

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO DI VENDITA**



*procedimento immobiliare*

**RGE 37/2022**

*ruolo generale esecuzione*

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**

*c o n t r o*

**O M I S S I S**

Giudice Esecuzione: **dott.ssa Paola Caserta** Custode Giudiziario: \_\_\_\_\_ Esperto Stimatore.: \_\_\_\_\_

## INDICE

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>2</b>
<b>3. RISPOSTA AI QUESITI .....</b>	<b>3</b>
<b>QUESITO 1 – IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....</b>	<b>3</b>
<b>QUESITO 2 – ELENCARE E INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO ....</b>	<b>6</b>
<b>QUESITO 3 – PROCEDE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO .....</b>	<b>24</b>
<b>QUESITO 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO .....</b>	<b>29</b>
<b>QUESITO 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO .....</b>	<b>31</b>
<b>QUESITO 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO .....</b>	<b>33</b>
<b>QUESITO 7 –INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE .....</b>	<b>43</b>
<b>7.1 Individuazione del valore unitario di locazione.....</b>	<b>44</b>
<b>7.2 Calcolo della superficie utile lorda .....</b>	<b>45</b>
<b>7.3 Calcolo del più probabile canone di locazione.....</b>	<b>45</b>
<b>7.4 Determinazione dell’indennità di occupazione .....</b>	<b>46</b>
<b>QUESITO 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....</b>	<b>46</b>
<b>QUESITO 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE .....</b>	<b>48</b>
<b>QUESITO 10 – VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO .....</b>	<b>49</b>
<b>QUESITO 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....</b>	<b>49</b>
<b>QUESITO 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI .....</b>	<b>49</b>
<b>12.1 Criterio e procedimento di stima .....</b>	<b>50</b>
<b>12.2 Calcolo della superficie commerciale .....</b>	<b>54</b>
<b>12.3 Stima del bene .....</b>	<b>54</b>
<b>12.4 Adeguamenti alla stima .....</b>	<b>55</b>
<b>12.5 Prezzo basa d’asta proposto .....</b>	<b>55</b>
<b>QUESITO 13- PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER SOLA QUOTA .....</b>	<b>56</b>
<b>QUESITO 14 – ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL’UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO .....</b>	<b>56</b>
<b>4. ALLEGATI.....</b>	<b></b>

---

## 1. PREMESSA

La sottoscritta **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, iscritta all'Ordine degli **OMISSIS OMISSIS** della Provincia di **OMISSIS** al n. **OMISSIS** e iscritta come Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli Nord al n. **OMISSIS**, con studio in **OMISSIS** alla via **OMISSIS** n. **OMISSIS**, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 37/2022 – BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 05.06.2023.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, la sottoscritta ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente in data 26.06.2023 i relativi modulo di controllo, nei tempi previsti dall'accettazione dell'incarico e secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento. In data **26 giugno 2023**, con il Custode Giudiziario, **OMISSIS OMISSIS**, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione all'esecutato è stato raggiunto il bene oggetto del procedimento, sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA) all'attuale via Madonna del Pantano Nord n.15. In tale occasione, presso l'immobile staggito, si riscontrava la presenza del sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS)** (padre dell'esecutato), il quale con spirito più che collaborativo e senza alcuna opposizione ha consentito l'accesso all'interno dell'unità immobiliare rendendo così possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico, nonché di verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali rinvenute. Il tutto è descritto, in maniera più completa, nel relativo verbale redatto dal Custode e sottoscritto dallo scrivente (*cfr. Allegato 01*). Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania (NA), l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio – Servizi Catastali (ex Catasto) e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (ex Conservatoria) e tutti gli altri uffici competenti, per il reperimento dei necessari documenti per adempiere agli accertamenti previsti. A completamento dell'incarico, si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, al deposito della copia cartacea in Cancelleria e all'invio a tutte le parti costituite.

### 3. RISPOSTA AI QUESITI

quesito 1

#### 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.la 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; 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.la e sub catastali**. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

---

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato al sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) in data 22.01.2023, avvenuta ai sensi e per effetti ex art.143<sup>1</sup> c.p.c., oggetto della procedura è la (...) *Abitazione sita nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla Via Santa Maria del Pantano n.78, distinta dal numero interno sette, della consistenza catastale di sette vani (7,0), con annesso giardino di pertinenza, confinante con: detta via, viale privato, condominio civico 13, salvo altri, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 14, particella 488, sub. 5**, cat. A/3, CL. 2, vani 7,0 (...).*

**Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità all'esecutato in virtù del titolo trascritto in proprio favore.**

#### **DIFFORMITA' FORMALI**

I dati identificativi catastali essenziali (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (trascrizione del 16.02.2022 nn.6747/5121).

#### **DIFFORMITA' SOSTANZIALI**

Come meglio specificato al successivo *quesito 3*, lo stato dei luoghi rilevato presenta alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali rinvenute.

In particolare e per linee generali, si evidenzia per il *piano rialzato* la diversa consistenza dell'intero livello (nuovo vano rilevato), l'apertura di un nuovo vano finestra e del nuovo vano di accesso al detto vano, il diverso posizionamento/dimensione di alcuni tramezzi interni, lo spostamento di taluni vani porta e finestre e la mancata indicazione dello spazio esterno pertinenziale; per il *piano primo*, invece, la diversa distribuzione interna di alcuni vani con relativa apertura di nuovi vani porta e lo spostamento di alcuni vani porta interni e finestre.

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

---

<sup>1</sup> art. 143 c.p.c. – Notificazione a persona di residenza, dimora e domicilio sconosciuti;





*\_comparazione Estratto della Mappa Catastale acquisita e estratto immagine satellitare - - Google earth®*



*\_sovrapposizione estratto mappa catastale attuale e immagine satellitare - Leaflet Map data® Google*

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

**piena ed intera proprietà di un'abitazione di tipo economico** sita nel Comune di Giugliano in Campania (NA) all'attuale via Madonna del Pantano n.15 (già catastalmente via Santa Maria del Pantano) e distinta al N.C.E.U. del detto Comune al *Foglio 14, Particella 488, Sub 5, Categoria A/3, consistenza 7 vani*, interno 7, piano T-1; composta al *piano terra* da ingresso, cucina (con angolo cottura) e soggiorno, disimpegno e bagno, al *piano primo*, disimpegno, quattro camere e bagno, oltre ad un spazio esterno pertinenziale e balcone (prospettante su detto spazio e via pubblica).

\*\*\*\*\*

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

quesito 2

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

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

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

*Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.*

*Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.*

Il **lotto unico di vendita** comprende la **piena ed intera proprietà** di un'**abitazione** su due livelli (piano rialzato e primo) ubicata nel Comune di **Giugliano in Campania (NA)**, all'attuale via Madonna del Pantano Nord n.15, già via Santa Maria del Pantano; a poca distanza dalla frazione di Lago Patria.

#### **CARATTERISTICHE UBICAZIONALI**

Il bene è ubicato ad ovest del territorio Comunale di Giugliano in Campania (NA), a circa 15 km dal Municipio cittadino, in località Cavone. Il contesto, a destinazione prevalentemente agricola, caratterizzato comunque da piccoli fabbricati



monofamiliari (anche simili a quello di cui è parte integrante il bene *de quo*), ville uni e bifamiliari, si presenta urbanizzato, con strade asfaltate, prive di marciapiedi laterali (via Madonna del Pantano – s.p. 34) e dotate di pubblica illuminazione. L'abitazione, ma più in generale l'intera località *Cavone*, risulta ben collegata con la restante parte del territorio comunale di Giugliano in Campania nonché con il contesto territoriale vicino, raggiungibile attraverso la S.P. 34 (Sannitica) e la S.P. 1 (Circumvallazione Esterna di Napoli). A breve distanza sono dislocate la frazione di Lago Patria (NA) e di Varcaturò (NA). Per la sua disposizione spaziale, quindi, il bene risulta facilmente raggiungibile e ben collegato con la restante parte del territorio comunale e con le frazioni vicine dove sono dislocate le principali attività pubbliche e commerciali della zona:



*\_inquadramento territoriale*

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

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene oggetto di stima, costituendone la parte principale, risalente agli inizi degli anni '80, è costituito da un unico corpo di fabbrica multipiano, composto da due (2) piani fuori terra (distinti in piano terra/rialzato e primo) e un piano seminterrato, con copertura piana non praticabile. Si mostra edificato (per quanto visibile a vista) con struttura portante in muratura e



---

da un telaio in travi e pilastri in calcestruzzo, con solai latero-cementizi, con le murature di tompagnatura esterne rifinite con intonaco civile e tinteggiate. Al momento dell'accesso le facciate, ma più in generale l'intero fabbricato, si presentavano in discreto stato manutentivo, non necessitando quindi di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria; il tutto come meglio di seguito rappresentato dal rilievo fotografico effettuato in sede di accesso:



