

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
ESECUCIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

Espropriazione Immobiliare
R.G.E. 88/2024

ORGANA SPV S.R.L.

CONTRO

[..OMISSIS..]

immobili siti in

GIUGLIANO IN CAMPANIA
via Licola Mare n. 33

CATASTO FABBRICATI
Foglio 83 p.IIa 76 sub. 2

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT. ALESSANDRO AULETTA

ESPERTO STIMATORE: [..OMISSIS..]

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

nel procedimento esecutivo promosso da
ORGANA SPV S.R.L.

contro

[..OMISSIS..]

rubricato al n.

88/2024 R.G.E.

immobili siti in

Giugliano in Campania

via Licola Mare n. 33

in Catasto Fabbricati

Foglio 83 p.IIa 76 sub. 2

Giudice Espropriazione: dott. Alessandro Auletta

Esperto stimatore: [..omissis..]

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

lo scrivente **[..omissis..]** avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna alla Sua attenzione la presente Relazione di Stima, relativa al Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da **Organa SPV s.r.l.** contro **[..omissis..]** (**Codice Fiscale** QTTMRC91R20F839M) e rubricato al n. **88/2024 R.G.E.** del Tribunale di Napoli Nord;

PREMETTE

- che in data 06.06.2024 lo scrivente veniva nominato quale Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in oggetto;
- che in data 11.06.2024 accettava l'incarico secondo le modalità del Processo Civile Telematico;
- che in data 03.07.2024 ha depositato presso la Cancelleria il Modulo per Controllo Documentazione con esito positivo, non evidenziando alcuna incongruenza e/o mancanza della documentazione depositata.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono avvenute nel modo seguente:

innanzitutto si sono assunti tutti i dati e gli elementi che stanno alla base della presente Relazione di stima.

Al proposito si è effettuato un sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 03.07.2024 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, avv. Raffaele Della Valle (di cui si riporta in allegato la copia del verbale redatto in sede di sopralluogo), al fine di effettuare accurati rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati (vedi documentazione allegata).

Si sono quindi effettuati presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Tecnico ed anagrafe del Comune di Giugliano in Campania, Agenzia delle Entrate di Napoli - già Agenzia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2) le necessarie verifiche e ricerche di dati relativi ai beni in parola per la definizione di quanto richiesto dal G.E.. Infine, si è effettuata una indagine di mercato immobiliare nel Comune di Giugliano in Campania attraverso interviste, informazioni reperite presso le locali agenzie immobiliari e dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) nonché dati reperiti dagli annunci sul web.

RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferitomi dal sig. G. E., richiede i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo:

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e

storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

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

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

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

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dal presente giuramento**, depositando in cancelleria MODULO di controllo della documentazione.

Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E.

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

Il controllo preliminare della documentazione è stato effettuato mediante deposito in Cancelleria in data 03.07.2024 del modulo di controllo documentazione con **esito positivo**.

In particolare:

in primo luogo il creditore procedente ha optato per il deposito della **relazione notarile sostitutiva** a firma del notaio Niccolò Tiecco del distretto notarile di Perugia depositata il 12.03.2024.

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

in secondo luogo la relazione notarile riporta i dati catastali attuali e (con indicazione di quelli storici) sino ai titoli di provenienza antecedente il ventennio.

in terzo luogo si precisa che il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e pertanto lo stesso è stato prodotto dallo scrivente.

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 ½, ¼; 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 accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

Gli immobili oggetto della presente Relazione, sono ubicati nel Comune di **Giugliano in Campania**, alla via **Licola Mare n. 33**. Essi sono rappresentati da un **appartamento** per civile abitazione ubicato al **piano rialzato** di un fabbricato denominato "**Villa Marilena**" identificato con il numero **interno 2**.

Primo profilo (**diritti reali pignorati**)

I beni pignorati e riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di **Giugliano in Campania** al **Foglio 83 p.la 76 sub. 2** sono stati correttamente pignorati per **l'intera quota di proprietà** in danno del sig. [...omissis...].

Detto diritto pignorato coincide con esatta la quota di possesso in capo all'esecutato, pervenuti in forza di **atto di compravendita del 18.09.2017**, trascritto il 20.09.2017 ai nn. 40564/31598, allor quando risultava di stato civile celibe.

Secondo profilo (**beni pignorati**)

I beni pignorati sono attualmente riportati in **Catasto Fabbricati** al predetto Comune di **Giugliano in Campania** al **Foglio 83 p.la 76 sub. 2**. Tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione del medesimo atto di pignoramento. Pertanto non si evidenziano difformità formali e/o sostanziali dei dati catastali identificativi dei cespiti.

Così come disposto dal G.E. si è proceduto alla sovrapposizione della mappa SOGEI con la foto satellitare e dalla quale emerge l'esatta rispondenza ed ubicazione dell'unità pignorata.





Ai fini della vendita, essendo il cespite pignorato costituito da un'unica unità immobiliare, sarà formato ovviamente **un unico lotto di vendita**.

Il tutto come di seguito meglio descritto:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in **Giugliano in Campania** alla via Licola Mare n. 33 (Villa Marilena). L'appartamento è ubicato al piano rialzato della scala A ed è contraddistinto con il numero **interno 2**. Si compone di ingresso, cucina-pranzo, due camere da letto, wc e disimpegno, oltre balconi, piccolo ripostiglio ed area esterna pertinenziale, il tutto esteso per una superficie complessiva calpestabile di circa 62 mq (oltre balconi per ulteriori 50 mq ed area esterna per circa 35 mq); confina nell'insieme a nord con area esterna (traversa), a sud con area esterna, ad est con via Licola Mare e ad ovest con vano scala, appartamento interno 1 - sub. 1 (in ditta catastale [...omissis...]) e appartamento interno 3 - sub. 3 (in ditta catastale [...omissis...]), salvo se altri. È riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Giugliano in Campania** al **foglio 83, p.lla 76 sub. 2**, cat. A/3, cl. 3, consistenza 5 vani, rendita € 400,25. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in merito a diverse distribuzioni interne ed ampliamenti esterni.

I cespiti fanno parte di un fabbricato edificato in forza della **Licenza Edilizia n. 140/1** rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania in data **25 novembre 1965** e successiva **variante n. 775/33** rilasciata dal suddetto Comune in **data 2 marzo 1968** cui limitatamente l'unità pignorata, è difforme lo stato dei luoghi in merito alla diversa distribuzione interna ed ampliamenti esterni ed a parere dell'Esperto è possibile richiedere accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01 e smi limitatamente le diverse distribuzioni interne, mentre va ripristinato lo stato dei luoghi *quo ante* per le ulteriori difformità. Non risulta ordine di demolizione per le unità in parola.

PREZZO BASE euro 50.000,00

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

I beni di cui alla presente relazione di stima sono composti per l'appunto da un appartamento sito in

Giugliano in Campania alla **via Licola Mare n. 33** (facenti parte di un fabbricato denominato “Villa Marilena”) e fanno parte di un complesso edilizio di più unità immobiliari, ad uso prettamente residenziale, in origine, zona adibita prettamente a residenze estive. Il complesso edilizio è stato edificato alla fine degli anni sessanta (e quindi senza l'adozione di criteri sismici) ed ha struttura portante in calcestruzzo a telaio con impalcati in latero cemento. In particolare i beni sono rappresentati dall'**unità abitativa** al piano rialzato della **scala A**, con accesso dalla via Licola Mare, attraverso il passaggio su un'area di corte esclusiva (quasi interamente coperta con strutture rudimentali), ed è contraddistinta con il numero **interno 2**.

L'unità è anche raggiungibile dal vano scala A con accesso dalla traversa laterale alla via Licola mare, ed il portoncino è allocato di fronte chi sale le scale. È ubicata a pochissimi metri dalla spiaggia e dal mare, in un contesto però piuttosto degradato e pressoché privo dei servizi urbani essenziali.



