto</b>			mq. 75,00
Sottotetto	10,89 x 6,30 m	mq 68,21	
<b>Totale Superficie Netta</b>		<b>mq 68,21</b>	
Corte anteriore (p. terra)	6,30 x 4,33 m	mq 27,94	mq. 31,00
Corte posteriore (p. terra)	6,30 x 4,40 m	mq 27,32	mq. 30,00
Balcone 1 (al p. terra rialzato)	6,30 x 1,30 m	mq 8,14	mq. 10,00
Balcone 2 (al primo p.)	3,00 x 1,10 m	mq 3,30	mq. 4,00
Balcone 3 (al primo p.)	4,12 x 1,30 m	mq 5,35	mq. 7,00
<b>Totale Superficie Netta</b>		<b>mq 72,05</b>	<b>mq. 82,00</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE NON RESIDENZIALE</b>			<b>Totale mq. 233,00</b>

N.B. la tabella si riferisce alle superfici e dimensioni dello stato di fatto trovato al momento del sopralluogo.

**- CARATTERISTICHE STRUTTURALI, STATO DI MANUTENZIONE ED IMPIANTI**

La struttura portante della villetta (come dell'intero complesso di cui fa parte) è del tipo intelaiata, costituita da strutture verticali e orizzontali (travi e pilastri) in calcestruzzo cementizio armato ed impalcato in latero-cemento (solai). La copertura dell'intero fabbricato contenente le villette unifamiliari è a doppia falda, con rivestimento in tegole grigie.



Esternamente, l'intero complesso di villette si presenta in buono stato di manutenzione, essendo di recente costruzione, e non si sono rilevati particolari segni di infiltrazioni o umidità; stesso dicasi per gli interni visto che l'appartamento si presenta in ottimo stato ed anche la qualità dei materiali e delle finiture è buona tanto da far risultare l'immobile molto ben conservato.

Per quanto concerne gli impianti, compresa la linea telefonica, sono tutti presenti e funzionanti; essi sono sicuramente a norma (successivi all'entrata in vigore della L. 46/90 e del DM 37/08), anche se non sono state esibite certificazioni di conformità in merito. Anche l'impianto di riscaldamento è funzionante e alimentato da caldaia muraria che viene utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

Nel complesso si può affermare che lo stato generale di manutenzione dell'edificio è da considerarsi ottimo

Le caratteristiche costruttive e di rifinitura sono così sintetizzate:

tabella 2

Strutture	Tipologia
Struttura portante/Solai	Telaio in c.a., solai in latero-cemento
Tramezzature	Laterizi
Impianti	
Riscaldamento	a norma ma senza certificati
Elettrico	a norma ma senza certificati
Igienico-sanitario	a norma ma senza certificati
Rifiniture	
Pitturazione esterna	Intonaco di colore bianco
Pitturazione interna	Pittura lavabile
Infissi esterni	Alluminio e vetro camera con oscuranti in ferro di colore marrone.
Infissi interni	Industriali in legno tipo noce, a battente.
Pavimenti e Rivestimenti	Ceramica

Infine, il bene non è dotato di A.P.E. e, per il suo ottenimento, si dovrà considerare un onorario per spese tecniche di € 300,00. Tale importo sarà detratto dal valore della stima al quesito 12.

**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.la e subalterno);

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

**L'immobile pignorato è attualmente identificato** con i seguenti dati:

1. **Casa unifamiliare** identificata in Catasto fabbricati di Napoli, Comune di Giugliano di Napoli, al **Foglio 63, particella 12, sub. 45**, via Epitaffio piano T- 1S/1, Categoria A/2, classe 5, vani 7,5, rendita catastale Euro 542,28.

E' stata prodotta sia la visura storica, sia la planimetria catastale. I primi atti anteriori al ventennio, come riportato anche nella Certificazione Notarile, sono le scritture private autenticate che vanno dal febbraio 1990 al marzo del 1991 (cfr. quesito 5), le quali risalgono ad un'epoca successiva all'impianto meccanografico. Con tali atti la società Vincan II acquistava i terreni sulla quale costruirà l'intero complesso edilizio, accatastandolo nel 1993. Dalla realizzazione del fabbricato ad oggi **non ci sono state mutazioni significative e la storia catastale del fabbricato è chiaramente definita**, come emerso dalle verifiche effettuate dalla scrivente all'Agenzia del Territorio, unitamente alla lettura degli atti di compravendita, come dettagliato a seguire.

#### **- STORIA CATASTALE**

**Non ci sono state variazioni nei principali dati identificativi** (foglio, particella, subalterno, comune) **dalla costruzione del fabbricato contenente le villette** ad oggi e dal suo accatastamento in NCEU. Alla data 08/01/2010 è registrata una Variazione per Presentazione Planimetria Mancante (prot. n. NA 0008636 in atti dal 08/01/2010), di poco antecedente il passaggio di proprietà alla debitrice; inoltre è registrata un Classamento Automatico del 28/05/1992 in atti dal 16/06/1993 (n. R 751/1992), con l'attribuzione della classe catastale che fino a quel momento non era stata assegnata; risulta infine la Costituzione - in atti dal 16/06/1993 che individua la data



in cui l'unità immobiliare è stata censita presso in NCEU.

Il fabbricato è stato realizzato intorno alla prima metà degli anni novanta dalla società "VINCAN II" s.a.s. e successivamente accatastato con presentazione del 16/06/1993. Da allora ci sono state solo modifiche ininfluenti e cioè negli intestati, a seguito dei vari trasferimenti di proprietà susseguitesi, oppure per assegnazione di classe.