*\_immagini esterne – da via Madonna del Pantano*



*\_immagine esterna – da cortile interno*

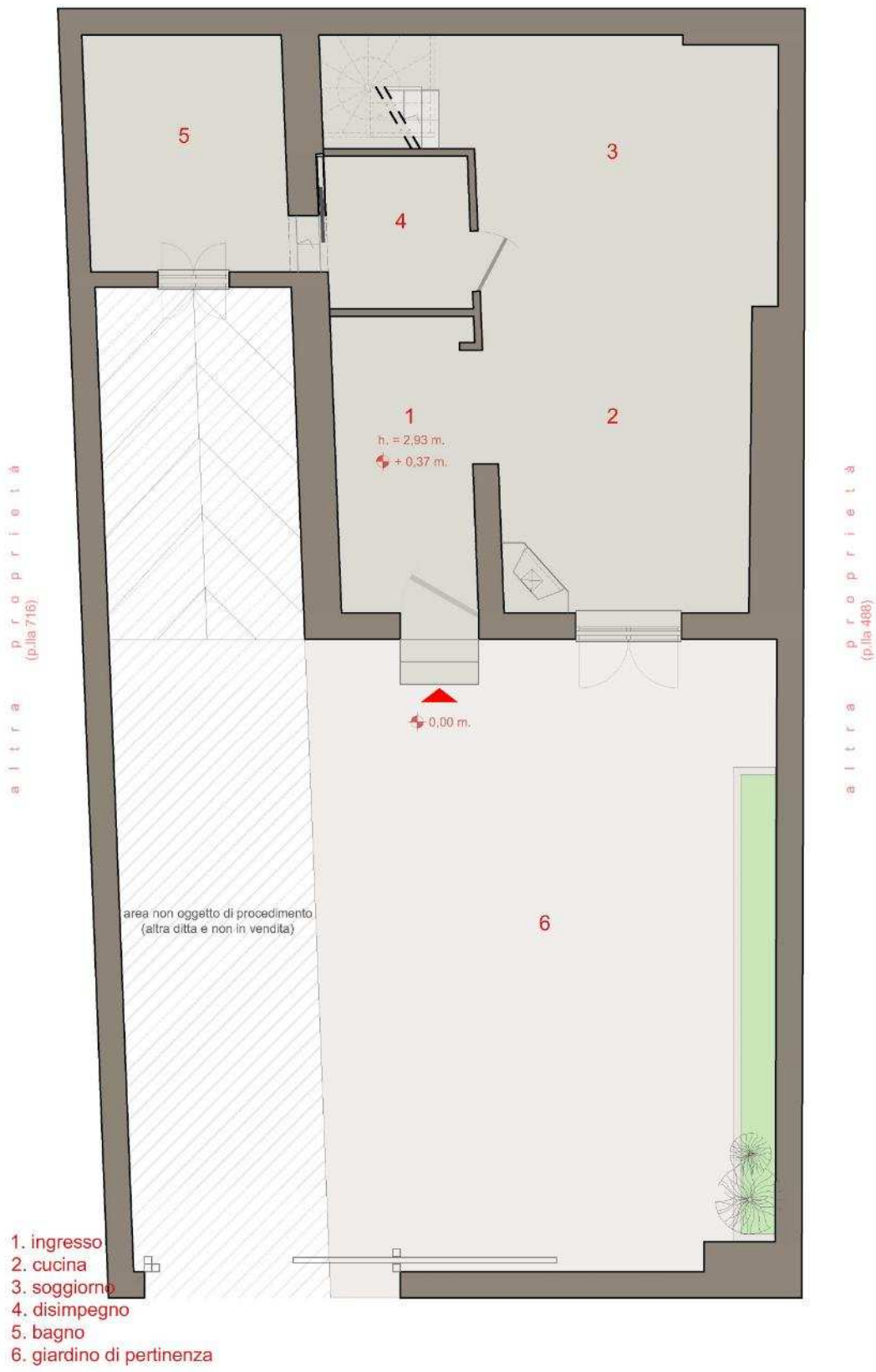


\_immagine esterna – da cortile interno

Il bene *de quo* è oggetto di stima consta in un'abitazione di tipo economico, monofamiliare, articolata su due (2) livelli (*piano terra/rialzato e piano primo*) collegati verticalmente mediante una scala interna.

Al **piano terra/rialzato** dell'unità abitativa, destinata alla zona giorno, si accede dalla via pubblica (via Madonna del Pantano) oltrepassando il cancello carrabile/pedonale, ricadente per la maggior parte sullo spazio esterno adiacente (non oggetto di esecuzione) a quello di proprietà esclusiva, e lo spazio esterno di pertinenza dell'unità immobiliare. È composto da un **ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, disimpegno** e un **bagno** oltre al **vano scala** di collegamento con il piano superiore; avente una superficie interna utile di  $\sim 47 \text{ m}^2$  (*47,36 mq*) con un'altezza interna netta, misurata pavimento – soffitto, di 2,93 ml., nella parte esterna, inoltre, è presente il giardino (pavimentato) di pertinenza di  $\sim 50 \text{ m}^2$  (*50,20 mq*), il tutto come meglio di seguito rappresentato dalla planimetria dello stato di fatto rilevato (cfr. Allegato 12 – Grafico 01):





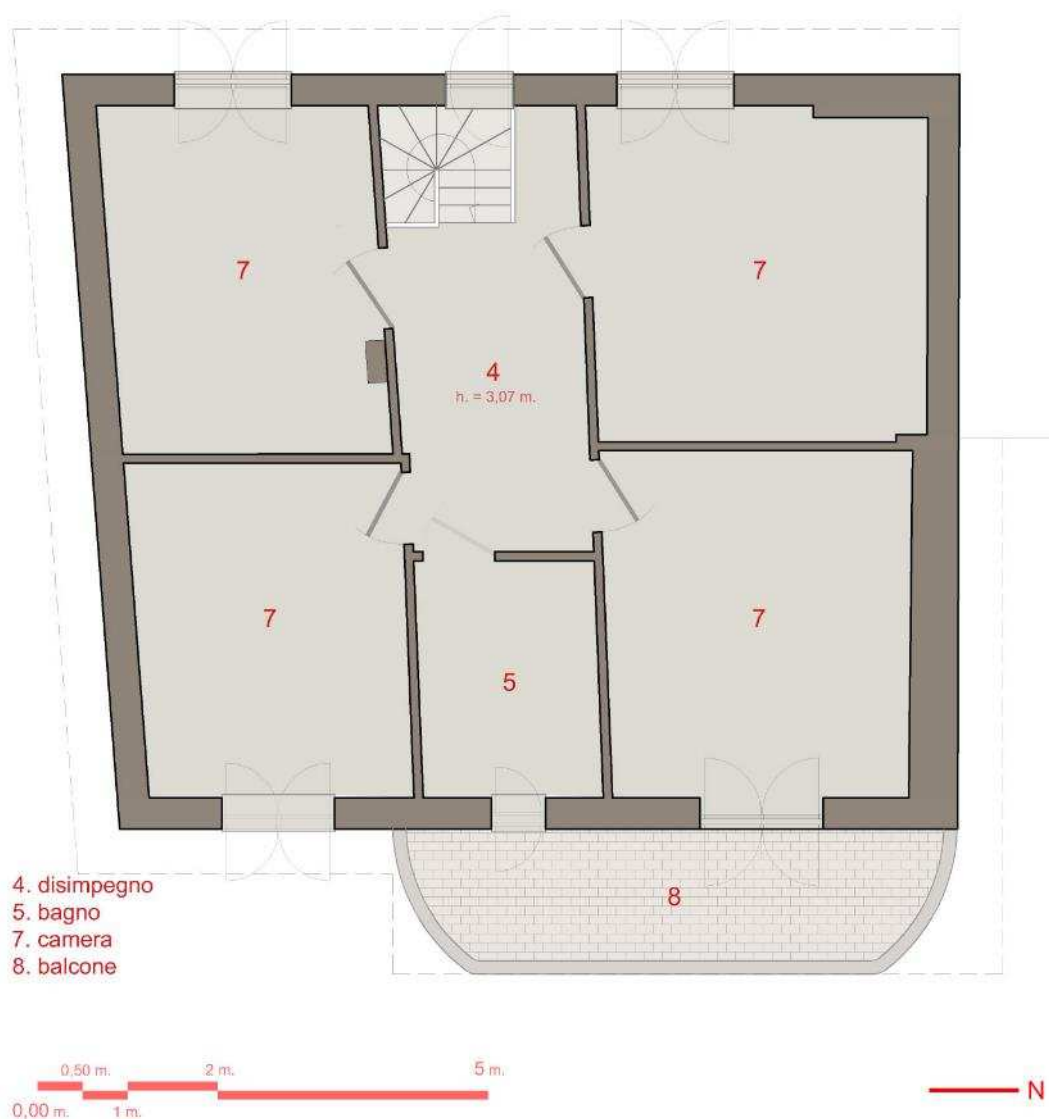
S.P. 34 - via Madonna del Pantano





Con accesso unicamente dal piano terra/rialzato mediante il vano scala interno, vi è il **piano primo**, adibito alla zona notte dell'abitazione.

Si compone di un **disimpegno/corridoio**, **quattro camere** e un **bagno**; l'intero piano ha una superficie interna utile di ~ 63 m<sup>2</sup> (63,13 mq) con un'altezza interna netta, misurata pavimento – soffitto, di ~ 3,07 ml.. Conclude il livello un **balcone**, disposto sulla facciata principale con accesso unicamente dalla camera da letto padronale, di ~ 8 m<sup>2</sup> (8,02 mq); il tutto come meglio rappresentato di seguito (cfr. Allegato 12 – Grafico 01):



---

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

L'intera unità abitativa, ad eccezione dei servizi igienici (piano terra/rialzato e primo) e del disimpegno al piano terra/rialzato, si mostra pavimentata con piastrelle in ceramica di forma quadrata, di colore chiaro con finitura lucida, con disegno geometrico in contrasto e poste in opera in maniera regolare.

Il disimpegno (di accesso al bagno al piano terra/rialzato) si mostra pavimentato con piastrelle quadrate nella tonalità del beige e poste in opera in maniera regolare. Il bagno, invece, mostra anch'essa una pavimentazione di forma quadrata, posta in opera a 45° e avente una tonalità lievemente più scura rispetto a quelle del disimpegno; ad ornamento di detta pavimentazione sono visibile due formelle quadrate (costituite da quattro piastrelle l'una), con tonalità in contrasto con il lastricato principale e caratterizzate con motivo geometrico decorativo.

Le suddette sono utilizzate anche come rivestimento alle pareti laterali dell'intero vano (non per tutta l'altezza), disposte in maniera regolare e a 45°, con greca in rilievo a divisione tra i principali rivestimenti e talune nella tonalità in contrasto con il lastricato. Il bagno al piano primo, al contrario, mostra una pavimentazione in gres di forma rettangolare, poste in opera regolarmente e nella tonalità del marrone; la stessa tipologia e forma viene utilizzata anche come rivestimento alle pareti (non per tutta l'altezza del vano), con piastrelle in contrasto con la pavimentazione e con greca decorativa centrale.

Nel vano cucina, nello specifico sulla parete retrostante il mobilio, e non per tutta l'altezza del vano, vi è un rivestimento in piastrelle quadrate di colore chiaro, poste in opera a 45°. Allo stesso modo, anche la parete finestrata (per un'altezza di circa un metro da terra) e fino al camino angolare si mostra rivestita con un "mosaico" in pietra uguale a quello usato per rivestire la parte alta del camino.

Le pareti verticali interne si mostrano intonacate e tinteggiate con pittura classica (in varie colorazioni) e con pittura decorativa (del tipo spatolato/spugnato, ecc.) in alcuni ambienti dell'unità; anche gli intradossi dei solai (soffitti), ugualmente, si mostrano intonacati e tinteggiati con pittura classica di colore chiaro.

Le porte interne (non di recente fattura) sono del tipo a battente e a scomparsa, in legno tamburato con impiallacciatura in essenza e con la parte centrale realizzata con vetro satinato. Gli infissi esterni sono in PVC "effetto legno" di colore scuro con

vetro camera e dotati come sistema di oscuramento di persiane “veneziane” a battenti in ferro con lamelle fisse.

Sono presenti gli impianti idrico e elettrico apparsi funzionamenti; in alcune camera da letto è presente l'impianto di riscaldamento con elementi in ghisa alle pareti (non funzionanti).

Per l'acqua calda sanitaria, vi è uno scaldino a GPL posto esternamente all'area pertinenziale; anche il piano cottura è alimentato con bombole a GPL.

Il “giardino” (spazio esterno) pertinenziale si mostra lastricato con lastre in cemento per esterni.