VISTA DEL
FABBRICATO DA
VIA DEL MARE



ALTRA VISTA DEL
FABBRICATO



VISTA
DELL'INGRESSO
ALL'UNITÀ DAL
VANO SCALA A

FOTO 1 - 2 - 3 Viste esterne del condominio

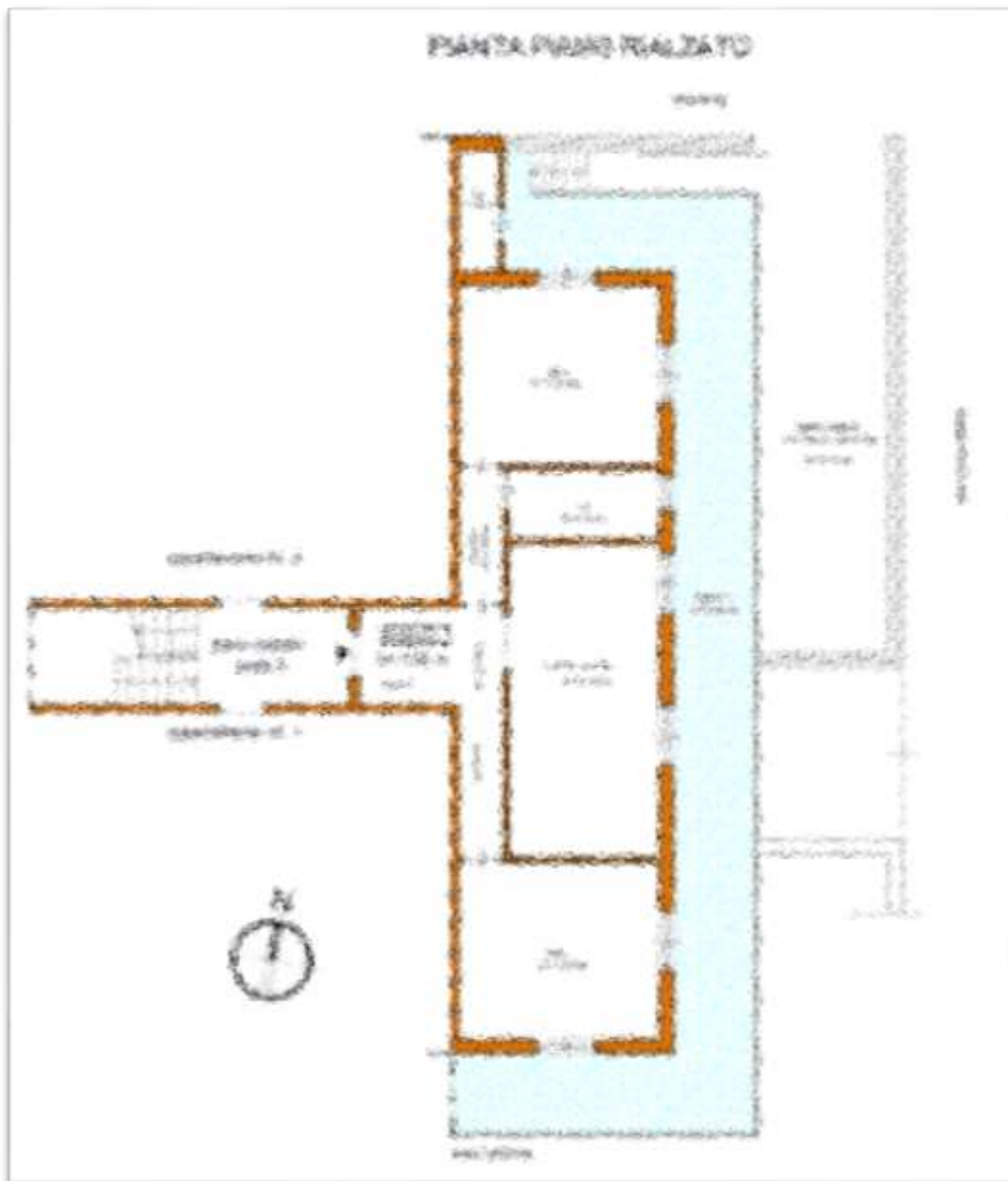
(APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO INTERNO 2 – SCALA A)

All'unità abitativa come detto, si accede sia dal vano scala A del fabbricato avente accesso diretto dalla traversa di via Licola Mare, sia dall'area esterna esclusiva con accesso diretto su via licola mare.

Essa è allocata al piano rialzato, avente l'accesso difronte di chi sale le scale.

Entrando dal portoncino principale ci si immette in un ambiente ingresso dal quale è possibile accedere alla cucina-pranzo di circa 23 mq ed attraverso due piccoli corridoi si raggiungono le due camere da letto di circa 17 mq ciascuna ed il servizio igienico di circa 5 mq. L'unità è perimetrata su tre lati da un ampio balcone di circa 50 mq ove è stato realizzato anche un piccolissimo ripostiglio. Antistante la via Licola mare è altresì presente un'area esterna esclusiva di circa 35 mq coperta con strutture piuttosto rudimentali che sembravano delimitare uno spazio coperto, verosimilmente adibito a pescheria.

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



planimetria di rilievo

In generale l'unità versa in **mediocre stato di conservazione e manutenzione**. Essa inoltre fa parte di un fabbricato piuttosto degradato ed in sede di accesso erano presenti dei lavori di manutenzione ordinaria volti al mantenimento con ripristino di alcune facciate del fabbricato.

Le pavimentazioni, probabilmente sostituite (con sovrapposizione sulle vecchie pavimentazioni) sono in mattonelle di ceramica effetto legno, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione del wc e dell'angolo cottura, ove è presente un rivestimento sempre in piastrelle di ceramica che si estende nella parte bassa di tutto l'ambiente. Non è presente alcun un impianto di

riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è prodotta da un accumulatore elettrico allocato nel wc.

Gli impianti elettrici ed idraulici sono tutti sottotraccia e probabilmente non conformi alle normative vigenti e pertanto si prevede un costo presunto variabile tra € 2.000,00 e € 3.000,00 per l'adeguamento.

Le aperture esterne sono protette con infissi in alluminio bianco con tapparelle in plastica di colore verde ed inferriate esterne di protezione. Le bussole interne sono in legno tamburato di colore noce. L'altezza interna netta rilevata è pari a 3,00 m.

