

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura Esecutiva N. 307/2021 R.G. E.

G. E. [REDACTED]

Creditore Procedente: [REDACTED]  
[REDACTED]

**RALAZIONE DI STIMA  
LOTTO UNICO**



**APPARTAMENTO CAT.CATASTALE A/7-LOTTO UNICO  
COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)**

- VIA SCIPIONE L'AFRICANO N.20 (catastalmente Via Marenola n.18). piano 1° identificazione catastale: Foglio 55-Particella 167-Subalterno 4-superficie catastale mq93 (escluse aree scoperte mq87)-consistenza mq 5 vani; superficie netta interna circa mq 83,26,; balconi circa mq 16,50; terrazzo/lastrico di copertura circa mq 106,76

**ARCH. RAFFAELLA SIMEOLI**

**[REDACTED] Ordine Architetti P. P.C. di Napoli e provincia n. 10705**

**[REDACTED] Via San Vito, n. 23 Giugliano in Campania (NA) - Tel./Fax: 081.3419553 - Cell. 349.6042187  
PEC: raffaella.simeoli1@archiworldpec.it; e-mail: raffaellasimeoli@virgilio.it**



INDICE

**A) Premessa**

a .1 - Cronistoria della procedura esecutiva n. 307/2021 -----	pag.	4 - 5
a .2 - Operazioni compiute dall'Esperto Stimatore-----	"	5 - 6
a. 3 - Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c.-----	"	7

**B) Risposte ai quesiti**

b. 1 - Identificazione dei diritti reali, estremi catastali -----	"	9- 14
b. 2 - Descrizione materiale del lotto -----	"	15 - 28
b. 3 - Identificazione e storia catastale del bene -----	"	29 - 31
b. 4 - Predisposizione dello schema sintetico descrittivo del lotto-----	"	31 - 33
b. 5 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene -----	"	34- 37
b. 6 -Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene -----	"	39 - 40
b.7 - Stato di possesso attuale dell'immobile-----	"	41
b. 8/9/10/11 -Vincoli e oneri eventualmente gravanti sul bene-----	"	41 - 44
b.12/13 - Valutazione del bene-----	"	47 - 59

**C) Elenco Allegati**

**- Allegati A**

a.1) Rilievi fotografici del lotto (raffiguranti le parti esterne e gli interni )

**- Allegati B**

- b.1) Individuazione dei beni
- b.2) Calcolo del canone locativo

**- Allegati C**

- 1) Copia del titolo Rep. n 77919
- 2) Copia del titolo Rep. n 78138
- 3) Copia del titolo Rep. n 16764
- 4) Copia del titolo Rep. n 17384
- 5) Copia del titolo Rep. n 17215

**RELAZIONE DI STIMA**

**Esperto: Arch. Raffaella Simeoli**





[Redacted text block consisting of approximately 20 lines of blacked-out content]



## **A) Premessa**

### **a.1 Breve cronistoria della procedura esecutiva n. 307/202021**

In data 11-05-2021 al sig. [REDACTED] veniva notificato l'atto di precetto per la somma a debito di Euro 129.120,89 (Euro centoventinovemilacentoveventi,89 (oltre accessori e interessi), verso Do Value S. p. A nella qualità di procuratore della Credit Agricole Italia S.p.A., in ragione del contratto [REDACTED]

Visto il mancato riscontro ai solleciti di pagamento, Do Value S. p. A nella qualità di procuratore della Credit Agricole Italia S.p.A., chiedeva il pignoramento a danno del proprietario del bene concesso in garanzia, (per la quota di: 1000/1000), notificato il [REDACTED]

Si fa rilevare che il cespite è ancora individuato alla Via Marenola n. 18.

Per mezzo del procuratore legale, [REDACTED] la società precedente presentava al Tribunale di Napoli Nord Sez. Esec. Immob. L'istanza di vendita del bene..

Nominata quale esperta stimatrice nel procedimento in parola in data 28.09.2023 dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Margherita Lojodice, la scrivente accettava l'incarico, provvedendo alla stesura della relazione di stima.