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



*\_immagini esterne “...giardino di pertinenza...”*



**piano terra/rialzato**



*\_accesso al piano terra/rialzato e ingresso*



*\_cucina e soggiorno*



*\_soggiorno*



*\_soggiorno*



*\_disimpegno*



*\_bagno*





*\_bagno*

**piano primo**



*\_vano scala e disimpegno*



*\_camera 1*





*\_camera 1*



*\_camera 2*



*\_camera 3*



*\_bagno*





*\_camera 4*



*\_balcone*



**dettagli**





Al momento dell'accesso, e così come è visibile anche dalla documentazione sopra riportata, lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento staggito e oggetto di stima può ritenersi più che sufficiente. Sono necessari, comunque, interventi di manutenzione ordinaria all'interno dell'unità immobiliare.

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

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

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

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

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

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

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

### CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

○ vani principali e accessori diretti:

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

○ pertinenze esclusive di ornamento:

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

○ pertinenze esclusive accessorie di servizio:

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

### SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali, e determinati nel modo suddetto, occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive.

Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

**a. Pertinenze esclusive di ornamento:**

*Superficie scoperta e di ornamento e dei locali a servizio*

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile (*parchi, giardini e similari*) è pari:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.



Per balconi, terrazzi e similari:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;
  - al 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>.;
  - al 10%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>.;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;
  - al 15%, fino a 25 m<sup>2</sup>.;
  - al 5%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>.;

**b. Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte e assimilabili):**

- al 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- al 25% della superficie, qualora non comunicanti;

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

Il calcolo della superficie commerciale del bene staggito è riportato nella seguente tabella:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
unità immobiliare - sub. 6					
ambiente	S netta		Coeff	S <sub>comm</sub>	
<b>piano terra/rialzato</b>					
ingresso	7,45	mq	1	7,45	mq
cucina/pranzo	13,36	mq	1	13,36	mq
soggiorno	14,33	mq	1	14,33	mq
disimpegno	3,87	mq	1	3,87	mq
bagno	8,35	mq	1	8,35	mq
vano scala interno	3,03	mq	1	3,03	mq
vano scala esterno	0,62	mq	1	0,62	mq
<b>superficie netta interna</b>			<b>51,01</b>	<b>mq</b>	<b>51,01</b> mq
muratura interna	2,54	mq	1	2,54	mq
muratura esterna	16,04	mq	1	16,04	mq
<b>superfici omogeneizzate</b>					
spazio esterno	50,20	mq			
al 10% della sup., fino al quintuplo della sup. dei vani principali e degli accessori	50,20	mq	0,1	5,02	mq
al 2% per superfici eccedenti detto limite	0,00	mq	0,02	0,00	mq
<b>TOTALE - A</b>				<b>74,61</b>	<b>mq</b>
<b>piano primo</b>					
disimpegno	8,50	mq	1	8,50	mq
camera 1	13,67	mq	1	13,67	mq
camera 2	13,02	mq	1	13,02	mq
camera 3	11,53	mq	1	11,53	mq
camera 4	11,16	mq	1	11,16	mq
bagno	5,25	mq	1	5,25	mq
<b>superficie netta interna</b>			<b>63,13</b>	<b>mq</b>	<b>63,13</b> mq
muratura interna	2,54	mq	1	2,54	mq
muratura esterna	12,25	mq	1	12,25	mq
<b>superfici omogeneizzate</b>					
balcone	8,02	mq	0,3	2,41	mq
<b>TOTALE - B</b>				<b>80,33</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO (A + B)</b>				<b>154,94</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE</b>				<b>155</b>	<b>mq</b>

\*\*\*\*\*

quesito 3

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali sono state acquisite le visure storiche per immobile relative al bene staggito con la planimetria correlata e al terreno su cui l'intero fabbricato è stato edificato, ricostruendone in questa maniera la storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

**IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

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

▪ **abitazione di tipo economico**

**Foglio 14, Particella 488, Sub 5, Categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani**

**Indirizzo: via Santa Maria del Pantano, interno 7, piano T - 1**

Confinante: a **nord** con altra proprietà, a **sud** con altra proprietà (p.lla 716), a **est** con via pubblica e a **ovest** con altra proprietà (p.lle 75 e 679)

in ditta al sig.:

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

per il diritto di proprietà per 1/1

---

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

Dopo la trascrizione del pignoramento (16.02.2022 ai nn.6747/5121) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali** (*comune censuario, foglio, particella e subalterno*).

Tali identificativi catastali derivano dalla SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 26.09.1988 in atti dal 26.01.1996 per ERRORE COMMESSE ALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO PF.95 (registr. R2464.2/1998) e distinti alla Sez. Urb. 14 Foglio B Particella 488 Subalterno 5 dalla sua COSTITUZIONE del 01.09.1980 in atti dal 03.12.1993 (registr. n. A17494.900/1989); in ditta al sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (PA), OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** (*cf. Allegati 02*).

Le variazioni intervenute (non riguardanti i dati identificativi essenziali), a mero titolo informativo, hanno riguardato il CLASSAMENTO del 26.09.1988 in atti dal 26.01.1996 PF.95 (registr. n. R2464.10/1988), il QUADRO TARIFFARIO del 01.01.1992, la DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16.07.2004, pratica n.NA0397202 in atti dal 16.07.2004 (registr. n.19427.1/2004) (classamento e rendita proposti – d.m. 701/94) e la VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20.07.2004, pratica n. NA0403818 in atti dal 20.07.2004 (registr. n.19847.1/2004) (classamento e rendita validati) (*cf. Allegati 02*).

#### **DIFFORMITA' CATASTALI**

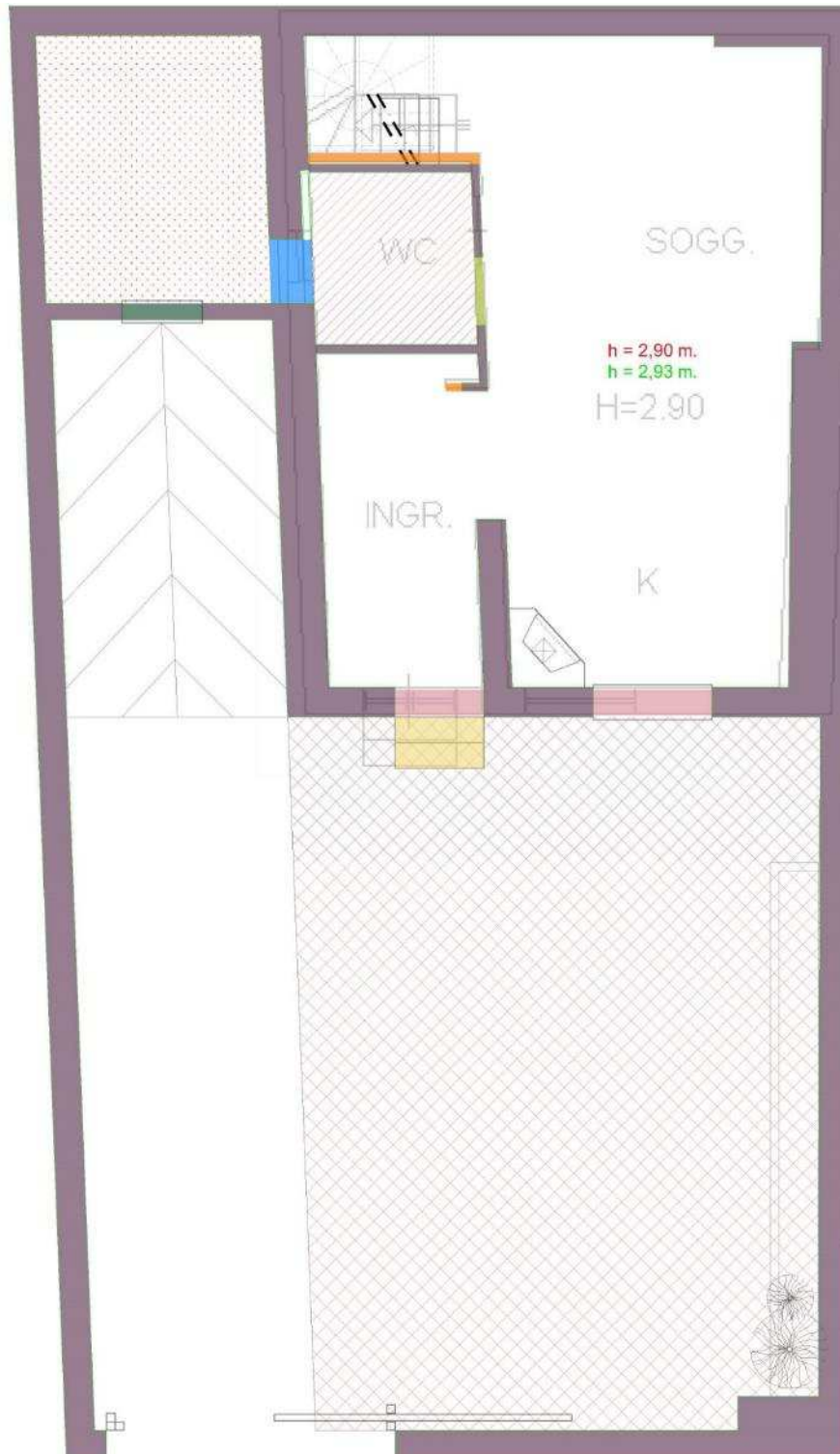
---

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

- *aumento della superficie utile dell'unità per mezzo della realizzazione del nuovo vano bagno;*
- *diversa distribuzione degli spazi interni;*
- *variazione della destinazione d'uso dell'indicato wc;*
- *lo spostamento del vano di accesso all'unità abitativa;*
- *lo spostamento del vano di accesso nell'attuale disimpegno (indicato wc);*
- *lo spostamento del vano finestra nella cucina;*
- *lo spostamento delle scale di accesso all'unità abitativa dallo spazio esterno;*



- la trasformazione del vano finestra in porta di accesso al nuovo bagno; l'apertura di un nuovo vano finestra nell'attuale bagno;
- la mancata rappresentazione dello spazio esterno di pertinenza dell'unità;



LEGENDA

	MURATURA RILEVATA		SPOSTAMENTO VANO FINESTRA e/o PORTA
	MURATURA NON RILEVATA		SPOSTAMENTO SCALE DI ACCESSO
	NUOVA APERTURA RILEVATA		NUOVO VANO RILEVATO
	NUOVA FINESTRA RILEVATA		MANCATA INDICAZIONE SPAZIO ESTERNO
	VARIAZIONE APERTURA (da finestra a porta)		VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO
			ALTEZZA RILEVATA
			ALTEZZA INDICATA

*\_sovrapposizione catastale – planimetria catastale rinvenuta (piano rialzato) e stato di fatto rilevato*

al piano primo, invece, (cfr. Allegato 12 - grafico 03):

- la diversa distribuzione degli spazi interni;
- lo spostamento di alcuni vani finestra;
- lo spostamento di alcuni vani porta interni;
- l'apertura di del nuovo vano porta nel bagno;



LEGENDA

 MURATURA RILEVATA	 SPOSTAMENTO VANO FINESTRA e/o PORTA
 MURATURA NON RILEVATA	 ALTEZZA RILEVATA
 NUOVA APERTURA RILEVATA	 ALTEZZA INDICATA

\_sovrapposizione catastale – planimetria catastale rinvenuta (piano primo) e stato di fatto rilevato

Ai fini illustrativi, altresì, si fa rilevare come l'indirizzo indicato in visura storica per immobile (cfr. Allegato 02) sia differente dall'attuale (via Santa Maria del Pantano a fronte della nuova via Madonna del Pantano Nord, 15).