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



CUCINA-PRANZO



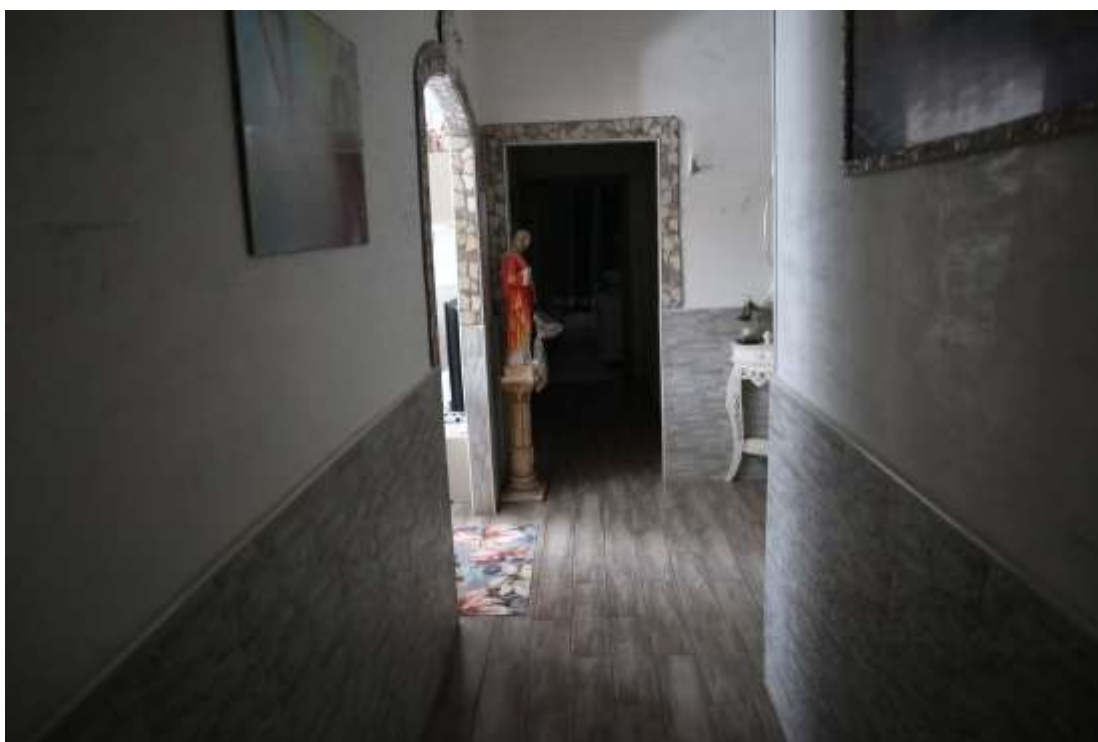
ALTRA VISTA



INGRESSO



CAMERA DA
LETTO



DISIMPEGNO



CAMERETTA



WC



BALCONE SU VIA
LICOLA MARE

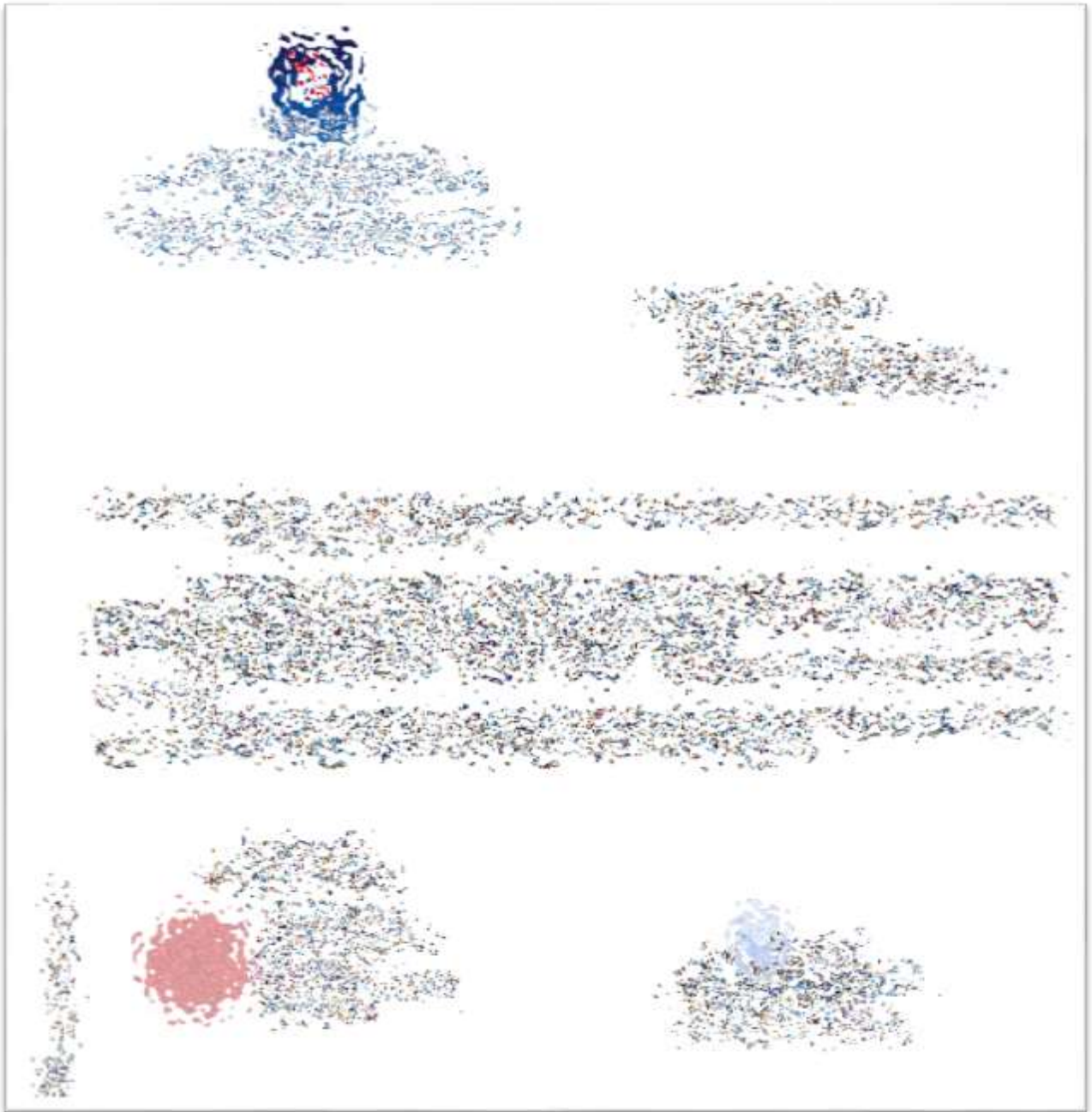




SPAZIO
ESTERNO
COPERTO ED
ADIBITO A
PESCHERIA

Viste interne ed esterne dell'unità abitativa

Si dà atto che per l'unità abitativa **si è rinvenuta Attestazione di Prestazione Energetica**, come attestato con nota del 02.09.2024 prot. PG/2020/0407349 trasmessa allo scrivente dalla Giunta della Regione Campania, Direzione Generale, Sviluppo Economico e Attività Produttive, U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia dalla quale si evince che per l'unità in parola risulta **certificato energetico** valido fino al 23.02.2031 il ove si dà atto che la stessa ricade in **classe energetica G.**



The image shows a blurred Energy Performance Certificate (EPC) for a building. The certificate is structured as follows:

- Header:** Contains logos on the left and right, and a title in the center.
- Table 1:** A table with three columns listing building characteristics such as 'Energy performance class', 'Energy consumption', and 'CO2 emissions'. The values are mostly illegible.
- Table 2:** A table with two columns, likely detailing energy performance metrics or costs. The values are illegible.
- Energy Efficiency Scale:** A large graphic showing the energy efficiency scale from A (dark green) to G (red). The building's performance is indicated to be in the 'G' category.
- Additional Information:** There are several text boxes and icons at the bottom of the certificate, including a small energy efficiency icon and a 'G' grade indicator.

Stralcio nota trasmessa dalla Regione Campania e APE

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, distinta per ambienti, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

| CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE | | | | | |
|--------------------------------------|------------------------------|--|--------------------|------------------------|--|
| Descrizione | Superficie calpestabile (mq) | Coeff. Omogeneizzazione | Sup. Omogeneizzata | stato di conservazione | eventuali interventi manutentivi urgenti |
| Cucina-pranzo | 23,10 | 1,00 | 23,10 | mediocre | Manutenzione ordinaria fabbricato |
| Ingresso | 10,20 | 1,00 | 10,20 | mediocre | Manutenzione ordinaria fabbricato |
| Corridoio | 2,90 | 1,00 | 2,90 | mediocre | Manutenzione ordinaria fabbricato |
| wc | 5,10 | 1,00 | 5,10 | mediocre | Manutenzione ordinaria fabbricato |
| Letto | 17,50 | 1,00 | 17,50 | mediocre | Manutenzione ordinaria fabbricato |
| Letto | 17,50 | 0,25 | 4,38 | mediocre | Manutenzione ordinaria fabbricato |
| Ripostiglio esterno | 2,30 | 0,50 | 1,15 | mediocre | Manutenzione ordinaria fabbricato |
| Balcone | 50,40 | 25% fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% | 8,79 | mediocre | Manutenzione ordinaria fabbricato |
| Area esterna | 35,10 | 15% fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5% | 4,26 | mediocre | Manutenzione ordinaria fabbricato |
| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | | | | | |
| Totale | | | 77,38 | | |
| Incidenza murature | | | 10,50 | | |

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | 87,88 |
|--------------------------------------|--------------|

Il calcolo della “superficie commerciale” è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

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

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.

