

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ES. dr MARGHERITA LOJODICE

C.T.U. arch. Loredana Cicellyn Comneno

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

RELATIVA A PROCEDURA

R.G.E. 644/2018

VALUTAZIONE IMMOBILI

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

INDICE

PREMESSA	pag. 3
QUESITI	pag. 3
RISPOSTE QUESITI	pag. 20
UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	pag. 21
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI	pag. 27
REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	pag. 30
VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO	
DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 34
CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 34
STIMA DEL VALORE DEL BENE	pag. 36
OPERAZIONI PERITALI	pag. 37
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	pag. 37
PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO	pag. 39
CONCLUSIONI	pag. 39
ELENCO ALLEGATI	pag. 41

PREMESSA

Ill.ma Sig.ra Giudice Es. dr Margherita Lojodice del Tribunale di Napoli Nord, Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

La S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta arch. Loredana Cicellyn Comneno, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Napoli e Provincia al n° 10446, sez. A ed a quello dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Napoli Nord, al n° 768, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva promossa da Idrogeno SPE S.r.l. *contro* la sig.ra *OMISSIS* + 1 (R.G.E. **644/2018**), in data 09/10/2023. La sottoscritta, secondo le disposizioni del decreto di nomina, provvedeva all'accettazione dell'incarico per via telematica il 10/10/2023.

QUESITI

Nell'instaurato giudizio la sottoscritta prestava giuramento, al fine di evadere i quesiti qui riportati:

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

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

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

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla 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.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”. Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo

pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

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

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

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

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.

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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 precedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe “i beni sui quali è stato edificato il fabbricato” senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva

sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest’ultimo riguardo, l’esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell’immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l’immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 1. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 2. 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);
 3. 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.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

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

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

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

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

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

a) verificare l'esistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sui medesimi beni pignorati, per l'intero o anche solo per una quota, e

quindi di altre procedure esecutive, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 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:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 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);
- 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).

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, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà come segue:

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

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

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

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

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/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.

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

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

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

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

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

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

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

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

RISPOSTE AI QUESITI

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

Dalle visure catastali, dalle ispezioni ipotecarie e dal titolo di provenienza si evince la corretta identificazione degli immobili pignorati, siti nella città di Giugliano in Campania (Na) al viale Dei Pini Nord 38/A, località Varcaturò e così censiti:

1) abitazione in villino, edificio A, interno n° 1, piani terra e primo, di superficie catastale 86 m²;

in N.C.E.U.: Giugliano in Campania – foglio 72, p.lla 1945, sub. 1, cat. A/7, cl. 1;

2) lastrico solare;

in N.C.E.U.: Giugliano in Campania – foglio 72, p.lla 1945, sub. 30, cat. F/5.

Per i suddetti immobili è verificata l'effettiva titolarità in capo ai debitori eseguiti sig.ri *OMISSIS* e residente in via *OMISSIS* e *OMISSIS* e residente in via *OMISSIS* per ½ ciascuno; essi risultano coniugati in regime di separazione dei beni (*cf.* Allegato 5: Certificati).

Gli immobili sono pervenuti ai debitori con atto di compravendita del 27/04/2006, rogato dal Notaio Marra Enrico di Napoli, rep. 59724/14549, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 02/05/2006 ai nn. 30974/16246 dal sig. *OMISSIS* (*cf.* Allegato 4: Conservatoria).

I dati d'identificazione catastale, indicati nel pignoramento, sono formalmente conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo: **foglio 72, part.lla 1945, sub. 1 e 30.**

Il villino, di cui gli immobili di causa fanno parte, risulta regolarmente censito, come mostra la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare dell'area, riportata di seguito:



Con l'accesso sui luoghi di causa del **27 ottobre 2023**, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale degli immobili corrisponde in linea di massima alle planimetrie catastali dell'appartamento di sub. 1 e del lastrico solare di sub. 30, eccezion fatta per alcune difformità meglio descritte in risposta al terzo quesito (*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici).

Il **lotto unico** è costituito dall'abitazione in villino sita in Giugliano in Campania (Na) al viale Dei Pini Nord 38/A, edificio A, interno n° 1, composta da ingresso-soggiorno, disimpegno, bagno e cucina al piano terra, disimpegno, due camere da letto e bagno, con un balcone al piano primo e dalla porzione di lastrico solare di copertura; confinante con giardino annesso al sub. 15, giardino annesso al sub. 14, giardino annesso al sub. 4, appartamenti sub. 2 e 3 con annesso giardino e viale condominiale:

1) abitazione in villino, edificio A, interno n° 1, piani terra e primo, di superficie catastale 86 m²; *in N.C.E.U.: Giugliano in Campania – foglio 72, p.lla 1945, sub. 1, cat. A/7, cl. 1;*

2) lastrico solare;

in N.C.E.U.: Giugliano in Campania – foglio 72, p.lla 1945, sub. 30, cat. F/5.

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

Gli immobili staggiti sono localizzati a Giugliano in Campania (Na), primo comune d'Italia per popolazione tra i non capoluoghi di provincia (123.573 abitanti nel 2023), facente parte della Città Metropolitana di Napoli. Esso si sviluppa nella zona nord-occidentale dell'entroterra di Napoli, denominato Agro Giuglianese e confina a nord con il casertano ed a sud con i Campi Flegrei. Il suo territorio, pressoché pianeggiante, degrada dolcemente verso occidente fino al mare; il tratto costiero si estende sul litorale domitio per oltre 3 km, dalla marina di Varcaturò a Licola Mare, comprendendo il Lago di Patria. L'espansione della città a partire dagli anni Ottanta si è rivolta soprattutto alla periferie; le frazioni di Lago Patria, Varcaturò e una parte di Licola (divisa con la città di Pozzuoli), che sono tre nuclei urbani distinti dall'abitato centrale di Giugliano, si trovano molto distanti dal capoluogo e sono prive di alcuni importanti servizi. Tuttavia, la costruzione della base Nato a Lago Patria ha messo in moto una rete di progetti che prevedono la riqualificazione ed il rilancio dell'area. Le uu.ii. sono localizzate nella frazione di Varcaturò; nella zona l'edificato, a prevalente destinazione residenziale, è composto da ville e villini di due o tre piani fuori terra; sono presenti numerose attività commerciali, ma le opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria sono scarse e ciò ne determina un basso standard abitativo.