Per quanto sopra rilevato, **ferma restando la preventiva regolarizzazione urbanistica delle difformità rilevate laddove possibile**, si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale ad un costo puramente indicativo (in

---

quanto variabile in funzione dall'effettiva richiesta di onorario del tecnico operatore) di **mille euro (€ 1.000)**, comprensivo del versamento dei tributi speciali catastali<sup>4</sup> e dell'onorario per un tecnico abilitato alla presentazione della procedura Do.C.Fa (Documento Catasto Fabbricati). Occorre inoltre provvedere alla **Variazione della Toponomastica** al fine di variare i dati di ubicazione dell'unità nella banca dati censuaria dell'Agenzia delle Entrate (ex Catasto).

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

L'intero fabbricato di cui è parte integrante il bene staggito sorge sull'attuale fondo distinto al Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania (NA) al **foglio 14, Particella 488, qualità ENTE URBANO** di **are07 ca04** (704 m<sup>2</sup>); derivante da TIPO MAPPALE del 28.09.1987, pratica n. NA0349560 in atti dal 29.09.2017 – TM 1143/87 avente come annotazione di immobile GEOMETRIA DA VERIFICARE – CASSONE CON FABBRICATI PARTICELLE N.00488 - 00679 e comprendente la **p.lla 512** (cfr. *Allegati 03*).

La p.lla **488**, nel periodo compreso dal 18.11.1982 al 29.09.2017, deriva dalla stessa p.lla 488 avente, però, qualità FABB RURALE e superficie di are05 ca50 (550 m<sup>2</sup>), a sua volta derivante (nel periodo dall'impianto meccanografico al 18.11.1982), a seguito del FRAZIONAMENTO del 18.11.1982 in atti dal 27.05.1986 (registr. n.205184), della più ampia consistenza della p.lla originaria **74**, avente qualità FABB RURALE e superficie di are17 ca50 (1.750 m<sup>2</sup>), così distinta all'impianto meccanografico del 12.09.1973 in ditta alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), OMISSIS)** (cfr. *Allegati 03*).

La p.lla **512**, invece, soppressa a seguito della variazione derivante da detto TIPO MAPPALE del 28.09.1987, pratica n. NA0349560 in atti dal 29.09.2017 – TM 1143/87 avente come annotazione l'unione con la p.lla 488, deriva a sua volta (nel periodo dal 03.06.1991 al 29.09.2017) dalla stessa **p.lla 512** avente qualità SEMIN IRRIG e superficie di are01 ca54 (154 m<sup>2</sup>), derivante a seguito del FRAZIONAMENTO del 03.06.1991 (registr. n.7843.F01/1984), della più ampia consistenza della p.lla **489** avente qualità SEMIN IRRIG e superficie di are42 ca45 (4.245 m<sup>2</sup>) e derivante, a sua volta, a seguito del FRAZIONAMENTO del 18.11.1982

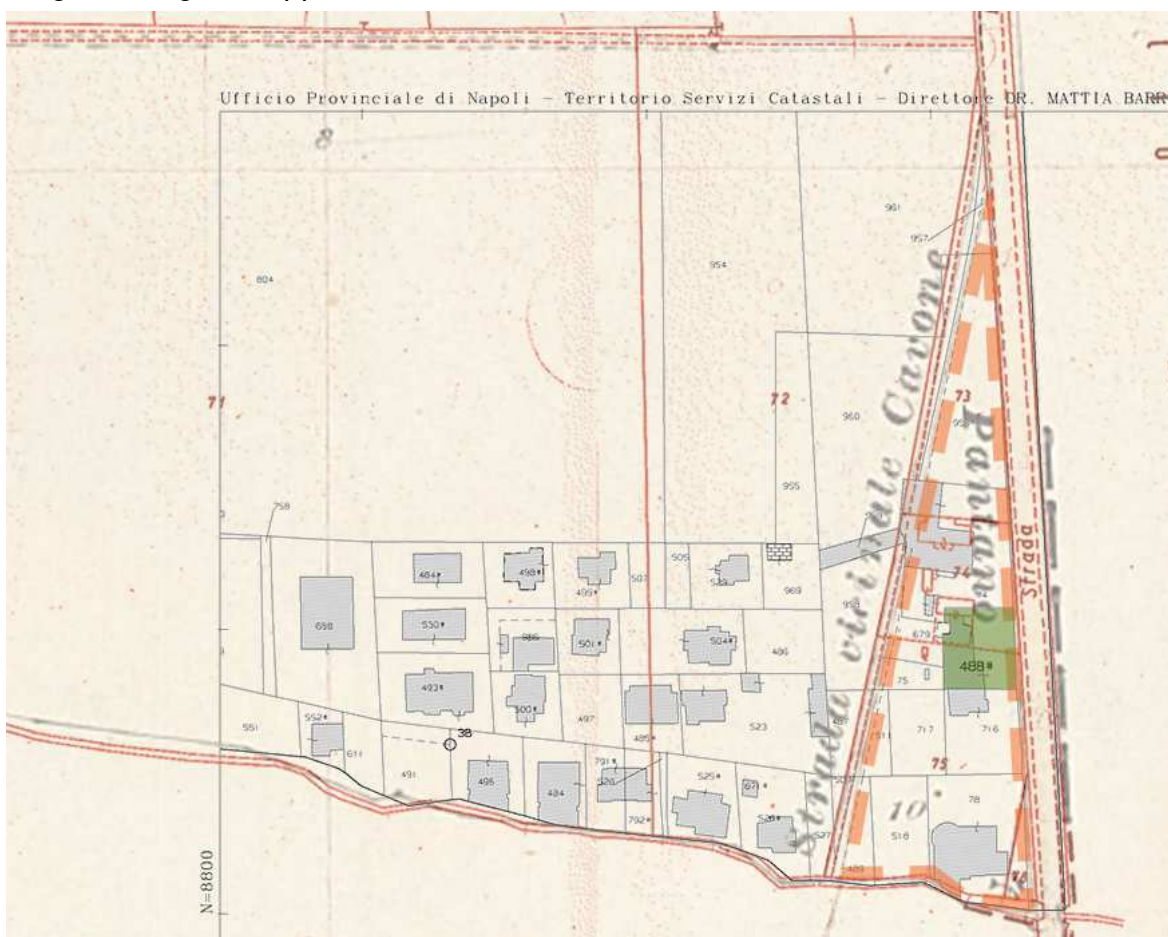
---

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



in atti dal 27.05.1986 (registr. n.205184), della più ampia consistenza della p.lla originaria **75** avente qualità SEMIN IRRIG e superficie di are44 ca80 (4.480 m<sup>2</sup>); così distinta all'impianto meccanografico del 12.09.1973 in ditta alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), OMISSIS)** (cfr. Allegati 03).

Per il periodo antecedente l'i.m., a seguito dell'acquisizione della mappa catastale di impianto terreni (risalente alla fine del milleottocento) e della sovrapposizione operata tra quest'ultima e la mappa catastale attuale (acquisita mediante il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, ex Agenzia del Territorio, SISTer - Sistema InterScambio Territorio), si desume come l'attuale p.lla 488<sup>#</sup> rientra nella consistenza originaria della particella **10** (cfr. Allegati 03); il tutto come meglio di seguito rappresentato:



*\_ in blu – E.D.M. catastale attuale \_ in rosso – E.D.M. revisione (1955) \_ in grigio – E.D.M. impianto (1890)  
\_ in verde – p.lla 488<sup>#</sup> attuale \_ in arancio – intera p.lla 10*

\*\*\*\*\*

**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.

quesito 4

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

## LOTTO UNICO DI VENDITA

**piena ed intera proprietà dell'abitazione di tipo economico** ubicata nel Comune di Giugliano in Campania (NA) all'attuale via Madonna del Pantano Nord n.15, piano terra/rialzato e primo; composta al piano *terra/rialzato* da **ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno**, un **bagno** oltre al vano scala di accesso al piano superiore e allo **spazio esterno (...)** *giardino di pertinenza (...)*; al *piano primo*, da **disimpegno, quattro camere, un bagno**, oltre ad un **balcone**; distinta al NCEU al **foglio 14 particella 488 sub 5, cat. A/3, classe 2, consistenza 7 vani**; confina: a **nord** con altra proprietà, a **sud** con altra proprietà (p.lla 716), a **est** con via pubblica e a **ovest** con altra proprietà (p.lle 75 e 679);

*"(...) con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione, (...).*

**Lo stato di fatto rilevato presenta alcune differenze/difformità rispetto alle planimetrie catastali rinvenuti**; in linea generale, al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica dell'elaborato rinvenuto, si rileva, l'aumento della superficie utile dell'unità, la diversa distribuzione interna dei vani, la variazione della destinazione d'uso di un vano al piano terra, lo spostamento e/o trasformazione e/o nuova apertura di vani porta, finestra e portafinestra e la mancata rappresentazione dello spazio esterno di pertinenza dell'unità.

**L'intero fabbricato di cui è parte integrante il bene oggetto di esecuzione è stato realizzato in assenza di titolo edilizio**, e lo stesso è oggetto di **domanda di sanatoria per abusi edilizi ai sensi della L.47/85 prot. n.42106 del 29.11.1986**. Ad oggi, così come attestato anche dall'U.T.C., **la domanda non risulta definita** in quanto carente di tutta la documentazione prevista dall'art.35 della L.47/85. Rispetto al grafico allegato alla domanda, lo stato dei luoghi risulta al *piano terra/rialzato* modificato nell'aumento della superficie interna (e quindi della volumetria), nella modifica dei prospetti, nella composizione interna, nella diversa conformazione del vano scala interno (tipologia e senso di salita) e nella mancata indicazione dello spazio esterno; per il *piano primo*, invece, la variazione dei prospetti, la diversa distribuzione interna e la diversa conformazione del vano scala interno (tipologia e senso di salita).

**Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità/agibilità né l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

**PREZZO BASE € 100.000,00 (centomila)**

\*\*\*\*\*

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:****1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5) Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr.