I beni di cui alla presente relazione di stima sono attualmente individuati presso l’Agenzia delle Entrate, settore Territorio (già Agenzia del Territorio), al predetto **Comune di Giugliano in Campania** con i seguenti estremi:

CATASTO FABBRICATI

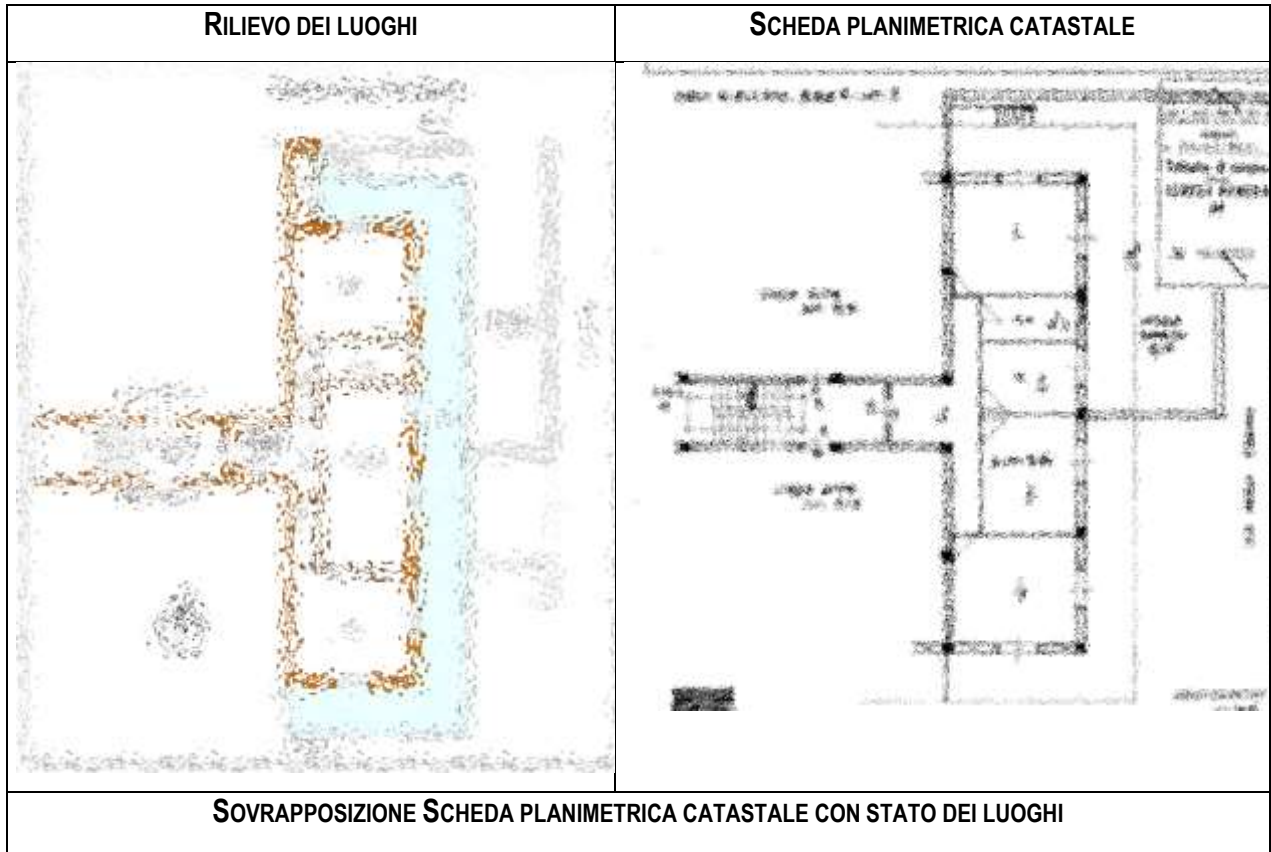
| Comune | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catastale | Rendita € |
|-----------------------|---|------------|------------|-----------|--------|-------------|--|-----------|
| Giugliano in Campania | 83 | 76 | 2 | A/3 | 3 | 5 vani | Totale: 96 m ² Totale escluse aree scoperte**: 86 m ² | 400,25 |
| indirizzo | VIA LICOLA MARE Scala A Interno 2 Piano T ; | | | | | | | |
| intestati | [..omissis..] nato a [..omissis..] QTTMRC91R20F839M Proprietà per 1/1 | | | | | | | |

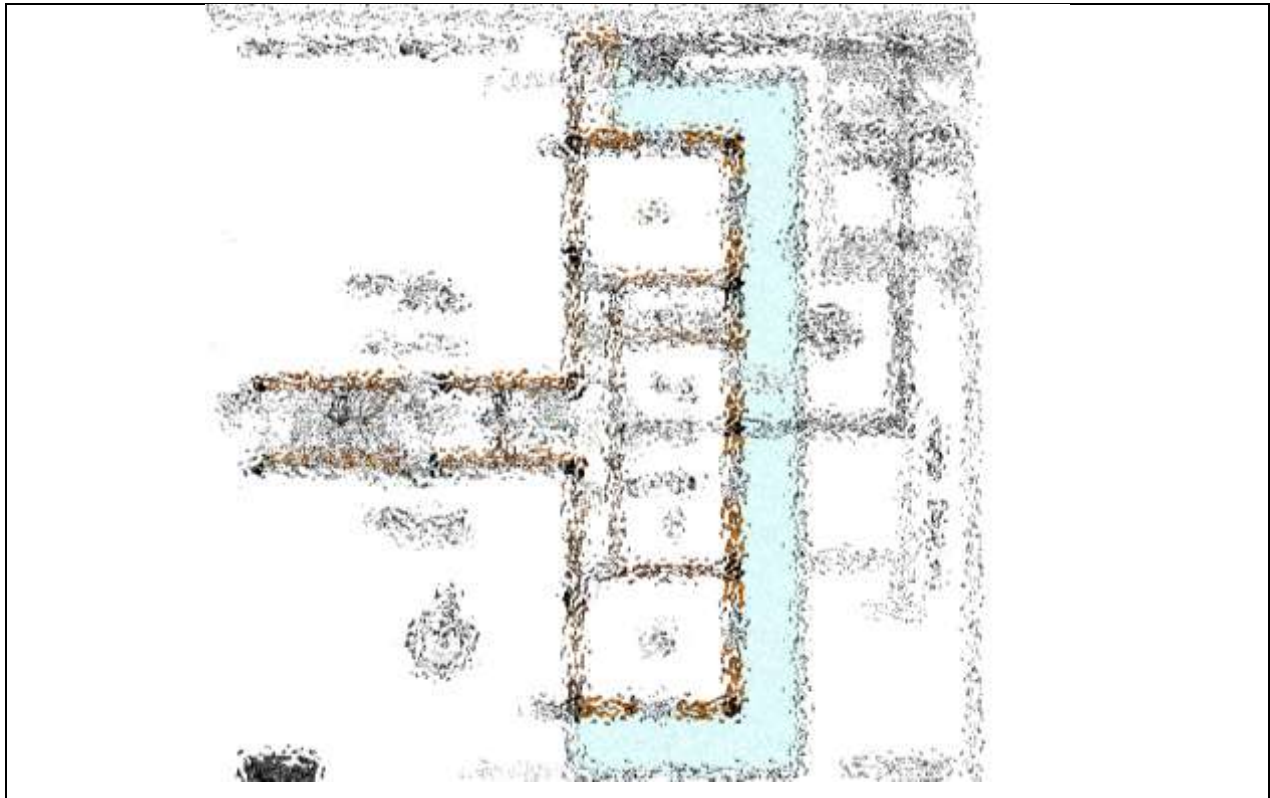
Dalle verifiche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visura storia allegata, estratto di mappa catastale e planimetria catastale) si è accertato che i **dati catastali identificano esattamente i cespiti**, ma la planimetria catastale dell’unità sub. 2 **non è conforme** a quanto riscontrato in sede di accesso, per diversa distribuzione interna, realizzazione del ripostiglio esterno e realizzazione di coperture sull’area esterna pertinenziale.