Si riportano in tabella le caratteristiche urbanistiche dell'area desunte dai dati dell'Agenzia Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Ubicazione	Giugliano in Campania (Na)
Zona	Periferica (Varcaturò)
Zone limitrofe	Periferiche
Accesso complesso immobiliare	Strada pubblica
Accesso agli immobili	Viale privato
Tipologia prevalente	Ville e villini
Destinazione	Residenziale



Il *Parco dei Pini*, di cui i cespiti di causa fanno parte, è sito in località Varcaturò, con accesso dal viale Dei Pini Nord 38/A. I cancelli pedonale e carrabile, mostrati nella foto qui di fianco, immettono nei viali privati del condominio, che è dotato di un'ampia area di parcheggio per gli autoveicoli (*cf.* Allegato 1: Foto: 5 e 6). Il complesso residenziale, edificato alla fine degli

anni Novanta, è composto da cinque villini di due o tre piani fuori terra; all'immobile di causa, (edificio A, interno n° 1), si accede tramite uno stretto viale pedonale, che conduce al cancello, che ne delimita l'area esterna (*cf.* Allegato 1: Foto: 7 e 8). Il villino di due piani fuori terra e copertura piana è stato realizzato con struttura portante in c.a., pareti esterne rivestite di malta ordinaria di colore bianco-grigio e con i parapetti dei balconi in muratura (*cf.* Allegato 1: Foto: 19). Sul lato est, all'esterno del villino, si trova il locale caldaia, protetto da una napoletana in ferro, come tutte le finestre ed i balconi dell'unità immobiliare (*cf.* Allegato 1: Foto: 10).

Descrizione del lotto unico: costituito dall'abitazione, ai piani terra e primo (*foglio 72, p.lla 1945, sub. 1*) e dal lastrico solare al piano secondo (*foglio 72, p.lla 1945, sub. 30*).



Come mostra la foto qui di fianco, l'accesso all'unità abitativa avviene dall'area esterna antistante il villino, pavimentata e protetta da una tettoia, con struttura in legno (*cf.* Allegato 1: Foto: 17). Dall'area esterna retrostante il villino vi è l'accesso secondario, che porta direttamente nella cucina-tinello (*cf.* Allegato 1: Foto: 11 e 12). La porta in ferro, protetta dalla zanzariera,

conduce all'interno, ad una quota sottoposta al piano di campagna di circa 0,40 m; la scala che conduce al piano superiore si trova entrando sulla sinistra (*cf.* Allegato 1: Foto: 26).



Come mostra la foto qui di fianco, l'ingresso è collegato al soggiorno, dotato di camino in muratura posto sulla parete est. L'ambiente è illuminato da una finestra esposta sull'area esterna antistante il villino (*cf.* Allegato 1: Foto: 22).

Sul lato ovest vi è un piccolo disimpegno, che dà accesso alla cucina ed al bagno. Il bagno con la finestra esposta ad est, è dotato di vasca ed è

interamente rivestito con piastrelle di grés bianco-grigie (*cf.* Allegato 1: Foto: 25).



La foto qui di fianco mostra la cucina-tinello, con le pareti nord ed est rivestite in piastrelle di grés (*cf.* Allegato 1: Foto: 24). Essa ha una porta finestra che si apre sull'area esterna retrostante il villino; quest'ultima è attrezzata con un vano in muratura per la doccia esterna e con un ampio giardino (*cf.* Allegato 1: Foto: 11 e 12). La scala

interna che conduce al primo piano termina nel disimpegno, che ordina la zona notte e su cui si aprono le porte di due ampie camere ed un bagno.



La foto qui di fianco mostra la camera da letto padronale, con il balcone esposto verso l'area esterna retrostante il villino. Sul lato opposto vi è l'altra camera, dotata solo di finestra esposta sull'area esterna antistante il fabbricato (*cf.* Allegato 1: Foto: 30). Il bagno al primo piano, interamente rivestito in piastrelle di grés, è dotato solo di doccia ed ha la finestra esposta ad est (*cf.*

Allegato 1: Foto: 29).

Sulle pareti del soggiorno, del disimpegno e della cucina-tinello al piano terra sono state rilevate screpolatura dello strato pittorico, con presenza di muffe e macchie dovute presumibilmente ad umidità di risalita. Le finiture interne dell'appartamento sono discrete: le pareti sono tinteggiate con colori chiari, la pavimentazione è in grés, le porte sono in legno chiaro e gli infissi esterni sono in PVC tipo legno, ma in generale, l'abitazione versa in un cattivo stato di manutenzione, anche perché è disabitata da diverso tempo (le utenze sono state distaccate).



L'accesso esterno al lastrico solare, identificato catastalmente col sub. 30, avviene dal piccolo balcone della camera da letto padronale al piano primo, mediante una ripida scala in ferro, come mostra la foto qui di fianco. Il varco nel solaio di copertura è piuttosto stretto, pertanto l'accesso stesso risulta disagiata (*cf.* Allegato 1: Foto: 14). Non è presente un accesso al lastrico solare

dall'interno dell'immobile. Il lastrico solare di copertura è protetto da un parapetto in muratura lungo tutto il suo perimetro ed è pavimentato (*cf.* Allegato 1: Foto: 15).



All'esterno è presente la canna fumaria del camino e l'impianto di irrigazione con un rubinetto dell'acqua, come mostra la foto qui di fianco; la pavimentazione è in cattivo stato di conservazione e lungo i giunti di dilatazione sono presenti infiorescenze vegetali.