I dati significativi sono sempre gli stessi e, come riportato all'inizio del paragrafo, anche **all'attualità i beni sono ancora identificati con gli stessi dati**, come riportato nelle visure alla presente allegate, alla quale si rimanda per il dettaglio di tutti i passaggi (all. n.6 e n.7).

Alla data del 26/07/2004, prima del passaggio all'Urbano, la particella 12 identificava solo una parte dell'ampio appezzamento di terreno come si presenta oggi ed era censito al catasto terreni, sin dall'impianto meccanografico del 1973, come Seminativo di classe 1 dell'estensione di circa 27 mq. In seguito sono state soppresse tutte le particelle che, precedentemente alla costruzione del complesso edilizio, erano presenti sull'intera area e cioè le p.lle 2100, 2486, 2488, 2490, 2101, 15, 2106, 2102 e 2103 ed è stato utilizzato il mappale 12 (che inizialmente era un singolo pezzo di terreno) a rappresentare l'intero appezzamento di complessivi ettari 2 e 473 mq.

In definitiva, con *Variazione del 09/01/2015 protocollo n.NA0004980 in atti dal 09/01/2015 (n.226.1/2015)*, la maggior parte dell'area dove sorge il complesso edilizio è diventata Ente Urbano con lo stesso mappale (p.lla 12), mentre restano piccole "isole" di terreno con altra identificazione (cfr. quesito 2, foto 1)

La storia dell'intestazione del bene, oltre alla ditta debitrice, è la seguente:

1. [REDACTED] & C. con sede in Giugliano in Campania per 1000/1000 della proprietà fino al 03/03/1999;
2. [REDACTED] (nato a Mugnano di Napoli il [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a Napoli il [REDACTED]) per 1/2 della proprietà ciascuno fino al 14/05/2010;

**- RISPONDEZZA FORMALE TRA GLI ATTI DEPOSITATI E VARIAZIONI INTERVENUTE**

**Per quel che concerne i principali dati identificativi (foglio, particella e subalterno), c'è rispondenza formale tra gli atti: i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e quelli contenuti nel negozio di acquisto **corrispondono alle risultanze catastali attuali.****



Come riportato al paragrafo 1.1 del primo quesito, **non sono intervenute variazioni** nei dati catastali identificativi, né prima né successivamente alla trascrizione del pignoramento.

**Anche l'intestazione delle visure catastali attuali è corretta**, poiché la stessa è intestata in ditta debitrice, **rispettando** così anche **l'allineamento soggettivo.**

– **DIFFORMITÀ DELLA SITUAZIONE REALE RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE** Non risultano **difformità**. Dai sopralluoghi effettuati e dall'analisi di quanto reperito all'Agenzia del Territorio è possibile stabilire che la reale consistenza del villino è rispondente a quanto dichiarato in catasto, sia per quel che riguarda gli spazi interni, sia per quanto attiene alla sagoma esterna.

La sola difformità riscontrata riguarda l'assenza di una planimetria nella scheda grafica catastale relativa all'unità immobiliare in oggetto; manca infatti la rappresentazione del livello destinato a sottotetto. Il suo inserimento in atti prevede la compilazione di un modello DOCFA per planimetria mancante il cui costo è pari ad Euro 350,00. Tale somma verrà detratta dal valore dell'immobile.

**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. \_\_\_\_\_; oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2:** ecc.

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

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

- **LOTTO UNICO– Quota di 1/1 della piena ed intera proprietà di villetta unifamiliare** con sottostante garage ed area esterna di pertinenza, il tutto ubicato in Giugliano in Campania (NA) alla Via Epitaffio, piano T-1-S/1; è composto da un ingresso/salotto, una cucina, tre camere da letto, due bagni, disimpegni ed un sottotetto, oltre ad aree esterne di pertinenza ed un garage al piano interrato; a Sud con sub 44, ad Ovest con viale privato e a Nord con sub 46. E' riportata nel

**C.F. del Comune di Giugliano in Campania, al Foglio 63, particella 12, sub. 45, via**

Epitaffio, piano T-1-S/1, Categoria A/2, classe 5, vani 7,5, rendita catastale Euro



542,28. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e alla rappresentazione in planimetria; vi è **Concessione edilizia n. 306/90** del 29/12/1990, cui è conforme lo stato dei luoghi; non risulta ordine di demolizione del bene; ricade in zona B-2 “zona di completamento di primo grado (urbana)” del PRG.

**PREZZO BASE euro 294.000,00.**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.l.a 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.a di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.a 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* carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* 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 carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto

*inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di



diritti reali; ecc.).

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

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

**4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

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

**5) Situazioni di comproprietà.**

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

**6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

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

Si riportano, a seguire, oltre alla provenienza in capo alla debitrice, l'elenco di tutti i passaggi di proprietà sull'immobile pignorato, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del 29/11/2016.

Dalle verifiche effettuate è emerso che **c'è continuità nelle trascrizioni** e che la provenienza in favore della debitrice risulta regolarmente trascritta.

**Non risultano trascritti in favore di terzi atti di disposizione della proprietà**, in data anteriore o posteriore rispetto alla trascrizione del pignoramento, **e neppure l'esistenza di iscrizioni ipotecarie o altre formalità pregiudizievoli sul bene in oggetto**. La scrivente ha comunque provveduto a verificarle ed ad estrarre nuove ed aggiornate visure ipotecarie **sul nominativo della debitrice** (cfr. all.ti n.9-12).