*Allegato 04*), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi (*cf. Allegato 05*), individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (16.02.2022 nn.6747/5121) sono stati individuati i seguenti titoli:

**1. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **12.10.2007**, rep. n. 16762 e raccolta n. 35274, trascritto il **27.10.2007** ai nn. 69389/35274, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** acquista dai sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, ognuno per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno, **la piena proprietà** del (...) *fabbricato distinto dal numero d'interno sette, della consistenza catastale di sette vani (vani 7,0) tra i piani terra e primo con annesso giardino di pertinenza, (...) (...)riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 14, in ditta della parte venditrice, **particella 488, sub. 5, cat. A/3, cl. 2, vani 7,0 (...) (cf. Allegato 05a);***

ai sig.ri **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS, OMISSIS** e **OMISSIS**, il bene oggetto di procedimento è pervenuto per:

**2. CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del **23.08.2006** rep. n.924, vol. n.41, trascritta il **07.11.2006** ai nn. 80876/39645, **a favore** dei sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)** per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 ciascuno, e **contro** **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS** e deceduto il **OMISSIS)**, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, dell'unità immobiliare distinta Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al Foglio **14**, p.la **488, sub. 5, categoria A/3** (*cf. Allegato 05b*);

relativamente alla suddetta successione vi è **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** trascritta il **01.07.2020** ai nn.22031/16127 (*cf. Allegato 05b*), in virtù di atto

di compravendita per notar **OMISSIS OMISSIS** del 12.10.2007, rep. n.16762 e raccolta n.6112, trascritto il 27.10.2007 ai nn.69389/35274 (cfr. Allegato 05a);

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

**3. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **04.11.2004**, rep. n. 52153 e raccolta n.17513, trascritto il **15.11.2004** ai nn.53435/36252, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, **acquista** dai sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale tra loro, dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al Foglio **14**, p.lla **488**, sub. **5**, categoria **A/3** (cfr. Allegato 05c);

alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS**, invece, il bene è pervenuto per:

**4. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **28.04.1989**, rep. n. 18196 e raccolta n.5299, registrato a Sessa Aurunca (CE) il 27.05.1989 al n.708, trascritto il **24.05.1989** ai nn.14798/11020, con cui la sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, coniugata in regime di comunione legale dei beni, **acquista** dalla sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (PA), il OMISSIS)**, non in proprio ma nella qualità di procuratrice speciale del signor **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (PA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, il diritto di proprietà (...) *della porzione di fabbricato composta da un vano e servizio a piano terra, con antistante piccolo cortile, e quattro vani e bagno a piano primo, sovrastanti il piano terra con l'esclusione del cantinato sottostante al piano terra (...) (...) censito in Catasto alla partita 10137, foglio 14/b, particella 488, sub. 5, interno 7 (...)* (cfr. Allegato 05d).

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

\*\*\*\*\*

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

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.**

quesito 6

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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



espropriativa.

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

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

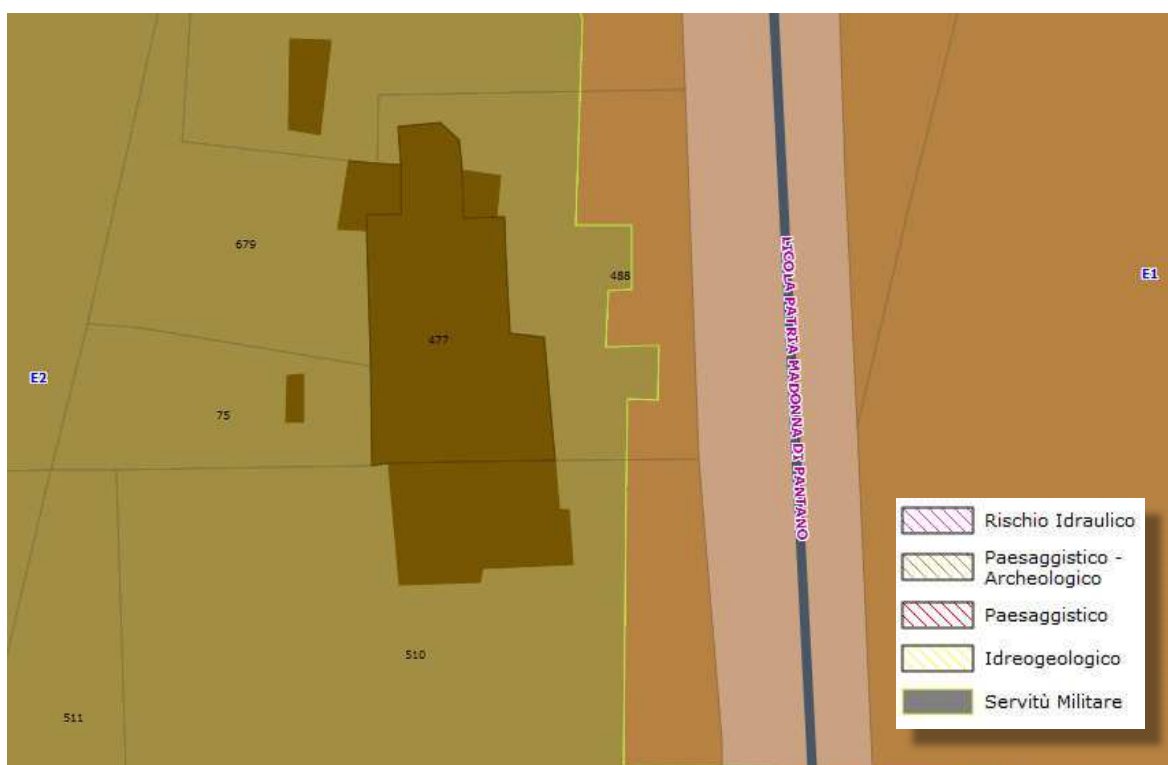
In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

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

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

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

Dal Geoportale web del Comune di Giugliano in Campania (NA) <http://sitav.comune.giugliano.na.it/MainForm.aspx> il terreno attualmente distinto al foglio **14**, particella **488**, area su cui insiste il fabbricato *de quo*, è ricadente in **zona omogenea E2 – zona agricola di pregio** del vigente **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)**, disciplinata alle pag. da 42 a 44 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.); non sottoposta ai vincoli ai sensi degli artt. 32 e 33 della Legge 47/85 (cfr. *Allegato 06a*):



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

Dalle indagini effettuate, a seguito di richiesta inoltrata a mezzo p.e.c. in data 19.06.2026 (prot. n. 76366) (cfr. *Allegato 06b*), e come si evince dall'attestazione del 21.07.2023 prot. n.90757 resa dall'Ufficio Tecnico – Settore Pianificazione

---

Territoriale Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Condono - del Comune di Giugliano in Campania (cfr. Allegato 06c), risulterebbe che l'intero fabbricato di cui è parte integrante il bene *de quo*, edificato verosimilmente nel periodo antecedente al millenovecentoottantatre (1983), **sia stato realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo**. Per tale motivo, così come indicato anche nel titolo di provenienza in capo all'esecutato (cfr. Allegato 05a) e al *dante causa* (cfr. Allegato 05d), a seguito di domanda di sanatoria per abusi edilizi ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n.47 del 29 novembre 1986 prot. n. 42106, su istanza del sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (PA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, risulterebbe rilasciata **Concessione Edilizia in Sanatoria n.3855/SAN/86 del 20 giugno 2004** (cfr. Allegato 05a).

Dal titolo di provenienza in capo all'esecutato (basato ovviamente su dichiarazione del venditore) si legge, infatti, che (...) – *ai sensi della vigente normativa urbanistica che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in assenza di autorizzazioni amministrative ed a seguito di regolare domanda di condono è stata rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania in data 20 giugno 2004 concessione edilizia in sanatoria n.3855/SAN/86; (...)* (cfr. Allegato 05a). Ugualmente, dall'atto di compravendita in capo alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS** e contro il sig. **OMISSIS OMISSIS**, si legge che (...) *l'unità immobiliare oggetto del presente atto è stata realizzata in epoca antecedente al 1° ottobre 1983 e per essa è stata presentata domanda per concessione in sanatoria in data 29 novembre 1986, prot. n. 42106, al Sindaco del Comune di Giugliano in Campania, con il versamento dell'oblazione, (...)* (cfr. Allegato 05d).

Dalle ricerche effettuate presso e dall'Ufficio, però, risulta che la **C.E. in Sanatoria n.3855/SAN/86 è stata rilasciata a favore di un soggetto terzo** alla procedura esecutiva **e relativamente ad un immobile ubicato in via Pagliaio del Monaco** (cfr. Allegato 06c); **mentre la richiesta di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 del 29.11.1986, prot. n.42106**, a seguito di una accurata ricerca da parte dell'Ufficio, **non è stata rinvenuta** (nell'interezza del suo fascicolo cartaceo) negli archivi comunali (cfr. Allegato 06c). Di quest'ultima pratica però l'ufficio condono edilizio del Comune ha comunque reso disponibile la sua visione e in seguito ha inoltrato a mezzo p.e.c. (e in formato pdf) copia del modello di richiesta di sanatoria, del bollettino acconto oblazione, del rilievo dello stato dei luoghi e dell'atto notarile

---

(di compravendita del 28.04.1989) contro il sig. **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (cfr. Allegato 06d e 05d).

Ancora, da indagini effettuate dall'U.T.C., a nome dell'esecutato e dei *danti causa*, **non sono state rinvenute altre pratiche edilizie** (C.E., P. di C., D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., etc.), **neppure in sanatoria, né relative domande**. L'U.T.C., infine, **non ha dato riscontro circa l'esistenza di qualsivoglia tipo di provvedimento repressivo** (ordinanza di demolizione o ripristino, etc...) emesso nei confronti del fabbricato e/o del bene oggetto di procedimento, nonostante la richiesta dello scrivente e il successivo inoltro da parte dell'Ufficio in data 21.07.2023, prot. n.90518 al settore "Tutela del Territorio" del Comune di Giugliano in Campania (NA) (cfr. Allegato 06c).

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

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

L'intero fabbricato, inoltre, e nello specifico l'immobile staggito e oggetto di stima, per le proprie caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, **non sono sottoposti alle disposizioni del Decreto Legislativo n.42 del 22 gennaio 2004<sup>5</sup>, Parte II**; mentre per i vincoli, e di cui alla Parte III del suddetto D. Lgs 42/2004, **non risultano emanati provvedimenti specifici di tutela paesaggistica**; così come si evince dalla certificazione resa dalla Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, prot. n.0013225-P del 07.07.2023 (cfr. Allegato 06e).