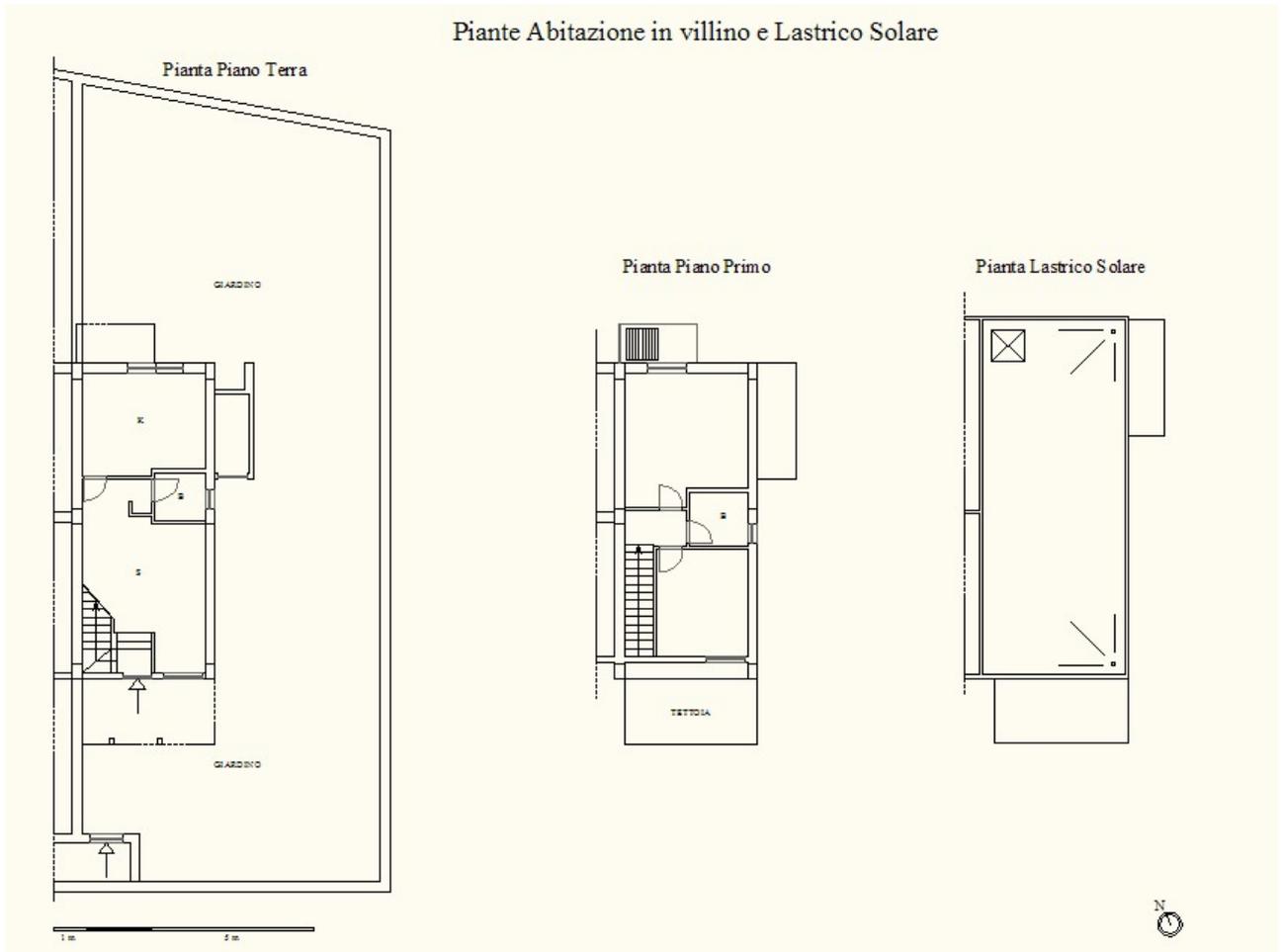
Il giardino è in stato di abbandono ed incuria: la vegetazione ed i rovi hanno invaso sia le aree

antistante e retrostante, che il vialetto laterale del villino come mostrano le foto riportate di seguito.



L'altezza interna dei vani dell'appartamento è di 2,70 m; esso si compone di ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina-tinello e bagno al piano terra e disimpegno, due camere ed un bagno, con un balcone al piano primo (categoria A/7, superficie cat. 86 m²), mentre il lastrico solare ha una superficie lorda di 51 m²; in totale la **Superficie Commerciale** del lotto è pari a **94,20 m²** e la superficie utile abitabile (S.U.A.) è di 67,10 m² (vedi tabella delle superfici pag. 34), come rappresentato nelle piante riportate di seguito (*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici):

Piante Abitazione in villino e Lastrico Solare



Caratteristiche di riferimento

Caratteristiche di posizione estrinseche	
<i>prossimità al centro</i>	posizione periferica
<i>salubrità</i>	bassa densità abitativa
<i>posizione</i>	in complesso immobiliare
<i>esposizione</i>	nord-sud
<i>viabilità</i>	bassa densità di traffico
<i>accesso</i>	da strada pubblica

Caratteristiche di posizione intrinseche	
<i>destinazione d'uso</i>	appartamento
<i>tipologia</i>	residenziale
<i>accesso</i>	viale privato
<i>composizione</i>	appartamento S.U.A. 67,10 m ² + lastrico solare 50 m ²

Si riportano in tabella le caratteristiche edilizie dell'abitazione in villino e del lastrico solare:

CARATTERIS. STRUTTURALI	Struttura portante in c.a.			
	Solai misti con copertura piana			
FINITURE ESTERNE	Facciate con intonaco civile tinteggiato di colore bianco-grigio			
	Pavimenti	Ingresso-Soggiorno	Piastrelle in grès rosa-arancio 40x40	
		Disimpegno piano T	Piastrelle in grès rosa-arancio 40x40	
		Cucina-tinello	Piastrelle in grès rosa-arancio 40x40	
		Bagno al piano T	Piastrelle in grès rosa-arancio 30x50	
		Disimpagno piano I	Piastrelle in grès melange 40x40	
		Camera 1	Piastrelle in grès melange 40x40	
		Camera 2	Piastrelle in grès melange 40x40	
		Bagno piano I	Piastrelle in grès bianco-grigio 30x50	
		Balcone piano I	Piastrelle grigie 5x10	
		Lastrico Solare	Piastrelle grigie 5x10	
		Area Esterna	Piastrelle tipo cotto 20x20	
	Rivestimenti	Ingresso-Soggiorno	Intonaco giallo e ocra	
		Disimpegno piano T	Intonaco giallo e ocra	
		Cucina-tinello	Intonaco giallo e piastrelle	20x20
		Bagno al piano T	Piastrelle in grès bianco-grigio	30x50
		Disimpagno piano I	Intonaco giallo	
		Camera 1	Intonaco giallo	
		Camera 2	Intonaco giallo	
		Bagno piano I	Piastrelle in grès bianco-grigio	30x50
		Balcone piano I	Intonaco civile bianco-grigio	
Area Esterna	Intonaco civile bianco-grigio			
SERRAMENTI ESTERNI	sud	Porta in ferro		
	est	Serramenti in PVC tipo legno		
	nord	Serramenti in PVC tipo legno		
SERRAMENTI INTERNI	Porte in legno chiaro			
IMPIANTI	Elettrico	Non Funzionante		
	Illuminazione	Non Funzionante		
	Idrico-sanitario	Non Funzionante		
	Riscaldamento e Raffrescamento	Condizionatori C/F	Non Funzionanti	Acqua calda sanitaria
		Radiatori	Non Funzionanti	Caldaia a Gas
	Citofono	Non Funzionante		

Altre informazioni per l'acquirente

L'appartamento non risulta dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che secondo gli attuali prezzi di mercato si potrebbe acquisire con una spesa di circa € 300,00.

Contratti di locazione opponibili: *Nessuno.*

Regolamento e spese condominiali: *La quota di condominio è di euro 40,00 mensili.*

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Non note.*

Altre spese: *Non note.*

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

I beni pignorati, siti in Giugliano in Campania (Na), al viale dei Pini Nord 38/A, sono costituiti da un abitazione in villino, interno n° 1, composta da ingresso-soggiorno, disimpegno, bagno e cucina al piano terra, disimpegno, due camere e bagno, con un balcone al piano primo e dalla porzione di lastrico solare di copertura; confinante con giardini annessi ai sub. 15, 14 e 4, appartamenti sub. 2 e 3 con annessi giardini e viale condominiale.