**– PROVENIENZA ALL' ESECUTATA**

L'immobile in questione risulta pervenuto con:

- 1) ATTO DI COMPRAVENDITA del 14/05/2010, trascritto il 20/05/2010 ai nn. 39619/15959** a stipula del notaio Giuseppe Cioffi, con il quale **la sig.ra OMISSIS**(n. a Mugnano di Napoli il [REDACTED]), coniugata in regime di separazione dei beni, **acquista** dai sig.ri [REDACTED] (n. a Mugnano di Napoli il [REDACTED]) - in qualità di proprietario per ½ - e [REDACTED] (n. a Napoli il [REDACTED]) - in qualità di proprietaria per ½ - l'intera proprietà dell'immobile in Giugliano in Campania, alla via Epitaffio, così censito in Catasto Fabbricati:  
- foglio 63, particella 12, subalterno 45, cat. A/2, vani 7,5.

**– PROVENIENZA DEL VENTENNIO**

Nel ventennio precedente, oltre quello relativo all'attuale proprietà, ci sono stati i seguenti trasferimenti di proprietà:



- 2) **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 03/03/1999, trascritto l'08/03/1999 ai nn. 7314/5462 a stipula del notaio Marini Claudio con il quale [redacted] acquistano per ½ ciascuno l'intera proprietà dell'unità immobiliare di Giugliano in Campania dalla società [redacted] & C. con sede in Giugliano in Campania (NA) C.F. [redacted]
- 3) **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 01/02/1990, trascritto il 08/02/1990 ai nn. 8171/66471 a stipula del notaio Formisano Antonio con il quale [redacted] & C. acquista da [redacted] (n. a Giugliano in Campania il [redacted]) e Di [redacted] (n. a Giugliano in Campania il [redacted]) l'intera proprietà dell'unità immobiliare.

La particella di terreno n. 12 al F. 63, insieme alle particelle 2100, 2468, 2488, 2490, 2101, 15, 2106, 2102, 2103 sono pervenute alla società [redacted] attraverso i seguenti atti:

- 4) **Scrittura Privata di Atto di Compravendita** autenticata dal notaio Monda il 31/10/1990 rep. n. 69161 trascritta il 08/11/1990 ai nn. 34461/25736 da potere di [redacted]
- 5) **Scrittura Privata di Atto di Compravendita** autenticata dal notaio Monda il 31/10/1990 rep. n. 69163 trascritta il 08/11/1990 ai nn. 34460/25735 da potere di [redacted] n. a Giugliano in Campania il [redacted];
- 6) **Scrittura Privata di Atto di Compravendita** autenticata dal notaio Monda il 28/03/1991 rep. n. 76492 trascritta il 11/04/1991 ai nn. 13890/11021 da potere di [redacted] (n. a Giugliano in Campania il [redacted]);
- 7) **Scrittura Privata di Atto di Compravendita** autenticata dal notaio Monda il 28/03/1991 rep. n. 76491 trascritta il 11/04/1991 ai nn. 13895/11026 da potere di [redacted] (n. a Giugliano in Campania il [redacted])

#### - FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI

Come meglio riportato ai quesiti 1 e 3, nel corso degli anni e da quando è stato realizzato il fabbricato, non ci sono state importanti variazioni in termini di dati identificativi, come visibile dalle visure e dall'estratto di mappa.

Anche nella ricostruzione dei passaggi di proprietà è risultato che la consistenza catastale del bene non è diversa da quella attuale. La scrivente, infatti, oltre alle



verifiche catastali, ha esaminato l'atto di provenienza in favore dei debitori ed altra documentazione trovata durante le indagini peritali (come ad esempio la pratica urbanistico-comunale, vecchi atti, etc.), i quali sono stati di aiuto nella ricostruzione della storia del fabbricato.

Ne è emerso che **il bene pignorato corrisponde esattamente al bene oggetto del passaggio di proprietà.**

#### 5. 4 – ESATTA SITUAZIONE PROPRIETARIA DEI BENI PIGNORATI E COMPROMISSI

Sia al momento della trascrizione del pignoramento, sia all'attualità la esatta situazione proprietaria di tutti beni pignorati è la seguente:

- **OMISSIS**, per la quota di 1/1.
- Tipologia del Titolo di acquisto: Compravendita effettuata dalla sig.ra, **OMISSIS** coniugata in regime di separazione dei beni dal 02/06/1999 (cfr. all. n. 16)

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma

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

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

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



**riportata nella planimetria di progetto.**

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.  
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

A seguire si riporta quanto emerso dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Giugliano in Campania (cfr. all. n.14 e15).



**- DATI URBANISTICI**

Il Comune di Giugliano in Campania è dotato di un Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Commissario ad Acta n. 87 del 29/10/1983 e reso esecutivo con Decreto sindacale il 18/11/1985 a seguito del decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 15415 del 27/09/1985; il PRG individua il bene staggito nella zona urbanistica “B2 – Zona di completamento di primo grado”, le cui prescrizioni da rispettare e gli eventuali interventi edilizi consentiti in queste aree sono individuate nelle Norme Tecniche di Attuazione, alla presente allegate.