#### **ANALISI DIFFOMITA' RISCONTATE**

Considerando che l'analisi delle differenze/diformità può essere effettuata esclusivamente per il bene oggetto di esecuzione, relativamente alla rispondenza della costruzione alle previsioni dell'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato, e nello specifico dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato rispetto ai grafici

---

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

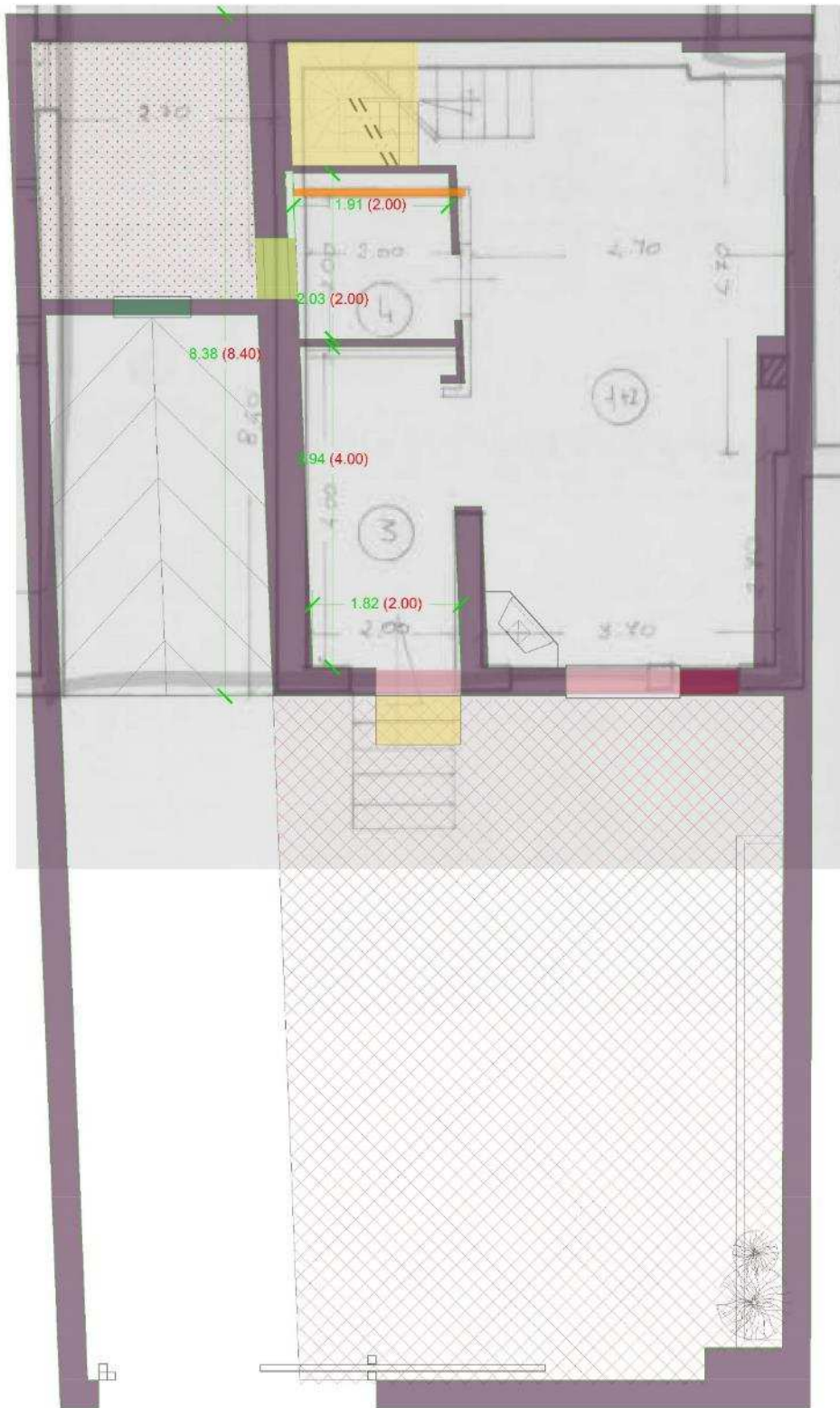


---

del piano terra e primo della tavola n.1 rinvenuta e allegata alla documentazione della suddetta domanda di condono, a prescindere da quelle attribuibili alla rappresentazione grafica dell'elaborato stesso nonché dalle dissomiglianze geometriche, si evidenziano, per il *piano terra/rialzato* (cfr. Allegato 12 – grafico 04):

- a.** *l'aumento della superficie interna rilevata e, quindi, della volumetria; (realizzazione del nuovo bagno);*
- b.** *la diversa distribuzione interna;*
- c.** *l'apertura del vano di accesso e del vano finestra nel detto bagno;*
- d.** *lo spostamento di alcuni vani porta interni/esterni e finestra;*
- e.** *la chiusura del vano finestra nell'attuale vano cucina;*
- f.** *la diversa conformazione (tipologia e senso di salita) del vano scala interno di salita al piano primo;*
- g.** *la diversa conformazione del vano scala di accesso all'unità abitativa;*
- h.** *la mandata indicazione dello spazio esterno;*

il tutto come meglio di seguito rappresentato:



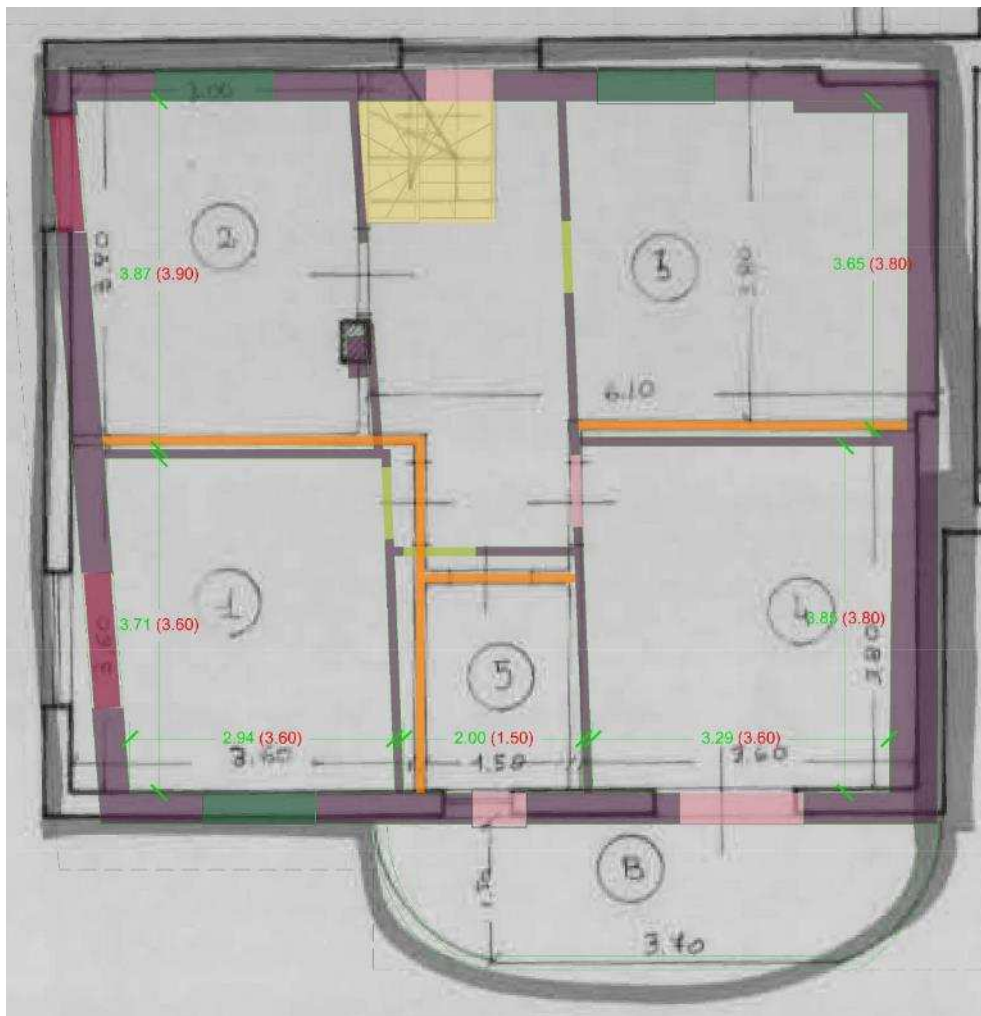
**LEGENDA**

	MURATURA RILEVATA		VANO FINESTRA NON RILEVATO
	MURATURA NON RILEVATA		SPOSTAMENTO VANO FINESTRA e/o PORTA
	NUOVA APERTURA RILEVATA		DIVERSA CONFIGURAZIONE VANO SCALA/SCALE DI ACCESSO
	NUOVA FINESTRA RILEVATA		NUOVO VANO RILEVATO
	QUOTA RILEVATA		QUOTA INDICATA
			MANCATA INDICAZIONE SPAZIO ESTERNO










*\_sovrapposizione urbanistica – grafico rilievo architettonico rinvenuta (piano terra) e stato di fatto rilevato*

per il piano primo, invece, si rileva (cfr. Allegato 12 – grafico 05):

- i. la diversa distribuzione interna;
- j. l'apertura di nuovi vani porta interni;
- k. lo spostamento di alcuni vani porta interni;
- l. lo spostamento di alcuni vani finestra/porta finestra;
- m. la realizzazione di nuovi vani finestra;
- n. la chiusura di alcuni vani finestra;
- o. la diversa conformazione (tipologia e senso di salita) del vano scala interno di discesa al piano terra/rialzato;



#### LEGENDA

	MURATURA RILEVATA		VANO FINESTRA NON RILEVATO
	MURATURA NON RILEVATA		SPOSTAMENTO/DIVERSA DIMENSIONE VANO FINESTRA e/o PORTA
	NUOVA APERTURA RILEVATA		DIVERSA CONFIGURAZIONE VANO SCALA/SCALE DI ACCESSO
	NUOVA FINESTRA RILEVATA		
	QUOTA RILEVATA		QUOTA INDICATA

*\_sovrapposizione urbanistica – grafico rilievo architettonico rinvenuta (piano primo) e stato di fatto rilevato*



Per tutto quanto sopra rilevato, in tale sede **non è possibile** dare alcuna indicazione su un'eventuale regolarizzazione del bene *be quo* soprattutto in considerazione che, per l'eventuale sanabilità dello stesso, **occorre provvedere alla definizione della pratica di condono avanzata**, e quindi mediante istruttoria della pratica completa da parte dell'Ufficio preposto dell'ente comunale e la presentazione di tutta la documentazione mancata e prevista dall'art.35 della Legge 47/85 (*cfr. Allegato 06c*), oltre a tutto quant'altro richiesto dall'U.T.C. ai fini (se necessario) anche dell'aggiornamento di quanto già depositato (es. elaborato grafico), in modo da poter valutare altresì la modifica dello stato di fatto rispetto a quanto illustrato e presentato nella domanda e, in caso di esito positivo, il pagamento di eventuali ulteriori oblazioni e/o conguagli da versare.

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

In caso di esito negativo della domanda di condono, invece, il fabbricato persisterà nella condizione di irregolarità e quindi sarà assoggettabile ad eventuali ordinanze di demolizione/ripristino e/o agli eventuali provvedimenti previsti

---

<sup>6</sup> art.24 (L) Agibilità;

---

dall'art.31 del D.P.R. 380/2001 (*Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali*).