Le suddette unità immobiliari sono così censite al N.C.E.U. di Napoli (*cf.* Allegato 3: Catasto):

Giugliano	foglio 72	par.lla 1945	sub. 1	cat. A/7	cl. 1	sup. cat. 86 m²	R.C. € 468,68
------------------	------------------	---------------------	---------------	-----------------	--------------	-----------------------------------	----------------------

Giugliano in Campania	foglio 72	par.lla 1945	sub. 30	cat. F/5	R.C. 0,00
------------------------------	------------------	---------------------	----------------	-----------------	------------------

Dalla visura storica degli immobili al N.C.E.U. di Napoli risultano i seguenti passaggi di intestazione in ordine cronologico inverso (*cf.* Allegato 3):

per l'abitazione di sub. 1:

- dal 27/04/2006

OMISSIS, nata a *OMISSIS*, Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

OMISSIS, nato a *OMISSIS*, Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

- dal 25/06/1998

OMISSIS nato a *OMISSIS*, Proprietà per 1/1;

- dal 21/03/1997 (COSTITUZIONE)

OMISSIS, Proprietà per 1/1.

per il lastrico solare di sub. 30:

- dal 27/04/2006

OMISSIS, nata a *OMISSIS*, Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

OMISSIS, nato a *OMISSIS*, Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

- dal 25/06/1998

OMISSIS – nato a *OMISSIS*, Proprietà per 1/1;

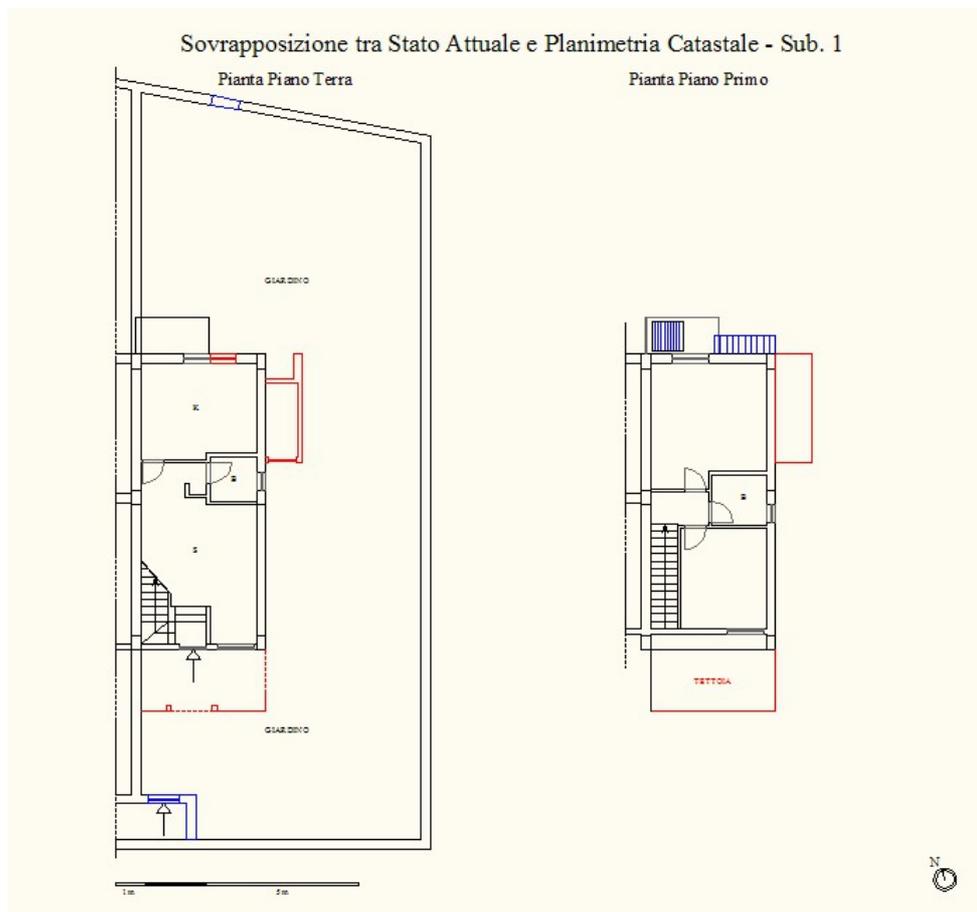
- dal 21/03/1997 (COSTITUZIONE)

OMISSIS, Proprietà per 1/1.

Il terreno su cui è stato edificato il complesso immobiliare, di cui i cespiti pignorati fanno parte, era distinto in *C.T.: Giugliano in Campania: foglio 71 – part.lla 161*.

Non sono intervenute variazioni relative ai dati identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) successivamente alla trascrizione del pignoramento del 20/12/2018 (nota di trascrizione in atti).

Con l'accesso sui luoghi di causa del 27 ottobre 2023, la sottoscritta ha verificato che le piante attuali degli immobili corrispondono alle planimetrie catastali (di primo impianto), eccezion fatta per lo spostamento del cancello d'accesso all'area esterna del villino, l'eliminazione del cancello retrostante, l'edificazione della tettoia e del locale caldaia, oltre che per l'apertura di una finestra nella cucina-tinello e lo spostamento della scala che conduce al lastrico solare, come mostra la pianta riportata di seguito, con la sovrapposizione tra lo stato attuale e la planimetria catastale, in cui sono riportati in rosso gli elementi di nuova edificazione ed in blu quelli che risultano spostati o eliminati (*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici):



Per la regolarizzazione catastale, con la presentazione della planimetria aggiornata da parte di un tecnico autorizzato, si stima un costo di circa € **600,00** (comprensivo dei diritti catastali).

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di abitazione in villino ubicata in Giugliano in Campania (Na) al viale dei Pini Nord 38/A, interno n° 1, composta da ingresso-soggiorno, disimpegno, bagno e cucina al piano terra, disimpegno, due camere e bagno con un balcone al piano primo e lastrico solare di copertura; confinanti con giardino annesso al sub. 15, giardino

annesso al sub. 14, giardino annesso al sub. 4, appartamenti sub. 2 e 3 con annessi giardini e viale condominiale; gli immobili sono riportati nel N.C.E.U. del comune di Giugliano in Campania (Na) al foglio 72, part.lla 1945, sub. 1, cat. A/7 e sub. 30, cat. F/5; il descritto stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali eccezion fatta per alcune difformità sanabili; vi è Concessione Edilizia n° 34 del 04/01/1995 rilasciata dal comune di Giugliano in Campania (Na), i cui grafici non sono disponibili presso l'archivio dell'ufficio tecnico dell'Ente;

ricade in *zona G3 (Zona Turistico Alberghiera)*

PREZZO BASE euro 89.683,00

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà intervenuti nei venti anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento del 20/12/2018 sugli immobili staggiti, per i quali risulta verificata l'effettiva titolarità in capo ai debitori esecutati sig.ri *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* e *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* per ½ ciascuno, coniugati in regime di separazione dei beni (*cf.* Allegato 5: Certificati).