**- CONCESSIONE EDILIZIA, EPOCA DI REALIZZAZIONE E CONFORMITÀ**

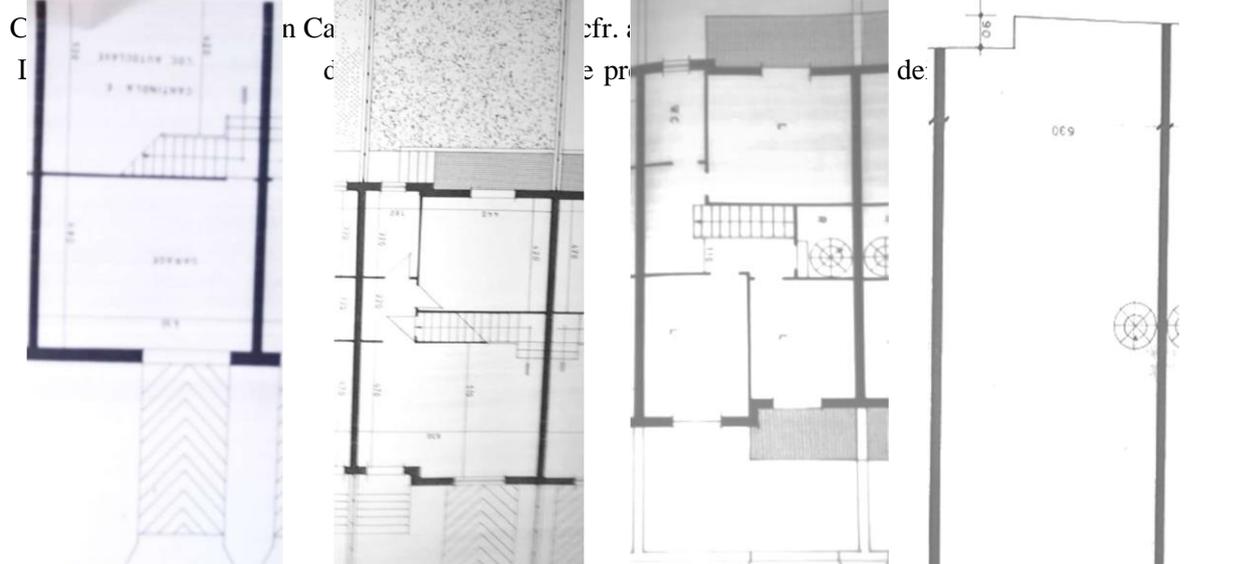
**Il complesso residenziale di 12 fabbricati, compreso il fabbricato contenente l’U.I. pignorata, è regolare** sia dal punto di vista urbanistico che concessorio.

L’intera costruzione è stata edificata in virtù del seguente titolo abilitativo:

1. Concessione Edilizia n. 306 rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania in data 29/12/1990, in seguito a domanda inoltrata in data 31/05/1990 da [redacted] (n. a Napoli il [redacted] in qualità di Socio Accomandatario della Società [redacted] con la quale si chiedeva l’autorizzazione per la nuova costruzione di civili abitazioni.

Per quel che concerne l’epoca di realizzazione, è certo che i lavori sono cominciati

il 16/04/1991 come da Dichiarazione d’Inizio Lavori del 16/04/1991 depositata presso il protocollo del



Piantine Concessione Edilizia n. 306/1190



avveniva in data 16/06/1993, con la presentazione delle planimetrie dei singoli appartamenti.

Per quel che concerne **la conformità del fabbricato al progetto** depositato agli atti del Comune c'è **corrispondenza con lo stato dei luoghi** per la sagoma esterna mentre si notano difformità per la distribuzione interna: al piano interrato il vano destinato a studio ha una dimensione in lunghezza minore rispetto a quella riportata nella planimetria di concessione e al primo piano il bagno è più largo, con conseguente riduzione della larghezza della camera da letto padronale.

Essendo conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi si può immaginare che tale modifica sia stata richiesta dai precedenti proprietari durante la costruzione dell'immobile e che per tale modifica non sia mai stata richiesta una integrazione per regolarizzare la conformità al progetto presso l'UTC, mentre, ultimati i lavori, fu depositata all'Agenzia delle Entrate la planimetria così come effettivamente realizzata.

Tali difformità potranno essere sanate con una CILA in Sanatoria per la quale si prevede una spesa di circa euro 2.000, compresi i diritti di segreteria, gli eventuali bolli ed il compenso di un tecnico abilitato che si occuperà di produrre anche il **Certificato di Agibilità**, assente nella documentazione rinvenuta al Comune.

**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.).

**Il bene pignorato è nella piena disponibilità della debitrice**, poiché trattasi della sua



abitazione, come riscontrato durante il sopralluogo, dai certificati di residenza prodotti dalla scrivente e dal verbale redatto dal Custode Giudiziario dott. Francesco Russo (cfr. Quesito 14).

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

**Non esistono particolari vincoli né oneri gravanti sul bene, che ne possano pregiudicare la vendita forzata.** Gli immobili sono chiaramente identificati, sia nei dati catastali, sia nei confini.

Dai pubblici registri, dall'esame del fascicolo e della diversa documentazione analizzata, al momento **non risultano altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati e/o agli stessi soggetti, né in epoca antecedente né successiva

rispetto a quella oggetto della presente relazione e **neppure sono emerse altre**



**formalità pregiudizievoli** oppure procedimenti giudiziari civili, atti di disposizione del bene, ordinanze di assegnazione della casa coniugale, provvedimenti penali di sequestro preventivo o di confisca e vincoli storico-artistici.

Esiste invece una Servitù di passaggio regolarmente trascritta; il tutto sintetizzato nello schema a seguire:

**SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

1. **Domande giudiziali**..... **nulla**
2. **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**:.....
  - **ai nn. 34495/23638** del 19/07/2010 (Modifica di Servitù) per notaio Monda Alfonso, rep. 175346/33922 del 23/06/2010 a favore di **OMISSIS** nata a Mugnano di Napoli il 11/01/1969 – C.F. **OMISSIS** relativamente all'unità negoziale n. 131 per il diritto di Servitù di Passaggio, per la quota 1/1. Tale Servitù deriva da un precedente Atto di Asservimento del 11/12/1990 trascritto il 17/12/1990 al n. 29700 per notaio Monda Alfonso, rep n. 70922 in cui la società [REDACTED] C.” con sede in Giugliano in Campania (Na), via Marchesella VI traversa, iscritta alla Cancelleria del Tribunale di Napoli al n. 2493/89 del registro Società, Partita IVA [REDACTED] in persona di [REDACTED] (n. a Napoli il [REDACTED]) in qualità di Socio Accomandatario gerente, dichiara di voler asservire in favore del Comune di Giugliano in Campania l'appezzamento di terreno sito in Giugliano in Campania alla contrada “Epitaffio”, della superficie di metri quadrati milleseicentoventuno (1621), confinante con proprietà [REDACTED] con mezzeria dello stradone comune di accesso e con proprietà [REDACTED] salvo se altri; in NCT al foglio 63, particella 2103, are 16.21. Detta servitù inaedificandi viene costituita ai fini del rilascio da parte di detto Comune di Giugliano in Campania, di una concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, precisamente per il rilascio della concessione edilizia n. 306 di cui alla Commissione Edilizia del 06/12/1990. L'atto di asservimento è allegato alla presente (cfr. all. n. 15)
3. **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge **nulla**
4. **Altri pesi** o limitazioni d'uso anche di natura condominiale..... **nulla**
5. **Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici** e di altro tipo..... **nulla**



**SEZIONE B: oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

Sull'immobile pignorato non sono emerse altre iscrizioni oltre a quella relativa al finanziamento che ha dato impulso alla procedura di seguito riportata:

**1. Iscrizioni:.....**

**ai nn. 24137/4665 del 20/05/2010** Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore Banca Popolare di Novara S.p.A. con sede in Novara c.f. 01848410039, elettivamente domiciliata in Novara, Via Negroni n. 12, contro **OMISSIS** nato a Mugnano di Napoli il 11/01/1969 e **OMISSIS** (n. a Mugnano di Napoli il [REDACTED] - C.F. **OMISSIS**), marito della debitrice, in qualità di debitore non datore d'ipoteca, in virtù di atto per notar Cioffi Giuseppe del 14/05/2010 repertorio n. 39620/1960. Mutuo di euro 235.000,00, durata 30 anni. Ipoteca di euro 470.000 gravante sull'immobile sito in Giugliano in Campania oggetto della presente procedura.

**ai nn. 27141/5206 del 08/06/2010** Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore Banca Popolare di Novara S.p.A. con sede in Novara c.f. 01848410039, elettivamente domiciliata in Novara, Via Negroni n. 12, contro **OMISSIS** nato a Mugnano di Napoli il [REDACTED] e **OMISSIS** (n. a Mugnano di Napoli il 22/10/1966 - C.F. **OMISSIS**), marito della debitrice, in qualità di debitore non datore d'ipoteca, in virtù di atto per notar Cioffi Giuseppe del 14/05/2010 repertorio n. 39620/15960, Mutuo di euro 235.000,00, durata 30 anni. Ipoteca di euro 470.000 gravante sull'immobile sito in Giugliano in Campania oggetto della presente procedura.

**Le due precedenti iscrizioni** sono relative al medesimo Atto di Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. **La seconda iscrizione** nn. 24137/4665 del 20/05/2010 risulta **in rettifica della prima** dove si legge l'erronea trascrizione del nome del sig.. **OMISSIS**

**2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:.....**

- Pignoramento trascritto il 29/11/2016 ai nn. 49671/38328 a favore di BP Covered Bond S.r.l. con sede in Milano, C.F. 06226220967 e contro **OMISSIS**, coniugata in regime di separazione legale dei beni, per la piena proprietà e gravante sull'immobile identificato in Catasto fabbricati di Napoli, Comune di Giugliano in Campania al foglio 63, particella 12, sub 45, via



Epitaffio, piano T-1-S/1, Categoria A/2, classe 5, vani 7,5, rendita catastale Euro 542,28.

## 2. Difformità urbanistico – edilizie: .....

Come visto in precedenza, l'immobile presenta piccole difformità come descritto al paragrafo 6.2 del quesito 6, da regolarizzare con CILA in Sanatoria per la quale si prevedono euro 2.000 da detrarre al prezzo finale dell'immobile.

## 3. Difformità catastali:.....

Non ci sono difformità catastali presenti (paragrafo 3.3), però nella scheda catastale manca la planimetria relativa al piano sottotetto ed i costi per l'aggiornamento catastale, determinati in Euro 350,00, saranno detratti dalla valutazione finale.

L'intestazione in ditta debitrice è invece corretta, rispettando anche l'allineamento soggettivo.

### **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.

### **I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.**

### **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.

### **I beni pignorati non sono gravati da nessuno di questi pesi.**

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

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

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

I beni pignorati fanno parte del Condominio "Parco Sereno", un complesso edilizio



costituito da 12 fabbricati insistenti su suolo privato; a causa della presenza del viale private è stato istituito un condominio orizzontale riguardante le aree comuni all'aperto. A seguito della richiesta del 31/10/2018, inviate dalla scrivente all'amministratore, è emerso quanto segue:

- la debitrice è in regola con i pagamenti;
- al momento non sono preventivate spese per lavori o cause pendenti;
- esistono preventivi di spesa per lavori alla rete fognaria per un totale di Euro 70.000, non ancora deliberati dall'assemblea di condominio;
- sono in corso quattro cause, ma non si conoscono le eventuali spese che deriveranno da questi giudizi.