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

Infine, si evidenzia che **la ragione del credito** fatta valere nella procedura espropriativa (*contratto di mutuo per notar OMISSIS OMISSIS del 04.11.2004, rep. n.52154 e racc. n.17514, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 3 il 12.11.2004 al n.7579/1T, iscritto il 15.11.2004 ai nn.53436/11126*) è **successiva all'entrata in vigore delle leggi del condono** (con precisazione che il termine ultimo posto dall'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003, n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003, n.269, è il 02 ottobre 2003), per cui, e a mero parere della scrivente, **il bene staggito e oggetto di stima non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40<sup>7</sup>, comma 6, della legge n. 47<sup>8</sup> del 1985 o dall'art. 46<sup>9</sup>, comma 5 del D.P.R. n. 380<sup>10</sup> del 2001** (già art. 17<sup>11</sup>, comma 5, della legge n. 47 del 1985). Altresì, e ai soli fini espositivi, si rileva che ad oggi ancora non è univoca l'applicazione presso gli uffici comunali di detta norma non essendo pacifica la questione se per data delle ragioni del credito debba intendersi la data di nascita della sofferenza e quindi del precetto e/o del pignoramento o quello del credito che vi ha dato origine (ad es. mutuo), e comunque sempre successive al suddetto termine ultimo e quindi alle previsioni legislative.

---

<sup>7</sup> art.40 – Mancata presentazione dell'istanza;

<sup>8</sup> Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

<sup>9</sup> art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;

<sup>10</sup> D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

<sup>11</sup> Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;

\*\*\*\*\*

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

quesito 7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al momento dell'accesso, e così come da verbale redatto in sede di accesso, l'unità abitativa *de quo* era **occupata e in uso** dal debitore esecutato unicamente al proprio nucleo familiare (padre, madre e sorella minore). Dall'acquisizione del certificato storico di residenza dell'esecutato risulta, però, che sia residente presso altro immobile e non presso il bene staggito. Pertanto, si è provveduto a verificare chi abbia il godimento materiale del bene *de quo* e ad acquisire i certificati storici di residenza dei soggetti terzi. Dai riscontri effettuati, risulta che il bene oggetto di esecuzione è in uso ai sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** unitamente alla propria figlia minore (cfr. Allegato 01, 07a e 07b). A seguito di istanza inoltrata a mezzo p.e.c. all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale I di Napoli – Ufficio Territoriale di Napoli 2 (registr. ufficiale n.173429 del 24.07.2023), l'ufficio ha riscontrato a stesso mezzo in data 27.07.2023 che in nome degli attuali occupanti, debitore e sul bene staggito, non risultano titoli di occupazione registrati (cfr. Allegato 07c). Di fatto, quindi, l'abitazione oggetto di esecuzione risulta **occupata da soggetto terzo senza titolo** (contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale), per cui di seguito si quantificherà il canone di locazione corrente (*C<sub>L</sub>*) e, in secondo luogo, l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione (*I<sub>o</sub>*), da richiedere, eventualmente, ai terzi occupanti e salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione.

## 7.1 – INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI LOCAZIONE

Al fine di determinare l'*indennità di occupazione* del bene *de quo*, si provvede all'individuazione di un **canone di locazione corrente ( $C_L$ )** di mercato del bene appartenente allo stesso segmento di quello oggetto di stima.

A tal fine, si considerano i valori di locazione unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. *Allegato 08a*) riferiti al secondo semestre dell'anno 2022, i quali spaziano in un intervallo compreso tra 2,3 €/m<sup>2</sup> e 3,5 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio di **2,90 €/m<sup>2</sup>**.

Ampliando le indagini, e ai soli fini conoscitivi del mercato immobiliare della zona, sono state reperite altre indicazioni dai siti web del settore, tra cui in particolare:

- *Immobiliare.it* ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, e nello specifico della zona di Lago Patria, indica per gli immobili residenziali un valore unitario medio di **7,25 €/m<sup>2</sup> x mese**<sup>12</sup> (cfr. *Allegato 08b*);
- *Borsino Immobiliare* ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, che per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 2,08 e 3,48 €/m<sup>2</sup> x mese, con un valore medio di **2,78 €/m<sup>2</sup> x mese**, per *abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media di zona* (cfr. *Allegato 08c*).

Inoltre sono state condotte indagini in loco, analizzando anche gli annunci di mercato delle agenzie immobiliari della zona e singoli privati, in modo da avere un riscontro concreto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, con riferimento specifico alle locazioni. Ricerca che però non ha prodotto alcun riferimento utile ai fini dell'individuazione di un canone reale in quanto si sono riscontrati unicamente beni di diversa tipologia e ubicazione.

Pertanto, dalle informazioni raccolte e per tutto quanto riscontrato, si può ritenere congruo il valore di **2,90 €/m<sup>2</sup> x mese** e fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

Alla luce, poi, delle caratteristiche specifiche del bene in uso, si può adeguare il suddetto valore con i seguenti coefficienti:

---

<sup>12</sup> *Periodo di riferimento – Novembre 2022*



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

**K<sub>2</sub> = 1,00** (*stato di manutenzione e finiture*): l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione non necessitando di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria;

**K<sub>3</sub> = 0,90** (*impianti*): l'unità immobiliare non è collegata alla rete cittadina per il gas ed è priva impianto di riscaldamento;

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 0,95 * 1,00 * 0,90 = 0,855 = \mathbf{0,85}$$

Pertanto il **valore unitario di locazione (V<sub>u.l.</sub>)**, applicabile per il caso in esame è pari a 2,90 €/mq x 0,81 = 2,465 €/m<sup>2</sup>/mese, ovvero arrotondato a **2,50 €/m<sup>2</sup> x mese**.

## 7.2 – CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA

Ai fini della determinazione del **valore locativo** (e quindi, successivamente, per la verifica del canone di locazione corrente) invece, in linea con le indicazioni del *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), si considera la **superficie utile lorda (S.u.l.)**, che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale<sup>13</sup>). La superficie utile complessiva dell'immobile, pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

- *dei singoli piani di cui si compone l'immobile;*
- *delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale;*
- *delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale (cantine, depositi, ecc.) eventualmente omogeneizzate a quest'ultima, se non costituenti unità immobiliari a sé stanti.*

Considerata la precedente tabella del calcolo delle superfici riportata al precedente *quesito 2*, la **superficie utile lorda (S.u.l.)** dell'abitazione risulta essere pari a 126,71 m<sup>2</sup>, arrotondabile (per comodità di calcolo) a **130 m<sup>2</sup>** (centotrenta).

## 7.3 – CALCOLO DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

<sup>13</sup> *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;*

Avendo calcolato una superficie lorda complessiva pari a **130 m<sup>2</sup>**, si ottiene:

$$C_L = (V_{u.l.} * S_{u.l.}) = (2,50 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} * 130 \text{ m}^2) = \mathbf{325,00 \text{ €/mese}}$$

ovvero un probabile canone di locazione, opportunamente arrotondato, di **325 €/mensili (trecentoventicinque)**.

#### **7.4 – DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

Considerato, inoltre, che l'occupazione avviene nell'ambito di procedimento immobiliare, vista la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'eventuale obbligo di immediato rilascio del bene da parte degli organi della procedura, e vista l'esigenza di assicurare la conservazione in buono stato dei beni, etc., è giusto considerare il canone determinato in maniera ridotta applicando una decurtazione del 10% (K= 0,90) sul canone mensile individuato.

Pertanto, applicando tale riduzione si ha:

$$I_{occ} = 325,00 \text{ €/mese} * 0,90 \text{ (10\%)} = 292,50 \text{ €/mese} = \mathbf{290,00 \text{ €/mese}}$$

Per quanto sopra illustrato, si quantifica l'eventuale indennità di occupazione ( $I_{occ}$ ) in **290,00 €/mese (duecentonovanta)**, con un canone annuo (dodici mensilità) pari a 3.480,00 € (tremilaquattrocentoottanta).

\*\*\*\*\*

#### **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:

- 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;
- 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;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- 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

quesito 8

dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Dagli accertamenti effettuati presso L'Agenda delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. Allegato 04), sul bene *de quo* risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 09):

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

**NESSUNO**

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

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE**

**B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **22.01.2022**, rep. n.710, emesso dal Tribunale di Napoli Nord - UNEP, trascritto il **16.02.2022** ai nn.6747/5121, **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS), a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** (con sede in Roma (RM), c.f.: 09339391006), e gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al **foglio 14 particella 488, sub 5**, categoria A/3, consistenza 7 vani, piano T-1 (cfr. Allegato 09a);

**La suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n.37/2022;**

**B2. IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il **15.11.2004** ai nn.53436/11126, derivante da **concessione a garanzia di mutuo** (ipoteca totale di € 160.000,00 su capitale di € 80.000,00), atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del **04.11.2004**,

rep. n.52154 e raccolta n.17514, registrato presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Napoli 3 il 12.11.2004 al n.7579/IT; **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS) e a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** (con sede in Roma (RM), c.f.: 00651990582), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/1** dell’unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al **foglio 14 particella 488, sub 5**, categoria A/3, consistenza 7 vani, piano T-1 (cfr. Allegato 09b).

### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Come meglio illustrato al precedente *quesito 3* (e al quale si rimanda integralmente), al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica delle rispettive planimetrie rinvenute, in linea generale, si evidenzia l’aumento della superficie utile dell’unità, la diversa distribuzione interna dei vani, la variazione della destinazione d’uso di un vano al piano terra, lo spostamento e/o trasformazione e/o nuova apertura di vani porta, finestra e portafinestra e la mancata rappresentazione dello spazio esterno di pertinenza dell’unità.

### **DIFFORMITA' URBANISTICHE**

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 6* (e al quale si rimanda integralmente), per l’unità immobiliare *de quo*, a prescindere da quelle attribuibili alla rappresentazione grafica dell’elaborato stesso nonché dalle dissomiglianze geometriche, si evidenziano come difformità/differenze, in linee generali e per l’intera unità immobiliare, l’aumento della superficie interna calpestabile (e quindi della volumetria realizzata), la variazione dei prospetti esterni, la diversa distribuzione interna dei vani, la diversa conformazione del vano scala interno (tipologia, senso di salita, ecc) e esterno di accesso all’u.i. e la mancata indicazione dello spazio esterno pertinenziale.

\*\*\*\*\*

#### **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.*

quesito 9



Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio<sup>14</sup> (<https://dati.agenziademanio.it>) risulta che i beni *de quo* **non ricadono su suolo demaniale** e che su di essi **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato.**

\*\*\*\*\*

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

quesito 10

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se 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.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché dalle risultanze catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio – Servizi Catastali (cfr. Allegato 03), risulta che l'area su cui ricadono il bene oggetto di esecuzione **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico.** In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 05.05.1928 (cfr. Allegato 10) si può constatare che nell'intero territorio comunale **non vi sono aree soggette appunto ad usi civici.**

\*\*\*\*\*

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

quesito 11

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

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

Il bene oggetto di stima **non fa parte di un Condominio** e pertanto non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione e/o spese straordinarie già deliberate.