Il **27/04/2006**, con **atto di compravendita** redatto dal Notaio Marra Enrico di Napoli, rep. 59724/14549, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 02/05/2006 ai nn. 30974/16246, l'abitazione in villino (*foglio 72, p.lla 1945, sub. 1*) ed il lastrico solare (*foglio 72, p.lla 1945, sub. 30*) erano pervenuti ai debitori, per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni, dal sig. *OMISSIS*, nato a *OMISSIS*, proprietario per la quota di 1/1 (*cf.* Allegato 4: Conservatoria).

Precedentemente, con **atto di compravendita del 25/06/1998** a rogito del Notaio Nicola Angelone rep. 19625, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 02/07/1998 ai nn. 20685/15940, il sig. *OMISSIS* acquistava i suddetti immobili dalla ditta *OMISSIS*.

Infine, nel 1995 la *OMISSIS* costruiva l'intero complesso immobiliare, di cui i cespiti di causa sono parte, su terreno (*C.T.: foglio 71, part.lla 161*) acquistato il 15/01/1991 a rogito del Notaio Salvatore Sica di Marano di Napoli, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 13/02/1991 ai nn. 8125/6851 dal sig. Gallo Mario, nato a Frignano il 20/11/1921.

Gli elenchi con tutti i passaggi di proprietà e le iscrizioni e trascrizioni in senso cronologico inverso sono riportati nei paragrafi ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI e PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO (*cf.* Allegato 4).

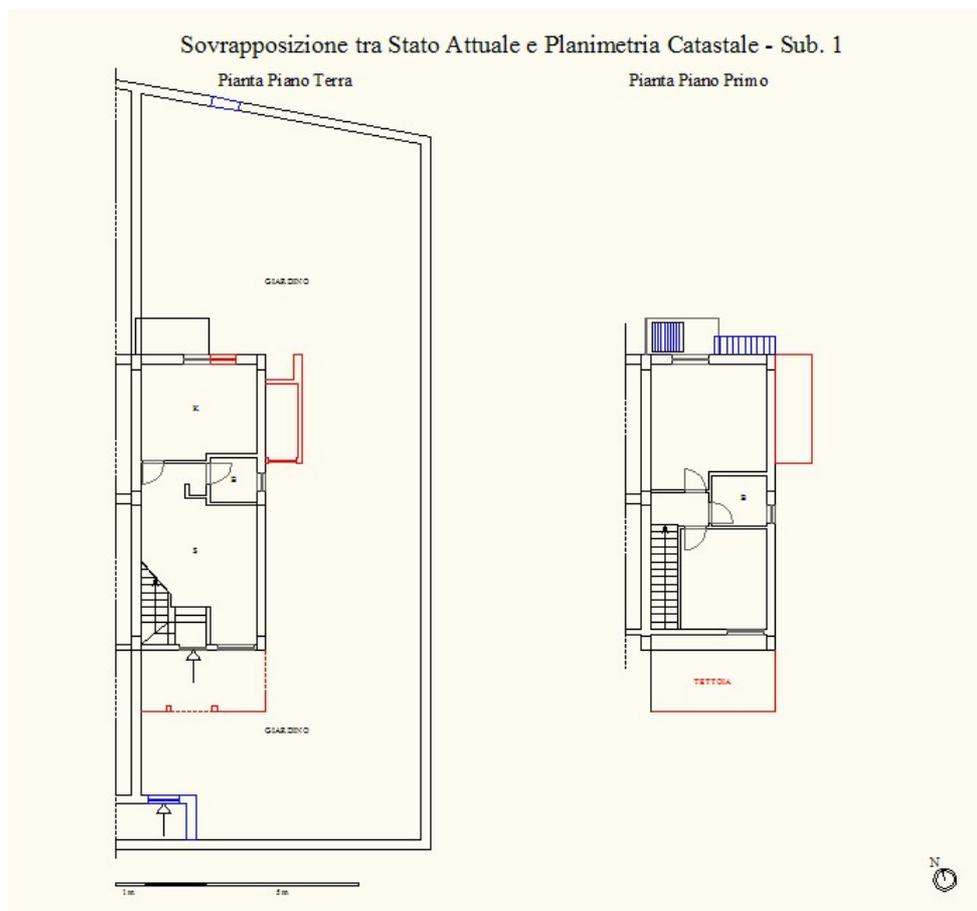
QUESITO n. 6: verificare la regolarità dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il complesso immobiliare denominato *Parco dei Pini*, di cui fanno parte i beni staggiti, è stato edificato in virtù di **Concessione Edilizia n. 34** del **04/01/1995** rilasciata dal Settore Pianificazione Territoriale ed Edilizia della città di Giugliano in Campania (Na) alla *OMISSIS*.

Non è stato possibile alla sottoscritta estrarre copie della suddetta concessione, poiché il fascicolo ad essa relativo è stato sequestrato dall'Autorità Giudiziaria in data 15/11/2010, unitamente a quelli delle Concessioni Edilizie nn. **399** del 1988, **285** del 1989, **286** del 1989, **287** del 1989 e **49** del 2003, in quanto oggetto del procedimento penale n. 59401/2009 RGNR-DDR Napoli, come si evince dal certificato rilasciato dall'allora dirigente del Settore Assetto del Territorio, arch. *OMISSIS*. Alla data del 15/12/2023 i suddetti fascicoli non sono ancora nella disponibilità dell'Ente (*cf.* Allegato 7: Certificazioni Edilizie ed Urbanistiche).

L'art. 9 bis comma 1 bis del D.P.R. 380/01 prescrive che: *per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.* Tali disposizioni si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della L. n. 120 del 2020.

Da ciò deriva che per l'analisi della conformità degli immobili di causa, in mancanza degli elaborati grafici relativi al titolo abilitativo, si può fare riferimento alla planimetria catastale di primo impianto, che nel caso di specie risulta essere l'unica planimetria presente nell'archivio catastale (*cf.* Allegato 3: Catasto). Le planimetrie catastali risalenti al 1997, presentate dal geom. Francesco Maisto, rappresentano l'abitazione in villino ed il lastrico solare di copertura; da esse si rileva che l'abitazione in villino (*foglio 72, part.lla 1945, sub. 1*) era composta da ingresso-soggiorno, disimpegno, bagno e cucina al piano terra, disimpegno, due camere e bagno, con un balcone al piano primo, oltre all'area esterna. Nella sovrapposizione tra la pianta dello stato attuale dell'appartamento e della sua area esterna con la planimetria catastale di primo impianto riportata di seguito, si evidenziano le difformità rilevate e già indicate in risposta al terzo quesito; sono riportati in rosso gli elementi di nuova edificazione ed in blu quelli che risultano spostati o eliminati (*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici):



Le difformità descritte costituiscono interventi di modesta entità e sono sanabili: infatti, il D.P.R. 380/01 artt. 36 e 37 prevede la possibilità di presentare la domanda di sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, versando a titolo di oblazione, il contributo di costruzione in misura doppia e comunque non inferiore a € 516,00, secondo quanto stabilito dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore venale dell'immobile.