Dai colloqui telefonici intercorsi tra la scrivente e l'amministratore è emerso che sul bene grava un debito costituito da quote condominiali rimaste insolte, risalenti al periodo in cui esso era intestato ai precedenti proprietari e che il condominio procederà al recupero forzoso di esse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al



quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:  
nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;  
nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

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

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

Un bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione anche alla ragione per cui è richiesta la stima. La dottrina estimativa detta i criteri con cui valutare un bene di caratteristiche simili al nostro. Essa si fonda essenzialmente su tre concetti: il bene economico, il prezzo e il mercato. Il bene economico trova la misura della propria utilità e del suo valore nella possibilità di essere scambiato, ma soprattutto di aderire alle cosiddette "leggi di mercato" di cui la più nota è la cosiddetta legge della domanda e dell'offerta. Ogni stima è fatta nella previsione del valore venale da attribuire al bene, tenendo conto dell'andamento del mercato che non è sempre certo e costante, quindi di attribuire al bene il suo "*più probabile valore di mercato*"<sup>3</sup>. La Banca d'Italia<sup>4</sup>, definisce il valore di mercato come: "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione", in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione<sup>5</sup>. Secondo le più recenti linee guida per la redazione dei rapporti

<sup>3</sup> Cfr. FORTE C., DE' ROSSI B., *Principi di Economia ed Estimo*, Milano 1996.

<sup>4</sup> La Banca d'Italia con circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive) ha introdotto una serie di requisiti attinenti alla corretta valutazione degli immobili e ai requisiti dei soggetti abilitati alla valutazione, con l'obiettivo di introdurre principi che consentano di eseguire valutazioni degli immobili a garanzia dei crediti secondo parametri di certezza del prezzo e trasparenza nei confronti di tutti gli stakeholders sia privati (clienti mutuatari, agenzia di rating, ecc.) che Istituzionali (Banca d'Italia, Agenzia del Territorio, ecc.), nell'ottica di concorrere a modernizzare il mercato del mortgage credit, rendendolo più efficiente, dinamico ed integrato a livello Europeo.

<sup>5</sup> La definizione riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1) recita che: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza

e senza alcuna costrizione".



valutativi<sup>6</sup>, il valore di mercato è una rappresentazione del valore di scambio, ossia della somma che un immobile frutterebbe se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri; esso è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodi di valutazione riferiti alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. Le nuove direttive di stima basate su Standard Valutativi scientifici e verificabili, così come richiesto dai principali operatori del mercato immobiliare, sintetizzano i metodi valutativi principalmente a tre, a seconda del tipo di stima e del bene da stimare; in particolare, oltre al metodo diretto di comparazione (Market Approach) il valutatore può ricorrere al metodo per capitalizzazione dei redditi (Income Approach) ed al costo di costruzione deprezzato (Cost Approach). In linea di massima, la stima del più probabile valore di mercato di un immobile avviene attraverso un procedimento di stima diretto<sup>7</sup>, basato cioè sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri simili, aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, compravenduti sulla stessa piazza, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato, in tempi prossimi a quelli di riferimento della stima ed infine, a mezzo di parametri tecnici (metro quadro, metro cubo v.p.p., superficie coperta in metri quadri, numero dei vani, etc.), omogenei e facilmente confrontabili, è possibile stabilire un prezzo in Euro/Mq<sup>8</sup>.

– **CRITERI DI VALUTAZIONE, FONTI DI INFORMAZIONI, CARATTERISTICHE E VALORI** Nel caso specifico, per l'immobile in questione, si è determinato il suo valore venale adottando un metodo di stima *sintetico*, ossia per comparazione diretta (Market Approach). Al valore ottenuto, per il quale si è tenuto conto del principio dell'ordinarietà, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, bisogna apportare le eventuali aggiunte e detrazioni per tutte quelle condizioni caratteristiche o valori, positivi o negativi che in realtà sono al di sopra, al di sotto, o comunque fuori dalla normalità supposta (ad esempio: diritto di usufrutto, spese per il ripristino della normale funzionalità, sostituzione e/o adeguamento impianti, ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria di parti strutturali, valore di aree

<sup>6</sup>AA.VV. tra cui ABI (associazione bancaria italiana), Tecnoborsa, Consiglio Nazionale Dottori Agronomi e Forestali- Agrotecnici- Architetti-Geometri-Ingegneri-Periti Agrari-Periti Industriali, *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, Maggio 2011

<sup>7</sup> FORTE C., *Elementi di estimo urbano*, Milano 1973.

<sup>8</sup>BRISCHETTO M., PAVAN A., RE CECCONI F., *Stime, perizie, pareri giudiziari e stragiudiziali*, Dogana (Rep. San Marino) 2003.



annesse: cortile, accessori, ecc., spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, etc).

L'immobile oggetto di stima, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si inserisce nel classico mercato immobiliare della residenza, per il quale si è tenuto conto delle principali caratteristiche di questo settore, quelle più consuete, come ad esempio, l'ubicazione rispetto al centro urbano, la qualificazione dell'ambiente interno/esterno, la presenza di attrezzature collettive e verde pubblico, di scuole, la viabilità, i parcheggi, il rumore ed il traffico al contorno, etc. (caratteristiche estrinseche) ed ancora i requisiti di prospicenza e di luminosità, il piano, l'accessibilità, il grado di finitura esterna ed interna, la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, la vetustà, lo stato di manutenzione degli impianti e d'uso degli immobili, lo stato di conservazione, le caratteristiche costruttive ed architettoniche, la presenza di verde all'intorno, l'ampiezza dell'area esterna di pertinenza, etc. (caratteristiche intrinseche).

In definitiva, esaminate tutte le caratteristiche dell'immobile, la ricerca del più equo valore di mercato si è basata sull'analisi diretta dei dati raccolti dagli intermediari della zona, attraverso le indicazioni fornite dai tecnici locali e professionisti che hanno operato in zona, oppure in maniera analitica attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (dati OMI), il borsino immobiliare, gli elenchi della F.I.A.I.P.