Dalle visure storiche emerge inoltre che l’unità sub. 2 risulta invariata nella consistenza dall’impianto meccanografico del 30.06.1987.

Inoltre, sempre dalle visure catastali emerge che le unità immobiliari risultano edificate sulla p.lla 76 del catasto terreni. La stessa risulta però contrassegnata con il simbolo “#” e quindi probabilmente ne deve essere verificato il “lotto edificato”.

In definitiva, in questa sede si quantificano in **€ 1.500,00** i costi necessari presunti da sostenere per la redazione di un documento Do.c.Fa. per l’aggiornamento della scheda planimetrica catastale (previo aggiornamento con procedura Pre.Geo. se necessaria).





STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE E CONFRONTO CON LO STATO DEI LUOGHI

Dall'elenco delle unità immobiliari della p.lla 76, non risultano costituite al meccanografico unità immobiliari autonome identificanti le parti comuni (b.c.n.c.).

The image shows a document page with a header and a large table. The header contains a logo on the left and text on the right. The table has multiple columns and rows, but the text is too blurry to read. The overall appearance is that of a scanned document with poor image quality.



Stralcio visure ed estratto di mappa catastale

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi

e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

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

Si procede per l'unità immobiliare di cui alla presente relazione alla descrizione sintetica come indicato dal G.E.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in **Giugliano in Campania** alla via Licola Mare n. 33 (Villa Marilena). L'**appartamento** è ubicato al **piano rialzato** della **scala A** ed è contraddistinto con il numero **interno 2**. Si compone di ingresso, cucina-pranzo, due camere da letto, wc e disimpegno, oltre balconi, piccolo ripostiglio ed area esterna pertinenziale, il tutto esteso per una superficie complessiva calpestabile di circa 62 mq (oltre balconi per ulteriori 50 mq ed area esterna per circa 35 mq); confina nell'insieme a nord con area esterna (traversa), a sud con area esterna, ad est con via Licola Mare e ad ovest con vano scala, appartamento interno 1 - sub. 1 (in ditta catastale [..omissis..]) e appartamento interno 3 - sub. 3 (in ditta catastale [..omissis..]), salvo se altri. È riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Giugliano in Campania** al **foglio 83, p.lla 76 sub. 2**, cat. A/3, cl. 3, consistenza 5 vani, rendita € 400,25. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in merito a diverse distribuzioni interne ed ampliamenti esterni.

I cespiti fanno parte di un fabbricato edificato in forza della **Licenza Edilizia n. 140/1** rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania in data **25 novembre 1965** e successiva **variante n. 775/33** rilasciata dal suddetto Comune in **data 2 marzo 1968** cui limitatamente l'unità pignorata, è difforme lo stato dei luoghi in merito alla diversa distribuzione interna ed ampliamenti esterni ed a parere dell'Esperto è possibile richiedere accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01 e smi limitatamente le diverse distribuzioni interne, mentre va ripristinato lo stato dei luoghi *quo ante* per le ulteriori difformità. Non risulta ordine di demolizione per le unità in parola.

PREZZO BASE euro 50.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista

l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2) è emerso che gli immobili oggetto di procedura esecutiva riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di **Giugliano in Campania**, al **F. 83 p.IIa 76 sub. 2** sono pervenuti al debitore esecutato **per l'intera quota di proprietà** ed alla data del 19.08.2024 (data di ultima ispezione effettuata dallo scrivente) risultano di sua proprietà, in forza di:

Trascrizione nn. 40564/31598 del 20.09.2017 (vedi copia titolo allegato)

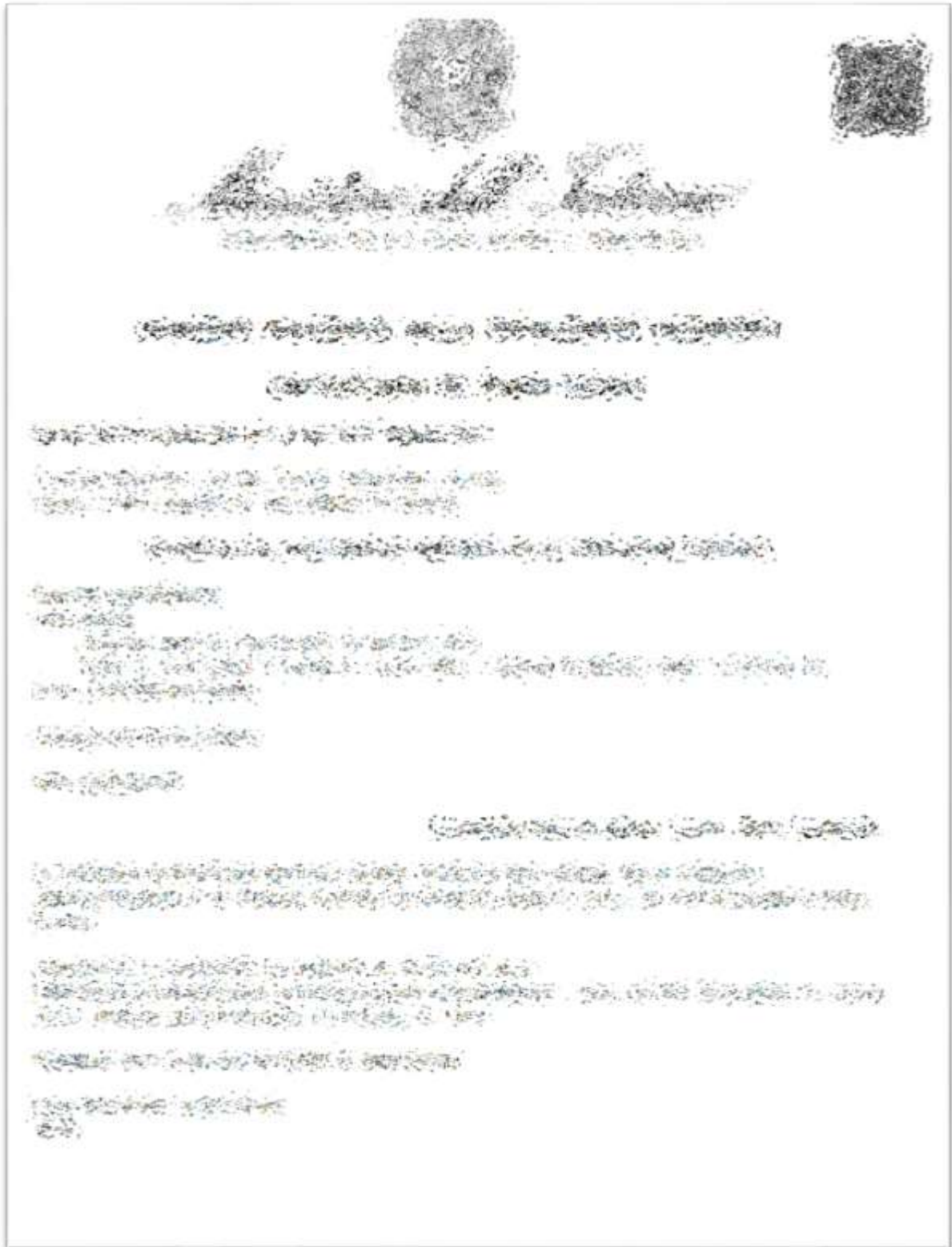
Atto di compravendita del 19.08.2017 rep. 21734 a rogito del notaio Marco Krogh di Mugnano di Napoli con il quale la sig.ra **[..omissis..]** (esecutato) acquistava da **[..omissis..]** e **[..omissis..]**, **la piena proprietà** della seguente consistenza immobiliare sita in Giugliano in Campania (NA), alla località Licola, alla via Licola-Mare n.33, facente parte del fabbricato denominato "Villa Marilena" e precisamente:

- appartamento ubicato al piano rialzato, distinto dal numero interno due, composto da tre vani ed accessori, confinante con via degli Arenili, con strada privata e con interni n.1/A e 3/A, salvo altri; Riportato nel Catasto Fabbricati di detto comune con i seguenti dati identificativi della unità immobiliare riferiti alla planimetria depositata ed esistente in catasto: foglio 83, particella 76 sub.2, categoria A/3, classe 3, vani 5, superficie catastale totale mq.96, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.86, rendita euro 400,25, via Licola Mare, piano T, interno 2, scala A.