Nel caso in esame, le difformità rilevate non aumentano il valore dell'immobile, pertanto si ritiene di poter applicare il minimo dell'ammenda. La presentazione della domanda di sanatoria comporta il versamento al comune di Giugliano in Campania (Na) dei diritti di segreteria pari a € 300,00, a cui si sommerà il costo per l'assistenza tecnica necessaria alla presentazione della pratica edilizia stimato in circa € 1.500,00.

L'importo totale previsto per la regolarizzazione dell'appartamento di causa risulta di € **2.316,00**.

Per tutto quanto riportato, si precisa che è fatto salvo il finale potere autoritativo degli organi preposti ed ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e connesso allo stato di fatto e di diritto del cespite che gli uffici competenti potrebbero emettere, nonché eventuali variazioni degli importi sopra specificati ed ulteriori che dovessero essere liquidati dai predetti organi.

Infine, nulla può dirsi in merito all'abitabilità anch'essa inclusa nel fascicolo sequestrato dall'autorità giudiziaria.

Dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente P.R.G. del comune di Giugliano in Campania (Na), adottato con delibera del Commissario ad acta n° 87 del 29/10/1983 e reso esecutivo con decreto sindacale il 18/11/1985 a seguito del decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n° 15415 del 27/09/1985, il terreno distinto al C.T.: foglio 72, mappale 1945 ricade in **Zona G3 (Zona Turistico Alberghiera)**, con le seguenti prescrizioni urbanistiche (*cf.* Allegato 7: Certificazioni Edilizie ed Urbanistiche):

Indice di fabbricabilità: 1,0 mc/mq, elevato a 2,00 mc/mq per gli alberghi;

Rapporto di copertura: non superiore allo 0,20 della superficie disponibile;

Numero di piani: uguale a due, elevabile a tre per gli alberghi, compreso il piano terra.

La part.lla 1945 del foglio 72 ricade in zona con ***Vincolo Ambientale Legge 431/85 Lettera C.***

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale degli immobili.

Come verificato durante l'accesso sui luoghi di causa, l'abitazione in villino sita in Giugliano in Campania, al viale Dei Pini Nord 38/A risulta libera e le utenze sono state distaccate.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Il titolo su cui si fonda la presente procedura è un contratto di mutuo fondiario stipulato in data 27/04/2006 a rogito del Notaio Enrico Marra di Napoli, rep. n. 59724/14549, trascritto il 02/05/2006 nei RR.II di Napoli 2 ai nn. 30974/16246 (munito di formula esecutiva il 16/05/2006), erogato ai sig.ri *OMISSIS* e *OMISSIS*, per il quale è stata iscritta ipoteca a garanzia sugli immobili identificati catastalmente: Giugliano in Campania (Na), *foglio 72, part.lla 1945, subb. 1 e 30.*

Il pignoramento del 30/10/2018 rep. 11580 del Tribunale di Napoli Nord è stato notificato alla sig.ra *OMISSIS* il 20/10/2018 e trascritto presso i RR.II di Napoli 2 in data 20/12/2018. Il pignoramento del 28/07/2022 rep. 1977 del Tribunale di Napoli Nord è stato notificato al sig. *OMISSIS* presso la Casa Comunale di Formia il 14/04/2022 e trascritto presso i RR.II di Napoli 2 in data 09/09/2022 nn. 44129/33923.

Un precedente **pignoramento del 05/01/2016 rep. 13141/2015 del Tribunale di Napoli Nord** in danno degli esecutati ed in favore di CHEBANCA! S.p.A. ha dato luogo alla procedura esecutiva estinta il 28/08/2018 dall'Ill.mo GE dr Cirma per inefficacia.

L'ispezione ipotecaria aggiornata alla data 06/11/2023 consente di verificare che non ci sono altri creditori iscritti (*cf.* Allegato 4: Conservatoria).

Non sono presenti altri pignoramenti oltre quello che ha dato luogo alla procedura di causa.

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

Domande giudiziali: NON presenti.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NON presenti.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NO.

L'immobile non è gravato da vincoli storico-artistici, né da servitù.

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

Iscrizioni Ipotecarie: Ipoteca Giudiziale. Oneri di cancellazione: 0,5% dell'importo totale iscritto e non inferiore a € 200 (l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate e quindi richiesta all'aggiudicatario).

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: NON presenti.

Difformità urbanistico-edilizie: Presenti (regolarizzabili con un costo di € 2.316,00).

Difformità catastali: Presenti (regolarizzabili con un costo di € 600,00).

La part.lla 1945 del foglio 72 ricade in zona con ***Vincolo Ambientale Legge 431/85 Lettera C*** (cfr. Allegato 7: Certificazioni Edilizie ed Urbanistiche).

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

Attraverso il portale Open Demanio (dati.agenziaedemania.it) dell'Agenzia del Demanio è stato possibile accertare che i beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.

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

I beni pignorati NON sono gravati da censo, livello o uso civico (cfr. Allegato 5: Certificati).

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione degli immobili e su eventuali procedimenti in corso.

Nel *Parco dei Pini* sito in viale Dei Pini Nord 38 a Giugliano in Campania (Na) è stato costituito il Condominio ed è stato approvato il Regolamento di Condominio, con le relative quote millesimali (cfr. Allegato 6: Regolamento di Condominio). La quota condominiale mensile relativa all'immobile staggito è pari ad euro 40,00, per un importo totale annuo di euro 480,00.

Come comunicato dall'Amministratore p.t. avv. *OMISSIS*, gli esecutati per l'immobile di loro proprietà, identificato nella tabella millesimale (a pag. 12 del suddetto Regolamento) con edificio E

int. 19, sono debitori nei confronti del condominio per tutto l'anno 2023, oltre il conguaglio, per un importo di euro **1.800,00** oltre saldo in conguaglio. Non sono stati deliberati lavori condominiali di straordinaria manutenzione (*cf.* Allegato 8: Comunicazioni).