Il Borsino immobiliare ha censito richieste di abitazione per una quadratura di circa 90,00 mq, con prezzi di richiesta di circa il 6% in meno annuo ed una quotazione media di 1.054 euro sull'intero territorio. Nella zona di interesse<sup>9</sup>, per la tipologia in oggetto, cioè per **le abitazioni civili** (così come da categoria catastale censita), si sono registrati i seguenti valori: 3° fascia (Ubicaz. minor pregio) 983 €/mq, quotazioni fascia media 1.249 €/mq, quotazioni 1° fascia (Ubicaz. maggior pregio) 1.515 €/mq; mentre per la categoria *ville e villini*, si sono registrati i seguenti valori: 2° fascia 1.065 €/mq, quotazioni fascia media 1.331 €/mq, quotazioni 1° fascia 1.597 €/mq;

I dati tabellati dall'OMI<sup>10</sup> invece, nella zona di interesse e per la tipologia edilizia in oggetto, hanno registrano valori che oscillano da un minimo di 1.150 €/mq – massimo 1.750 €/mq.

<sup>9</sup>Dati Borsino immobiliare per tipologia di abitazioni di tipo economico: pubblicazione novembre 2018; Zona: Zona Centro/via Palumbo, via Colonne, via Madonna delle Grazie, Corso Campano, via Verdi (ex Piazza del Mercato, St. Cumana).

<sup>10</sup>Dati dell'Agenzia del Territorio: banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2018 primo semestre - interrogazione su Giugliano in Campania, Fascia/zona: centrale/Centro storico; codice di zona: B2, Destinazione: residenziale,

Tipologia edilizia prevalente: abitazioni di tipo economico, Stato conservativo: normale.



Infine è stato fatto un riscontro sul libero mercato, attraverso un'indagine di valori reperiti da agenzie immobiliari<sup>11</sup> della zona perché questi dati sono ritenuti generalmente più realistici. Infatti gli intermediari, operando sul territorio in analisi, hanno sotto controllo la reale situazione del mercato locale, nell'esatto momento storico dell'analisi, e la veridicità dei dati è sempre confrontabile con le offerte di vendita on-line dei siti web dedicati e delle riviste di settore. Le agenzie consultate hanno riferito di un mercato immobiliare ancora in crisi, in tendenza con i dati statistici reperiti; nella zona di interesse, per le compravendite di immobili simili, gli agenti hanno registrato dei prezzi al mq che oscillano tra i 1.000,00 ed i 1.800,00 €/mq e con un prezzo ricorrente medio di circa €/mq 1.500,00.

#### – VALUTAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Dopo questa prima analisi, esaminati i dati dell'OMI, quelli del FIAIP e quelli forniti dalle agenzie interpellate e con riferimento alla forbice di valori indicata al precedente paragrafo, si ritiene equo assumere per la stima il valore di **€/mq 1.500,00**, reperito tra i prezzi medi, sia dei dati OMI, sia di quelli del Borsino Immobiliare, oltre ad esse il prezzo che più si è verificato nelle compravendite del libero mercato, per immobili simile e soprattutto nel medesimo stato di conservazione. La valutazione dell'U.I. è stata fatta considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e nello stato di fatto in cui essa si presenta. Fissato quindi il prezzo unitario, tenuto conto dei dati sintetizzati nelle tabelle 1 e 2, si è arrivati al valore venale dell'immobile, dopo aver calcolato la superficie commerciale dell'appartamento con opportuni coefficienti, di seguito determinati<sup>12</sup>: la superficie interna dell'appartamento è stata computata al 100 per cento, mentre i balconi al 30 per cento<sup>13</sup>. La restante area scoperta, è stata computata tutta nella misura del 10 per cento<sup>14</sup>, senza ulteriori omogeneizzazioni per

<sup>11</sup> Immobiliare Fare S.r.L., via Colonne n. 22, Giugliano in Campania – Professione Casa S.r.l, via Santa Rita da Cascia 47/49, Giugliano in Campania – Centro Casa Sud Immobiliare, via Dante Alighieri n. 43, Giugliano in Campania – Rav Immobiliare S.n.c., via Antica Giardini n. 23, Giugliano in Campania.

<sup>12</sup>Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138.

<sup>13</sup> D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 – (...) la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

- Lettera a): superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

<sup>14</sup> D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 – superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a)

- Lettera a): superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;



il valore aggiunto che apporta all'intero bene. Al piano seminterrato, i locali adibiti a box auto e studio professionale privato saranno considerati al 50 per cento<sup>15</sup>, in quanto facenti parte a tutti gli effetti dell'abitazione essendo comunicanti con essa tramite scala interna e allo stesso modo sarà calcolata la superficie del sottotetto. In ultimo rimane da considerare il locale adiacente al garage, il locale che ospita l'autoclave; esso sarà calcolato al 10 per cento.

A seguire, si riportano le superfici commerciali considerate per la stima (tavola 3 dei grafici - all. n.3), alla quale sono stati applicati i coefficienti correttivi:

**1. Superficie commerciale residenziale.....sup. res.= € 225.000,00**

- Appartamento: mq 150,00  
mq 150,00 x € 1.500,00 = € 225.000,00

**2. Superficie commerciale non residenziale: .....V sup. non res.= € 128.250,00**

- Corte anteriore, Corte posteriore e locale autoclave: tot. mq. 67,00 mq. 6,70 x € 1.500,00 = € 10.050,00  
(coefficiente correttivo di 0,10)
- Balcone 1,2 e 3: tot. mq. 21,00 mq.  
6,30 x € 1.500,00 = € 9.450,00  
(coefficiente correttivo di 0,30)
- Garage e studio: tot. mq. 70,00 mq. 35,00  
x € 1.500,00 = € 52.500,00  
(coefficiente correttivo di 0,50)
- Sottotetto: tot. mq. 75,00  
mq. 37,50 x € 1.500,00 = € 56.250,00  
(coefficiente correttivo di 0,50)

**Valore Totale Immobile= V s.r. + V s.n.r. = Σ punto 1 e 2.....Vt = € 353.250,00**

**ALTRI ADEGUAMENTI E CORREZIONI**

A tale valore bisognerà detrarre gli ulteriori costi che altrimenti inciderebbero sul prezzo finale, già calcolati in precedenza e sintetizzati a seguire:

- Stato d'uso e manutenzione..... nulla
- Stato di possesso e liberazione immobile.....€ 4.500,00
- Altri vincoli ed oneri ..... nulla
- Oneri per regolarizzazione urbanistica.....€ 2.000,00  
(per difformità interne rispetto ai grafici comunali, comprensive di oneri, diritti, parcelle, etc)

<sup>15</sup> della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali e del 25 per cento qualora non comunicanti.