Stralcio atto di acquisto del 19.09.2017

Alla data di acquisto dei cespiti (18.09.2017) il sig. **[..omissis..]** risultava di **stato civile celibe** come si evince dal **Certificato di Stato libero** (che si allega).



Stralcio certificato di stato libero

A [..omissis..] e Rega Luigi i cespiti erano pervenuti in forza di:

Trascrizione nn. 1599/1227 del 13.01.2001

Atto di compravendita del 12.01.2001 a rogito del Notaio Giustino Rossi di Somma Vesuviana con il quale [..omissis..] e [..omissis..] acquistavano dai germani [..omissis..] [..omissis..] [..omissis..] [..omissis..] [..omissis..] [..omissis..] [..omissis..] [..omissis..] [..omissis..] [..omissis..] [..omissis..] [..omissis..] [..omissis..] l'immobile in Giugliano in Campania (NA), alla località Licola, alla via Licola-Mare n.33, riportato nel **Catasto Fabbricati** di detto comune al **foglio 83, particella 76 sub. 2.**

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente

quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o

comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

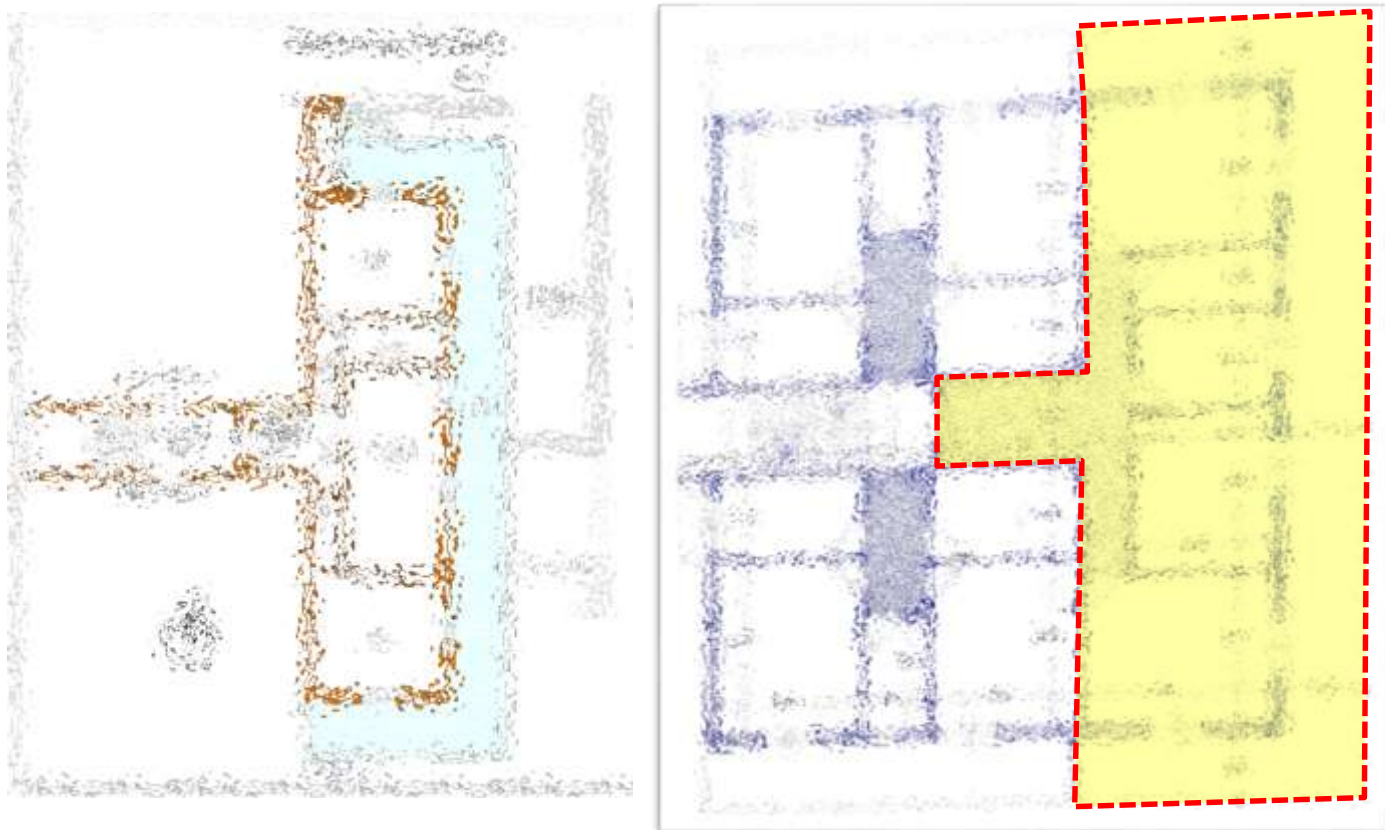
Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania è emerso che il fabbricato di cui fanno parte i cespiti è stato edificato in forza della **licenza edilizia numero 140/1** rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania in data **25 novembre 1965** e successiva **variante numero 775/33** rilasciata dal suddetto Comune in **data 2 marzo 1968** al sig. [...omissis...] ed avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione composto da 65 vani legali come dal progetto a firma dell'arch. [...omissis...].

Dall'esame dei grafici allegati alla predetta licenza edilizia (variante) e dal confronto degli stessi con lo stato dei luoghi rilevato, limitatamente i cespiti oggetto di procedura, è emersa essenzialmente la conformità delle opere realizzate al fabbricato Licenziato, eccetto lievi difformità e precisamente:

- la diversa disposizione interna dovuta alla eliminazione/realizzazione di divisori;
- realizzazione di un ripostiglio esterno;
- realizzazione di tettoie con strutture rudimentali a copertura dell'area esterna pertinenziale.

Delle suddette difformità, a parere dello scrivente esperto, è possibile richiedere sanatoria edilizia limitatamente le difformità per diverse distribuzioni interne, mentre **va ripristinato lo stato dei luoghi quo ante** per le ulteriori difformità realizzate (a mente che l'area è sottoposta a vincolo paesaggistico).

In questa sede pertanto si decurteranno costi presunti per **€ 5.000,00** necessari alla presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ed al ripristino dello stato dei luoghi per le ulteriori difformità.



Confronto stato dei luoghi con grafici di Licenza Edilizia

Va da sé che lo scrivente ha espresso **un mero parere tecnico** basato sulla scorta della documentazione esaminata e rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico, al cui Dirigente spetta ovviamente la valutazione su ogni ulteriore elemento utile per rilascio di autorizzazione in sanatoria per le difformità riscontrate ed al quale è demandato ovviamente ogni parere circa il diniego o il rilascio di Provvedimenti amministrativi.

Si precisa inoltre che il fabbricato ricade su zona classificata con "G4" del PRG vigente (zona di bonifica e valorizzazione costiera) ed è gravata da vincolo paesaggistico e di servitù militare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I beni oggetto di pignoramento, in sede di accesso, erano occupati dalla sig.ra **[..omissis..]**, in uno al proprio nucleo familiare composto dal coniuge e tre figli minorenni. Le certificazioni anagrafiche acquisite hanno confermato la residenza presso i cespiti oggetto di procedura.

La stessa dichiarava di occupare l'immobile dal 2015 senza alcun contratto di locazione, e di versare a titolo di occupazione la **somma mensile di € 350,00**.