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Valutazione del lotto unico: Abitazione in villino sita a Giugliano in Campania (Na) in viale Dei Pini Nord 38/A piani terra e primo, interno 1 (Sub. 1) e lastrico solare (Sub. 30).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 15733/2011)

Destinazione	Superficie Lorda [m ²]	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale [m ²]	Esposizione	Condizioni
Superficie coperta	78,30	1	78,30	nord-sud	Cattive
Balcone nord	2,90	0,30	0,87	nord	Cattive
Area Esterna	182	0,10 + 0,02	10	nord-sud	Cattive
Lastrico Solare	51	0,15 + 0,05	5,05	nord-sud	Cattive

Riepilogo superfici:

Superficie Interna Calpestable: m² 67,10

Superficie Coperta: m² 78,30

Superficie Commerciale: m² 94,20

ACCESSORI: Nessuno

CRITERI DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Criterio di stima

Quale criterio di stima dell'immobile in causa viene utilizzato il **metodo sintetico comparativo**, nel quale il valore dell'immobile è calcolato sulla base del valore medio di mercato di immobili simili a quello *de quo*, individuato attraverso un rilevamento dei prezzi presso agenti immobiliari, facendo riferimento alla zona omogenea, ossia nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, a caratteristiche e parametri simili a quelli dell'immobile in questione e assumendo la superficie come elemento di unità di misura.

Fonti di informazione

Ricerca dei valori di mercato presso gli agenti immobiliari di zona, con specifico riferimento al comune di Giugliano in Campania (Na) località Varcaturu. L'elenco delle agenzie contattate, i cui agenti hanno fornito i valori di mercato attuali di abitazioni di cat. A/7 nella zona d'interesse, sono riportate in tabella:

AGENZIA IMMOBILIARE	INDIRIZZO	VALUTAZIONE/m ²
Affiliato Tecnocasa Studio Varcaturu S.r.l.	Via Ripuaria 307b - 80014 Giugliano in Campania (Na)	€ 1.300,00/1.400,00

Rif.: sig. <i>OMISSIS</i>	tel. 081/19201789	
Affiliato Tecnorete Studio Giugliano 2 S.r.l. Rif.: sig.ra <i>OMISSIS</i>	Via Ripuaria 144 - 80014 Giugliano in Campania (Na) tel. 081/18060977	€ 1.100,00/1.400,00
House Service Agency Rif.: sig. <i>OMISSIS</i>	Via Lago Patria, 45 - 80014 Giugliano in Campania (Na) tel. 081/5092602	€ 1.000,00/1.100,00
Invest Immobiliare S.r.l. Rif.: sig.ra <i>OMISSIS</i>	Via San Nullo, 92 - 80014 Giugliano in Campania (Na) tel. 081/18658695	€ 1.300,00/1.400,00
VALORE MEDIO		€ 1.250,00

Ricerca dei valori di mercato attraverso le fonti on-line e gli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare, come da tabella:

SITO INTERNET	INDIRIZZO	VALUTAZIONE €/m²
Agenzia delle Entrate - OMI	www.agenziaentrate.it	€ 1.050,00/1.600,00
Borsino Immobiliare	www.borsinoimmobiliare.it	€ 1.001,00/1.653,00
VALORE MEDIO		€ 1.326,00

Utilizzo degli indicatori di mercato

Al valore medio di 1.288,00 €/m², calcolato sulla base degli indicatori forniti dalle fonti di informazione (tabelle precedenti) si applicano i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche specifiche dell'abitazione di causa; in questo caso avremo quelli per lo stato di conservazione dell'immobile e per il condominio provvisto di area di parcheggio per gli autoveicoli, come da tabella seguente:

		Coefficienti di differenziazione	VALORE MEDIO	PREZZO DI MERCATO
Stato di conservazione	Cattivo	0,85	1.288,00 €/m ²	1.094,80 €/m ²
Posto auto	Scoperto	1,02	1.094,80 €/m ²	1.116,69 €/m ²

Il valore ricavato, approssimato per eccesso a **1.117,00 €/m²** per l'abitazione in villino, individua il prezzo di mercato probabile di un immobile simile a quello di causa.

STIMA DEL VALORE DEI BENI

Il valore medio di un'abitazione con caratteristiche simili all'immobile *de quo* è risultato essere pari ad 1.117,00 €/m², prezzo desunto anche da un confronto con le valutazioni che gli agenti immobiliari hanno espresso a metro quadrato (*vedi paragrafo: Fonti di informazione*).

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DEI BENI

Immobili	Superficie Commerciale [m ²]	Valore superficie [€/m ²]	Valore complessivo
Abitazione e lastrico solare	94,20	1.117	€ 105.221,00
Riduzione del valore del 10% (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e mancanza di qualità, etc.)			€ 10.522,00
Decurtazione per lo stato di possesso			NESSUNA
Costi per la regolarizzazione catastale			€ 600,00
Costi per la regolarizzazione edilizia			€ 2.316,00
Debito vs il Condominio (come da comunicaz. dell'amministratore)			€ 1.800,00
Costo per la certificazione energetica (A.P.E.)			€ 300,00
Totale Decurtazioni			€ 15.538,00
PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO UNICO			€ 89.683,00

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

Gli immobili di proprietà della sig.ra *OMISSIS* e del sig. *OMISSIS* sono pignorati per l'intero.

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.

Dal certificato di residenza storica, rilasciato dall'Ufficiale dell'Anagrafe del comune di Napoli (Na), risulta che la sig.ra *OMISSIS*, nata a *OMISSIS*, è residente in via *OMISSIS* dal 20/12/2017. Dal certificato di residenza storica, rilasciato dall'Ufficiale dell'Anagrafe del comune di Formia (Lt), risulta che il sig. *OMISSIS*, nato a *OMISSIS*, è residente in via *OMISSIS* dal 28/11/2012 (*cf.* Allegato 5: Certificati).

Dall'estratto di Matrimonio, rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del comune di Napoli (Na), risulta che i suddetti sig.ri *OMISSIS* e *OMISSIS* hanno contratto matrimonio il 06/06/2008 a

Napoli e che gli sposi hanno scelto il **regime della separazione dei beni** nei loro rapporti patrimoniali (*cf.* Allegato 5).

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno **27 ottobre 2023** alle ore 10:30, la sottoscritta, in uno con la Custode Giudiziaria avv. *OMISSIS*, si recava sui luoghi di causa, al viale Dei Pini Nord 38/A, località Varcaturò nel comune di Giugliano in Campania (Na). In loco era presente il sig. *OMISSIS*, che consentiva l'accesso agli immobili. La sottoscritta effettuava, quindi il rilievo fotografico e metrico dell'abitazione in villino interno n° 1 (*foglio 72, p.lla 1945, sub. 1*), composta da ingresso-soggiorno, disimpegno, bagno e cucina al piano terra, due camere da letto, disimpegno, bagno ed un balcone al piano primo e del lastrico solare di copertura (*foglio 72, p.lla 1945, sub. 30*), oltre che dell'area esterna alla porzione di villino. La Custode avv. *OMISSIS* redigeva il verbale dell'accesso, vidimato dai presenti e già agli atti.