- Oneri per regolarizzazione catastale ..... € 350,00  
(per lievi difformità interne, alle aperture, etce comprensive di oneri, diritti, parcelle, etc)
  - APE ..... € 300,00
- Totale spese €7.150,00**

In definitiva, effettuando le dovute detrazioni si ottiene il valore del bene corrispondente all'immobile libero da ogni peso e/o vincolo:  $V = € 346.100,00$ .

Tuttavia, considerando il periodo di forte crisi economica ancora in corso, il netto calo di vendite che il mercato immobiliare ha subito, come evidenziato anche dagli intermediari della zona contattati, che i beni compravenduti attraverso le procedure di esecuzione immobiliare sono comunque sottoposti a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare (si pensi ad esempio a danni rilevati successivamente alla vendita, eventuali costi non previsti da sostenere successivamente al trasferimento, importi da rideterminare per le sanatorie, altri onorari per professionisti, svalutazione del cespite rispetto al momento della reale vendita, etc.) ed anche ai fini di una migliore vendibilità, **la scrivente propone alla**

**S.V. ill.ma una decurtazione del 15%**, corrispondente ad Euro 51.915,00. Pertanto effettuando questa ulteriore riduzione ed arrotondando per difetto, ritengo che **il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta per l'immobile in oggetto sia:**

**V = Euro 294.000,00**

**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 ci sono quote indivise.** Trattasi della quota intera della proprietà in testa alla debitrice per acquisto fattone in separazione legale di 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**.

Dalle risultanze dei registri nei competenti uffici dei comuni di Giugliano in Campania e Napoli è emerso quanto segue (cfr. all. n.16-18):

#### **- RESIDENZE STORICHE E ATTUALE DELL'ESECUTATA**

**Alla data del pignoramento** (trascrizione del 29/11/2016) la residenza anagrafica dell'esecutata era la seguente:

- Giugliano in Campania (NA), Via Epitaffio n. 56, (**anche residenza attuale**, dal 01/04/2011)
- **- STATO CIVILE E SITUAZIONE PATRIMONIALE**
- **OMISSIS Hanno contratto matrimonio il giorno 02/06/1999 in Mugnano di Napoli.**
- Dal certificato risulta che gli sposi sono **coniugati in regime di separazione** nei loro rapporti patrimoniali.

**Al momento dell'acquisizione dell'immobile (20/05/2010), la debitrice era già sposata in regime di separazione legale dei beni** e l'acquisto è stato fatto dalla sola sig.ra **OMISSIS** .

#### **CONCLUSIONI**

Dall'esame dell'intero fascicolo e **dai controlli effettuati** dallo scrivente, **non sono emerse cause e/o ostacoli sostanziali ai fini della vendita all'asta**. Si riporta di seguito un quadro sinottico:

**LOTTO UNICO: intera proprietà di appartamento** ubicato in Giugliano in Campania (NA) alla Via Epitaffio, piano T-1-S/1; l'appartamento è composto da un garage e uno studio al piano interrato, un ingresso/salotto con cucina e bagno al piano terra, tre vani e un bagno al primo piano, un vano sottotetto, oltre a tre balconi e due aree esterne di pertinenza. L'immobile risulta:

- Identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania, al Foglio 36, particella 12, sub. 45**, via Epitaffio, piano T-1-S/1, Categoria A/2, classe 5, vani 7,5, rendita catastale Euro 542,28.
- **I suddetti dati catastali sono stati correttamente indicati nell'Atto di Pignoramento;**
- **Il diritto reale espropriato**, corrispondente alla piena proprietà in capo alla debitrice, per acquisto fattone in regime di separazione dei beni, **è stato**



**correttamente indicato nell'Atto di Pignoramento.**

- **E' regolare sotto il profilo catastale** poiché lo stato dei luoghi corrisponde nella consistenza e nella distribuzione alla planimetria depositata; la sola difformità riguarda la mancanza in scheda catastale della planimetria del livello sottotetto, comunque regolarizzabile per la quale sono stati detratti i dovuti costi;
- **I beni sono regolari sotto il profilo edilizio ed urbanistico** poiché **vi è concessione edilizia** cui è conforme lo stato dei luoghi per quanto riguarda la sagoma generale; piccole difformità sono state riscontrate per gli interni per le quali sono stati detratti i dovuti costi;
- **La debitrice** è all'attualità coniugata in regime di separazione legale dei beni, e lo era anche **al momento dell'acquisto del bene**;
- **Il pignoramento risulta trascritto ed anche la notifica dello stesso è avvenuta correttamente** da parte del legale del Creditore Procedente, presso la residenza dei debitori.

PREZZO-BASE: Euro 294.000,00

*La sottoscritta arch. Antonella Rivetti, ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto e di aver operato con serena obiettività, rassegna la presente relazione in espletamento dell'incarico ricevuto. Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatale, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.*

Caserta, 25 novembre 2018

L'esperto  
arch. Antonella Rivetti