Dalle indagini di mercato effettuate dallo scrivente, detta somma **appare congrua ai canoni di mercato**.

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

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

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

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Dalle visure effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, ed alla data del 19.08.2024, è emerso che gli immobili oggetto della presente Relazione di stima, sono gravati dai seguenti vincoli o oneri giuridici:

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

- Vincoli paesaggistici e/o archeologici e di servitù militare
- obblighi, divieti e limitazioni di cui al regolamento di condominio
- eventuali oneri condominiali insoluti (come per legge);
- difformità urbanistiche e catastali

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

Trascrizione nn. 11413/9015 del 06.03.2004

Verbale di pignoramento immobili del 10.02.2024 a favore di Organa SPV srl e contro [...omissis...] e gravante sulla piena proprietà dei cespiti

Iscrizione nn. 53102/7146 del 20.11.2019

ipoteca legale di € 42.177,54 a garanzia del capitale di € 21.088,17 nascente da atti amministrativi a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma e contro [..omissis..] e gravante sulla piena proprietà dei cespiti

Iscrizione nn. 40565/5365 del 20.09.2017

ipoteca volontaria di € 150.000,00 a garanzia del capitale di € 75.000,00 nascente da mutuo fondiario a favore di Banco di Napoli S.p.A. e contro [..omissis..] e gravante sulla piena proprietà dei cespiti (creditore precedente)

Si precisa che alla data del 19.08.2024 **non risultano trascritti altri pignoramenti** (precedenti o successivi) avente ad oggetto i medesimi immobili, oltre quello alla base della presente procedura esecutiva.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Giugliano in Campania è dalle ricerche effettuate presso la ex Conservatoria dei RR. II. è emerso che i beni pignorati **non ricadono su aree o suoli demaniali e non vi è provvedimento di declassamento in corso.**

Il lotto di edificazione dei cespiti, di fatto confina con le aree demaniali marittime che delimitano l'arenile. Lo stesso è gravato inoltre da vincolo di servitù militare e vincolo Paesaggistico.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

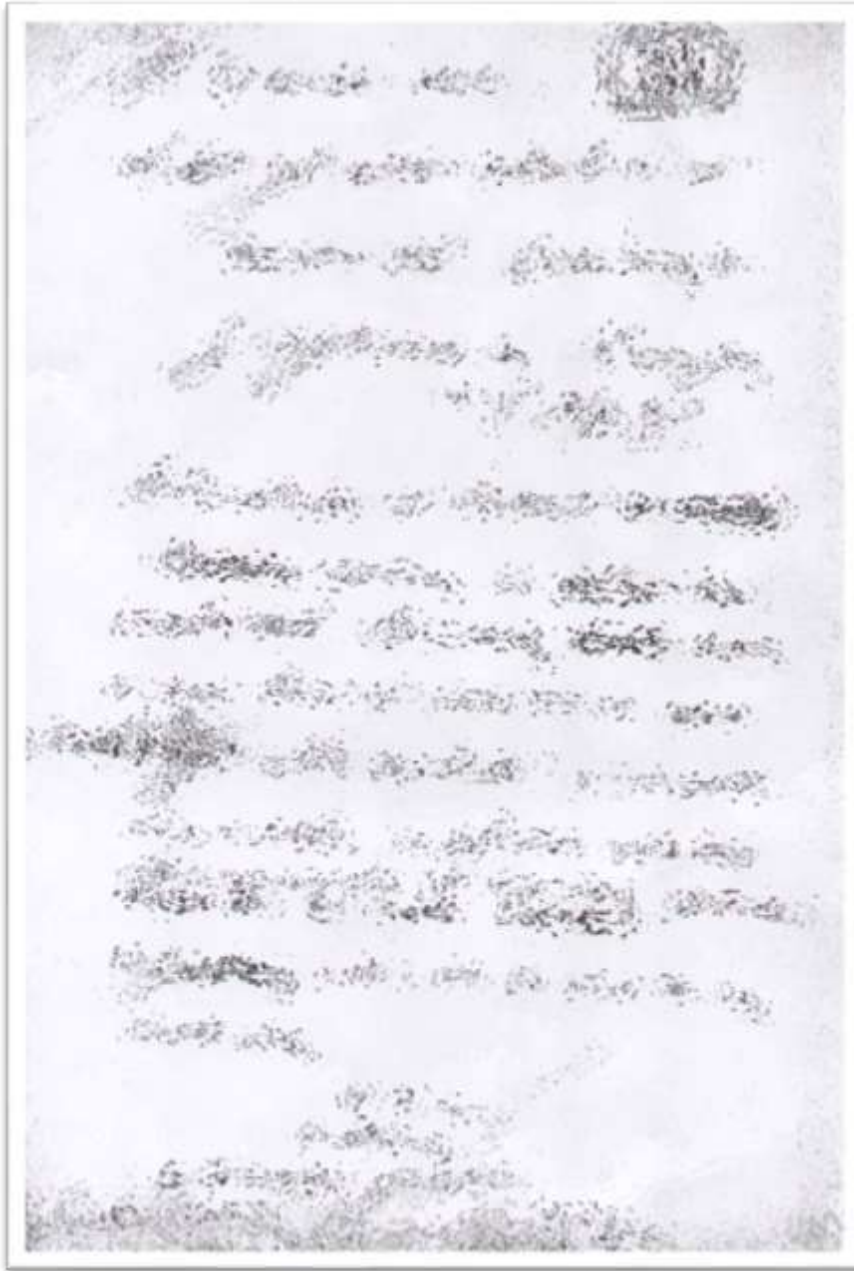
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

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

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

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

Dalle verifiche effettuate presso la Regione Campania, settore Bilancio e Credito Agrario, è emerso che nel Comune di Giugliano in Campania **non vi sono fondi gravati da usi civici**, come si evince dal decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli del 05 marzo 1928 e che si allega.



DECRETO DEL COMMISSARIO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI DI NAPOLI DEL 05 MARZO 1928

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

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

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

Le unità immobiliari fanno parte di un complesso edilizio ove in sede di accesso gli occupanti hanno riferito che non risulta costituito alcun condominio e le parti provvedono in modo bonario alla gestione degli spazi e parti comuni.

Erano in corso lavori di rifacimento delle facciate ed all'uopo l'occupante ha precisato che vi è stata una raccolta delle somme necessarie per ciascuna famiglia occupante i cespiti al fine di poter eseguire dette lavorazioni.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

di sequestri conservativi).

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

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

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

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

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

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

Acquisizione dati – immobili ad uso residenziale

| <i>fonte</i> | <i>Valore €</i> | <i>Superficie mq</i> | <i>Valore unitario €/mq</i> |
|--------------|-----------------|--------------------------|---------------------------------|
|--------------|-----------------|--------------------------|---------------------------------|

| | | | |
|-------------------------|--------------|-------|---------------|
| [..omissis..] | - | - | € 910,00 |
| [..omissis..] | - | - | 896,00 |
| [..omissis..] | € 70.000,00 | 80,00 | €875,00 |
| [..omissis..] | € 110.000,00 | 90,00 | € 1.222,00 |
| media aritmetica | | | 975,75 |

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 975,00** come sopra evidenziato (approssimato in c.t.).