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di iscrizione e quelli di trascrizione a tracciare la cronistoria ultra-ventennale degli immobili, oggetto della procedura, siti in Giugliano in Campania (Na) (*cf.* Allegato 4: Conservatoria).

- **per l'abitazione in villino** (*foglio 72, part.lla 1945, Sub. 1*):

PIGNORAMENTO

A FAVORE: *IDROGENO SPE S.R.L.*

CONTRO: *OMISSIS* NATA A *OMISSIS*

Pubb. Uff.: Tribunale Napoli Nord	Data: 28/07/22	Rep. N°: 1977/2022
Registrato a: Napoli	Data:	Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di Napoli 2	Data: 09/09/22	N°par./gen. 33923/44129

PIGNORAMENTO

A FAVORE: *CHEBANCA! S.P.A.*

CONTRO: *OMISSIS* NATA A *OMISSIS*

Pubb. Uff.: Tribunale Napoli Nord	Data: 30/10/18	Rep. N°: 11580/2018
Registrato a: Napoli	Data:	Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di Napoli 2	Data: 20/12/18	N°par./gen. 43652/56799

PIGNORAMENTO

A FAVORE: *CHEBANCA! S.P.A.*

CONTRO: *OMISSIS* NATA A *OMISSIS*

E: *OMISSIS* NATA A *OMISSIS*

Pubb. Uff.: Tribunale Napoli Nord	Data: 05/01/16	Rep. N°: 13141/2015
Registrato a: Napoli	Data:	Vol./serie:

Conser. Registri Immob. di Napoli 2 Data: 17/03/16 N°par./gen. 8822/11376

IPOTECA VOLONTARIA

A FAVORE: *MICOS BANCA S.P.A.*

CONTRO: *OMISSIS* NATA A *OMISSIS*

E: *OMISSIS* NATO A *OMISSIS*

Pubb. Uff.: notaio Marra Enrico	Data: 27/04/06	Rep. N°: 59725/14550
Registrato a: Napoli	Data:	Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di Napoli 2	Data: 02/05/06	N°par./gen. 10771/30975

- per il lastrico solare (foglio 72, part.lla 1945, Sub. 30):

PIGNORAMENTO

A FAVORE: *IDROGENO SPE S.R.L.*

CONTRO: *OMISSIS* NATO A *OMISSIS*

Pubb. Uff.: Tribunale Napoli Nord	Data: 28/07/22	Rep. N°: 1977/2022
Registrato a: Napoli	Data:	Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di Napoli 2	Data: 09/09/22	N°par./gen. 33923/44129

PIGNORAMENTO

A FAVORE: *CHEBANCA! S.P.A.*

CONTRO: *OMISSIS* NATA A *OMISSIS*

Pubb. Uff.: Tribunale Napoli Nord	Data: 30/10/18	Rep. N°: 11580/2018
Registrato a: Napoli	Data:	Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di Napoli 2	Data: 20/12/18	N°par./gen. 43652/56799

PIGNORAMENTO

A FAVORE: *CHEBANCA! S.P.A.*

CONTRO: *OMISSIS* NATA A *OMISSIS*

E: *OMISSIS* NATO A *OMISSIS*

Pubb. Uff.: Tribunale Napoli Nord	Data: 05/01/16	Rep. N°: 13141/2015
Registrato a: Napoli	Data:	Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di Napoli 2	Data: 17/03/16	N°par./gen. 8822/11376

IPOTECA VOLONTARIA

A FAVORE: *MICOS BANCA S.P.A.*

CONTRO: *OMISSIS* NATA A *OMISSIS*

E: *OMISSIS* NATO A *OMISSIS*

Pubb. Uff.: notaio Marra Enrico	Data: 27/04/06	Rep. N°: 59725/14550
Registrato a: Napoli	Data:	Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di Napoli 2	Data: 02/05/06	N°par./gen. 10771/30975

PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO

Sono riportati gli estremi dei passaggi di proprietà anteriori al ventennio degli immobili oggetto della procedura (cfr.: Allegato 4):

COMPRAVENDITA

A FAVORE: **OMISSIS** NATA A **OMISSIS**
E: **OMISSIS** NATO A **OMISSIS**
CONTRO: **OMISSIS** NATO A **OMISSIS**

Pubb. Uff.: <i>notaio Marra Enrico</i>	Data: 27/04/06	Rep. N°: 59724/14549
Registrato a: <i>Napoli</i>	Data:	Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di <i>Napoli 2</i>	Data: 02/05/06	N°par./gen. 16246/30974

COMPRAVENDITA

A FAVORE: **OMISSIS** NATO A **OMISSIS**
CONTRO: **OMISSIS** CON SEDE IN **OMISSIS**

Pubb. Uff.: <i>notaio Nicola Angelone</i>	Data: 25/06/98	Rep. N°: 19625
Registrato a: <i>Napoli</i>	Data:	Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di <i>Napoli 2</i>	Data: 02/07/98	N°par./gen. 15940/20685

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione la sottoscritta ringrazia sentitamente l'Ill.ma sig.ra Giudice dr Margherita Lojodice per la fiducia accordataLe e ribadisce le conclusioni cui è pervenuta, ossia il valore a base d'asta del lotto risulta essere:

LOTTO UNICO di € 89.683,00 (ottantanovemilaseicentottantatreEURO).

Della presente relazione fanno parte integrante la documentazione fotografica e gli allegati, restando la sottoscritta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

N.B.: copia del presente elaborato è stata consegnata a mano al sig. **OMISSIS** ed è stata inviata a mezzo raccomandata A/R alla sig. **OMISSIS** (debitori esecutati); inoltre, è stata inviata tramite PEC all'avvocato del Creditore Procedente ed alla Custode Giudiziario in data 27/02/2024, come risulta dalle ricevute in allegato (*cf.* Allegato 8: Comunicazioni), prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita del **29 aprile 2024**, ore 10:30.

Con Osservanza.

Casoria, li 28/02/2024

L'ESPERTO STIMATORE
arch. Loredana Cicellyn Comneno

ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti elaborati:

- ALLEGATO 1:** Documentazione fotografica dei luoghi di causa.
- ALLEGATO 2:** Elaborati grafici degli immobili di causa.
- ALLEGATO 3:** Catasto.
- ALLEGATO 4:** Conservatoria.
- ALLEGATO 5:** Certificati.
- ALLEGATO 6:** Regolamento di Condominio.
- ALLEGATO 7:** Certificazioni Edilizie ed Urbanistiche.
- ALLEGATO 8:** Comunicazioni.