\*\*\*\*\*

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

quesito 12

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

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

<sup>14</sup> Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

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

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

La valutazione del bene *de quo* si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce (...) *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*<sup>15</sup>(...). Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*)

<sup>15</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

---

e analitici (o indiretti o per capitalizzazione del reddito). L'applicazione dei *procedimenti sintetici* suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il *procedimento analitico*, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il *procedimento indiretto* trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima dei beni *de quo* si può ricorrere al *procedimento sintetico*, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* (o *market approach*) che si svolge attraverso (...) *il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*<sup>16</sup>(...). Nel caso in esame, in particolare, è applicato il *procedimento di stima monparametrica* che (...) *si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare*<sup>17</sup> (...). La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a

---

<sup>16</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

<sup>17</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

---

livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare<sup>18</sup>.

### ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

---

In via del tutto preliminare, si evidenzia che, le ricerche hanno riguardato in particolar modo la categoria A/3 (*abitazioni di tipo economico*).

Le indagini, *in primis*, sono consistite nella ricerca di comparabili (ovvero contratti di compravendite recenti, ultimi dodici mesi (12 mesi), della stessa tipologia del bene *de quo*; ricerca che però non ha prodotto alcun riferimento utile ai fini della stima dei beni oggetto di esecuzione.

Per tale motivo, al solo fine conoscitivo e di reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare della zona, sono state condotte in loco, analizzando le offerte di vendita (siti di annunci immobiliari - immobiliare.it, caasa.it, ecc.) e delle agenzie immobiliari operanti in zona (Tecnocasa.it, ecc.). Esaminando il contesto di ubicazione del bene staggito, caratterizzato da fabbricati della stessa tipologia di quello di cui sono parte integrante i beni *de quo* (*abitazione su due livelli*) o di tipologia simile (*ville/villini del tipo uni e bifamiliari*), i prezzi richiesti rinvenuti con le indagini variano da 800 €/m<sup>2</sup> ai 2.000 €/m<sup>2</sup>, in funzione comunque dell'ubicazione, delle condizioni di manutenzione degli immobili analizzati, dei propri accessori, nonché della richiesta avanzata da ogni singolo privato venditore e/o del profitto dell'agenzia; quindi in genere più alti nell'ottica del margine di trattativa e delle aspettative di massimo ricavo dalla vendita stessa.

---

<sup>18</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.100, cap. 8



Si è provveduto, poi, a comparare le quotazioni sopra acquisite, a seguito di consultazione, con quelli rilevati dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano:

- [Mercato-Immobiliare](http://www.mercato-immobiliare.info) ([www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su *Caasa* riferiti alla zona di Giugliano in Campania (NA), indica un valore unitario medio di milletrecentocinquanta euro per metro quadrato (**1.350 €/m<sup>2</sup>**) per la tipologia di casa indipendente (cfr. Allegato 08d);
- [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati e riferiti alla zona di Lago Patria, indica per gli immobili residenziali un valore unitario medio di millequattrocentoquattro euro per metro quadrato (**1.404 €/m<sup>2</sup>**) (cfr. Allegato 08b);
- [Borsino Immobiliare](http://www.borsinoimmobiliare.it) ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta per *abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media di zona* un intervallo di valori compresi tra ottocentoquarantasei euro per metro quadrato (846 €/m<sup>2</sup>) e milleduecentoottantasei euro per metro quadrato (1.286 €/m<sup>2</sup>), con un valore medio di millesessantasei euro per metro quadrato (**1.066 €/m<sup>2</sup>**) (cfr. Allegato 08c).

A conclusione delle indagini, inoltre, sono stati desunti dalla banca dati delle ultime quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate i valori unitari per la specifica zona in cui ricade il bene e con riferimento alle abitazioni *di tipo economico* in stato conservativo *normale* (cfr. Allegato 08a), riportati nella precedente tabella:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NA (NA)  
 Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA  
 Frazione: S. GIUSEPPE/LAGO PATRIA  
 Codice di zona: 116  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Villa o Villa  
 Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1150	L
------------------------------	---------	-----	------	---

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni (L)	NORMALE	1100	1600	L	3,4	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1150	L	2,3	3,5	L
Dor	NORMALE	550	1000	L	2,5	3,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1750	L	3,5	5,2	L

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

---

Confrontando le diverse fonti, si appura una certa incoerenza dei valori indicati, soprattutto per la diversità e vastità della zona identificativa. Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte dirette, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, per la stima può applicarsi il valore unitario medio fornito dall'O.M.I. di novecentoquarantacinque euro per metro quadrato (**945 €/m<sup>2</sup>**) con riferimento alle *abitazioni di tipo economico* in uno stato manutentivo *normale*; quindi più obiettivo per la determinazione del valore del bene staggito.

### **12.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale dell'unità immobiliare *de quo* è pari a **centocinquantacinque metri quadrati (155 m<sup>2</sup>)**.

### **12.3 - STIMA DEL BENE**

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

Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, si può ritenere congruo il valore unitario medio dell'O.M.I. di **novecentoquarantacinque euro per metro quadrato (945 €/m<sup>2</sup>)**, con riferimento allo stato manutentivo normale e adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

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

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

**K<sub>3</sub> = 0,95** (*dotazione degli spazi esterni*): l'u.i. ha uno spazio esterno di pertinenza avente accesso da un cancello ricadente per buona parte sullo spazio esterno adiacente (non oggetto di esecuzione) a quello di proprietà esclusiva;

**K<sub>4</sub> = 1,10** (*stato di manutenzione e finiture*): l'immobile si presenta (a vista) in discrete condizioni di manutenzione non necessitando di interventi urgenti di manutenzione ordinaria/straordinaria;

**K<sub>5</sub> = 0,90** (*impianti*): l'unità immobiliare non è collegata alla rete cittadina per il gas ed è priva impianto di riscaldamento;

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 0,95 * 1,10 * 0,95 * 1,10 * 0,90 = 0,982 = \mathbf{0,98}$$

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

$$945 \text{ €/m}^2 * 0,98 = 926,10 \text{ €/m}^2 = \mathbf{926,00 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$V_{m.c.o.} = (V_{um} * S_{comm}) = (926 \text{ €/mq} * 155 \text{ mq}) = 143.530,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{143.500,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato dei beni staggiati, ipotizzati in condizioni ordinarie ( $V'_{m.c.o.}$ ), ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **centoquarantatremilacinquecento (€ 143.500,00)**.

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

Ai fini della stima, quindi, il suddetto valore di mercato prima determinato (probabile valore di mercato) deve essere opportunamente adeguato alla luce delle problematiche esistenti e evidenziate nei paragrafi precedenti, sia di natura urbanistica che catastale, nonché per la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Considerata la natura e l'entità delle problematiche esistenti, legate soprattutto alla definizione della domanda di condono, si ritiene congruo applicare una riduzione del 20% ( $K_{diff} = 0,80$ ).

Pertanto, si ha:

$$V_{m.s.f.} = (V'_{m.c.o.} - K_{diff}) = 143.500,00 \text{ €} * 0,80 = 114.800 \text{ €/m}^2 = \mathbf{115.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore finale del bene staggito allo stato di fatto ( $V'_{m.s.f.}$ ), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **centoquindicimila (€ 115.000,00)**.

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

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

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

$$V_m = 115.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 103.500,00 \text{ €} = \mathbf{100.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il più probabile valore finale del lotto di vendita è di **centomila (100.000,00 €)**.

\*\*\*\*\*

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

quesito 13

*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.*

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

\*\*\*\*\*

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

quesito 14

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*

*Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.*

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

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

**Dal certificato storico di residenza rilasciato** dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania (NA) in data 16.06.2023, risulta che attualmente l'esecutato è **residente** nel suddetto Comune con ultima residenza in **viale dei Pini Nord, n.7/A**. Alla data del pignoramento notificato (22.01.2022), invece, risultava residente dal 28.04.2006 in via Madonna del Pantano n.15 presso il bene staggito (cfr. Allegato 07a).

Dal certificato di stato libero rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania (NA) in data 16.06.2023, **risulta che l'esecutato è di stato civile libero** (cfr. Allegato 11).

\*\*\*\*\*



---

La sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.58 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visura storica per immobile e planimetria catastale del bene staggito;**
- **all.03 - Visure storiche per immobile e mappe catastali attuali e storiche terreni;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**
  - n.t. + atto di COMPRAVENDITA del 12.10.2007, rep. n.16762 e raccolta n.6112, trascritto il 27.10.2007 ai nn.69389/35274; **b.** n.t. – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 23.08.2006, rep. n.924 e raccolta n.41, trascritto il 07.11.2006 ai nn.80876/39645 e n.t. – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 12.10.2007, rep. n.16762 e raccolta n.6112, trascritta il 01.07.2020 ai nn.22031/16127; **c.** n.t. - atto di COMPRAVENDITA del 04.11.2004, rep. n.52153 e raccolta n.17513, trascritto il 15.11.2004 ai nn.53435/36252; **d.** n.t. + atto di COMPRAVENDITA del 28.04.1989, rep. n.18196 e raccolta n.5299, trascritto il 24.05.1989 ai nn.14798/11020;
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
  - a.** stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (zona E1 e E2); **b.** richiesta accessi atti E.S. e ricevuta di protocollo; **c.** attestazione del Settore Pianificazione Territoriale Edilizia – U.O. Edilizia Privata del 21.07.2023 – prot. n.90757; **d.** Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi, ricevuta di pagamento oblazione abusivismo edilizio e grafico; **e.** Certificazione Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli prot. n.13225-P del 07.07.2023;
- **all.07 – Certificati di residenza;**
  - a.** certificato storico di residenza esecutato; **b.** certificati di residenza occupanti; **c.** istanza all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale I di Napoli – Ufficio Territoriale Napoli 2 e p.e.c. di riscontro;
- **all.08 – Comparabili e valori di mercato reperiti;**
  - a.** O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; **b.** quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); **c.** quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) (affitto e vendita); **d.** quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info);
- **all.09 - Note delle formalità:**
  - a.** n.t. - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22.01.2022, rep. n.710, trascritto il 16.02.2022 ai nn.6747/5121; **b.** n.i. - IPOTECA VOLONTARIA del 04.11.2004, rep. n.52154 e raccolta 17514, iscritta il 15.11.2004 ai nn. 53436/11126;
- **all.10 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**
  - (documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);
- **all.11 – Certificato di stato libero;**
- **all.12 - Elaborati grafici (n.5 tavole);**

- 
- all.13 - Documentazione fotografica;
  - all.14 - CD contenente la relazione in formato word e PDF, anche nella versione oscurata, nonché le foto e le planimetrie in formato JPEG.

\*\*\*\*\*

Con osservanza

Caserta, 28.08.2023

l'esperto stimatore  
**OMISSIS**