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

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

STIMA PUNTI DI MERITO

| UBICAZIONE | |
|--|------|
| Zona di riferimento | 1,00 |
| Zona Centrale | 1,40 |
| Zona Semiperiferica (tra periferia e centro) | 1,20 |
| Zona Periferica | 1,00 |
| Zona Degradata | 0,90 |
| AMBIENTALI | |
| Ottime | 1,10 |
| Medie | 1,00 |
| Scadenti | 0,95 |
| TECNICO-FUNZIONALI | |
| Ottime | 1,20 |
| Buone | 1,00 |
| Mediocre | 0,90 |
| Scadenti | 0,80 |
| TIPOLOGICHE | |
| Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici | 2,00 |
| Villino | 1,40 |

| | |
|--|------|
| Fabbricato di tipo civile | 1,25 |
| Fabbricato di tipo economico | 1,05 |
| Fabbricato di tipo popolare | 0,80 |
| Fabbricato tipo Rurale | 0,70 |
| Tipologia di riferimento | 1,00 |
| MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE | |
| Buono | 1,10 |
| Normale | 1,00 |
| Mediocre | 0,95 |
| degradato | 0,90 |
| ETA' DI COSTRUZIONE | |
| ristrutturazione totale | 1,10 |
| minore di 6 anni | 1,00 |
| da 6 a 20 anni | 0,90 |
| da 21 a 35 anni | 0,85 |
| da 36 a 50 anni | 0,80 |
| oltre 50 anni | 0,75 |
| TIPOLOGIA STRUTTURALE | |
| Muratura | 1,00 |
| Calcestruzzo Armato | 1,10 |
| SERVIZI NON ORDINARI | |
| Presenti | 1,20 |
| Assenti | 1,00 |
| POSIZIONE | |
| Piano seminterrato | 0,80 |
| Piano terra e rialzato | 0,95 |
| Piano primo senza ascensore | 1,00 |
| Piano secondo senza ascensore | 0,90 |
| Piano terzo senza ascensore | 0,85 |
| Piano quarto e superiori senza ascensore | 0,75 |
| Piano primo con ascensore | 1,00 |
| Piano secondo con ascensore | 0,98 |
| Piano terzo con ascensore | 0,96 |
| Piano quarto e superiori con ascensore | 0,94 |
| Ultimo piano con ascensore | 1,15 |
| Piano attico con ascensore | 1,20 |
| Disposto su due o più livelli senza ascensore | 0,95 |
| Disposto su due più livelli con ascensore | 1,00 |
| Piano di riferimento | 1,00 |
| STATO DI OCCUPAZIONE | |
| in possesso al debitore | 1,00 |
| locato con regolare canone di locazione opponibile | 0,95 |
| locato con regolare canone di locazione non opponibile | 1,00 |

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

| Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile | | |
|--|---------------------------|---------------|
| Caratteristiche | Valutazione | Coeff. |
| UBICAZIONE | Zona di riferimento | 1,00 |
| AMBIENTALI | Scadenti | 0,90 |
| TECNICO-FUNZIONALI | Mediocre | 0,90 |
| TIPOLOGICHE | Fabbricato di tipo civile | 1,25 |
| MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE | Mediocre | 0,90 |
| ETA' DI COSTRUZIONE | da 36 a 50 anni | 0,80 |
| TIPOLOGIA STRUTTURALE | Calcestruzzo Armato | 1,10 |
| SERVIZI NON ORDINARI | Assenti | 1,00 |
| POSIZIONE | Piano terra e rialzato | 0,95 |
| STATO DI OCCUPAZIONE | in possesso al debitore | 1,00 |
| VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO | | 0,7618 |

Quindi

$V_m/mq = € 975,00 \times 0,7618 = €/mq 742,76$ approssimabile ad €/mq 740,00

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

$V_m = €/mq 740,00 \times mq 87,88$ (superficie commerciale) = **€ 65.031,20**

Vanno inoltre detratti i costi necessari presunti per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Costi presunti per regolarizzazione urbanistica/ripristino stato dei luoghi € 5.000,00

Costi presunti per regolarizzazione catastale € 1.500,00

Costi presunti per adeguamento impianti € 2.500,00

Va inoltre **applicata una ulteriore decurtazione pari al 10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile

Valore a base d'asta = € (65.031,20 – 5.000,00 – 1.500,00 – 2.500,00) x 0,90 = **€ 50.428,08**

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto unico sopra descritto, può essere fissato in € 50.000,00 approssimato per difetto in cifra tonda.

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

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

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

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

I beni sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà in capo all'esecutato.

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.

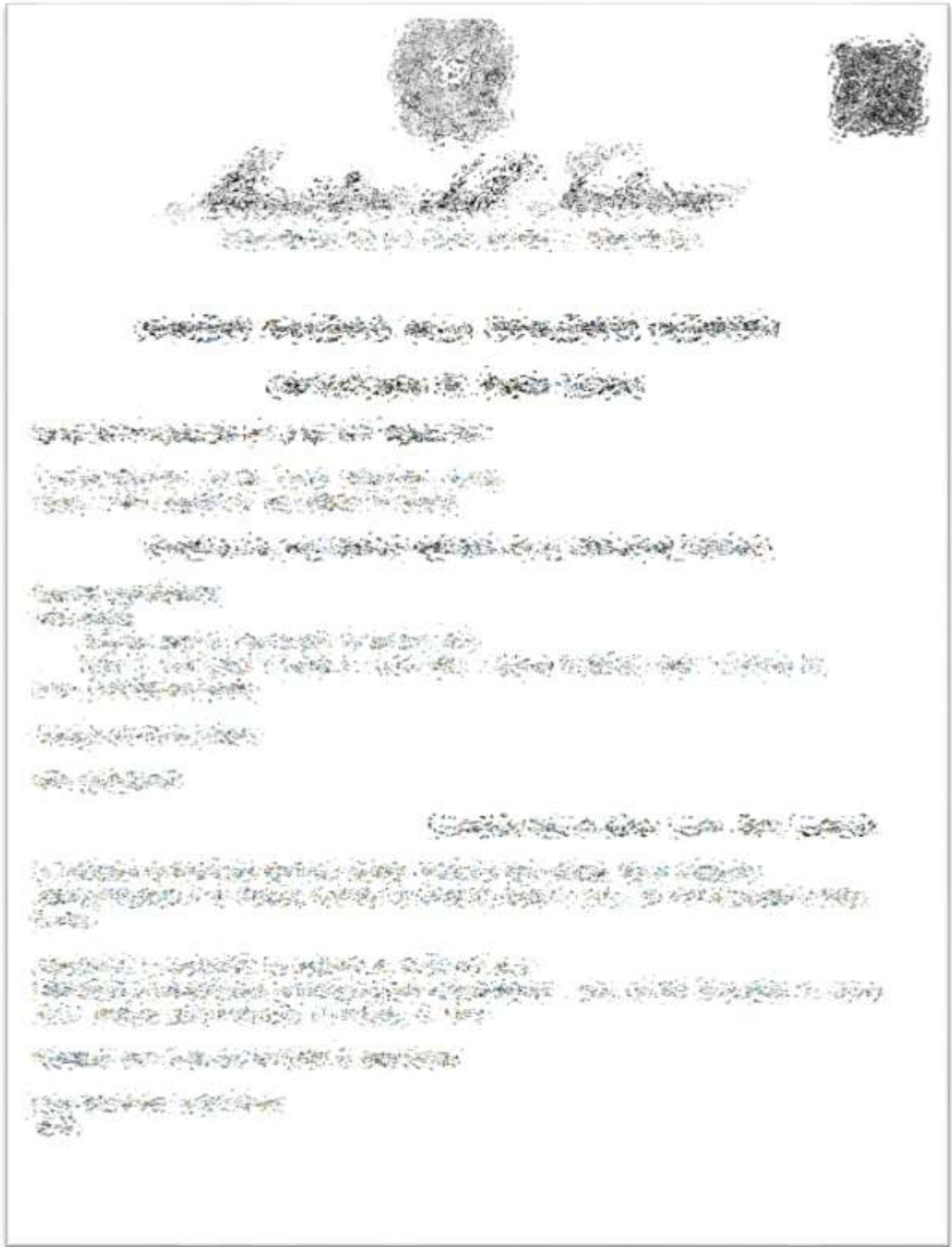
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

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**.

Alla data di acquisto dei cespiti (18.09.2017) il sig. **[..omissis..]** risultava di **stato civile Celibe** come si evince dal Certificato di Stato libero (che si allega).



Stralcio certificato di stato libero

RIEPILOGO E CONCLUSIONI GENERALI

Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo scrivente Esperto rassegna la presente Relazione di Stima, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

L'Esperto
[..omissis..]