Il deposito telematico della perizia è stato effettuato prima dell'udienza fissata per il giorno 11-03-2024 e dopo averne trasmessa copia alle parti, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. c.p.c.

### **a.2 Cronologia delle operazioni compiute dall'Esperto Stimatore**

La scrivente eseguiva la disamina della documentazione presentata dal creditore al fine di verificarne la completezza (art. 567 c. p. c.) e, dopo aver preventivamente provveduto a



localizzare l'esatta ubicazione dell'immobile mettendo a confronto le mappe ed i dati catastali con gli stralci delle foto aeree satellitari, concordava con la custode giudiziaria dott.ssa Francesca Sagiocco circa la data di accesso.

In data 10-11-2023 veniva effettuato il sopralluogo e si procedeva alle necessarie operazioni di rilievo, metrico e fotografico.

Nel corso del lavoro preliminare venivano:

- effettuate tutte le opportune visure presso l'Agenzia del Territorio (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) relative all' immobile e alla particella su cui ricade il fabbricato di cui fa parte;
- accertata la titolarità del bene e, dopo ispezione ipotecaria a coprire il ventennio, ricostruiti i vari passaggi di proprietà al fine di stabilire la sussistenza di continuità delle iscrizioni e trascrizioni;
- acquisita la planimetria catastale relativa al bene da stimare, nonché lo stralcio di mappa relativo alla particella sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte;
- eseguito l'elaborato planimetrico dello stato reale dell'immobile.

Nel corso del lavoro veniva altresì redatto il grafico atto ad evidenziare e descrivere le difformità esistenti tra la pianta di rilievo e i grafici allegati alla [REDACTED]

In conclusione, con un doppio approccio metodologico illustrato in risposta al quesito n. 12 del mandato, è stato determinato il valore di mercato del bene oggetto di stima e ricavato il prezzo di base d'asta.

### **a . 3 - Verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567 c. p. c.**

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

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

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

Esaminando la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, depositata ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c., si riscontrava che la parte creditrice ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva rilasciata dal notaio dott.ssa [REDACTED] la quale ha attestato la provenienza del bene, evidenziando i vari passaggi di proprietà a partire dall'ultimo titolo antecedente il ventennio che precede la data del 09/08/2021 di trascrizione del pignoramento, elencando altresì le formalità pregiudizievoli iscritte nel ventennio preso in esame.

In risposta al quesito la scrivente fa rilevare:



- di aver accertato la continuità delle trascrizioni attraverso l'esame delle visure catastali storiche, delle ispezioni ipotecarie e degli atti di compravendita e di **non** aver riscontrato irregolarità nella certificazione notarile sostitutiva depositata, che rispetta la continuità nel periodo consultato e si riferisce ad atti trascritti oltre 20 anni prima della trascrizione del pignoramento;
- che nella certificazione notarile sostitutiva sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato;
- che il creditore procedente **non** ha effettuato il deposito degli estratti catastali e ha depositato l'estratto di mappa per la particella 167.

## **B) Svolgimento dell'incarico in relazione al mandato**

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

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

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

## b.1 )

Nell'atto di compravendita a favore del debitore ([REDACTED]  
[REDACTED]), trascritto alla Conservatoria dei Registri





Immobiliari di Napoli [REDACTED] i dati identificativi catastali dell'immobile **coincidono** con quelli riportati nel titolo esecutivo e nell'istanza di vendita.

Si conclude che il diritto reale indicato nella documentazione depositata dalla parte creditrice **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato e si precisa che nella documentazione versata dal creditore procedente l'oggetto del pignoramento **è correttamente indicato** in quanto i riferimenti catastali ivi riportati sono i medesimi di quelli che identificano il bene negli atti del catasto e nel titolo di proprietà in capo al debitore.

L'immobile oggetto di stima costituisce un unico lotto di vendita.

Trattasi di un immobile di tipo residenziale di categoria catastale A/7<sup>a</sup> censito al Foglio 55- Particella 167- Subalterno 4 del Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (Napoli); ubicato alla via Scipione l'Africano n.20, località Lago Patria (catastalmente Via Marenola n.18) precisamente al piano 1° del fabbricato individuato alla lettera A.

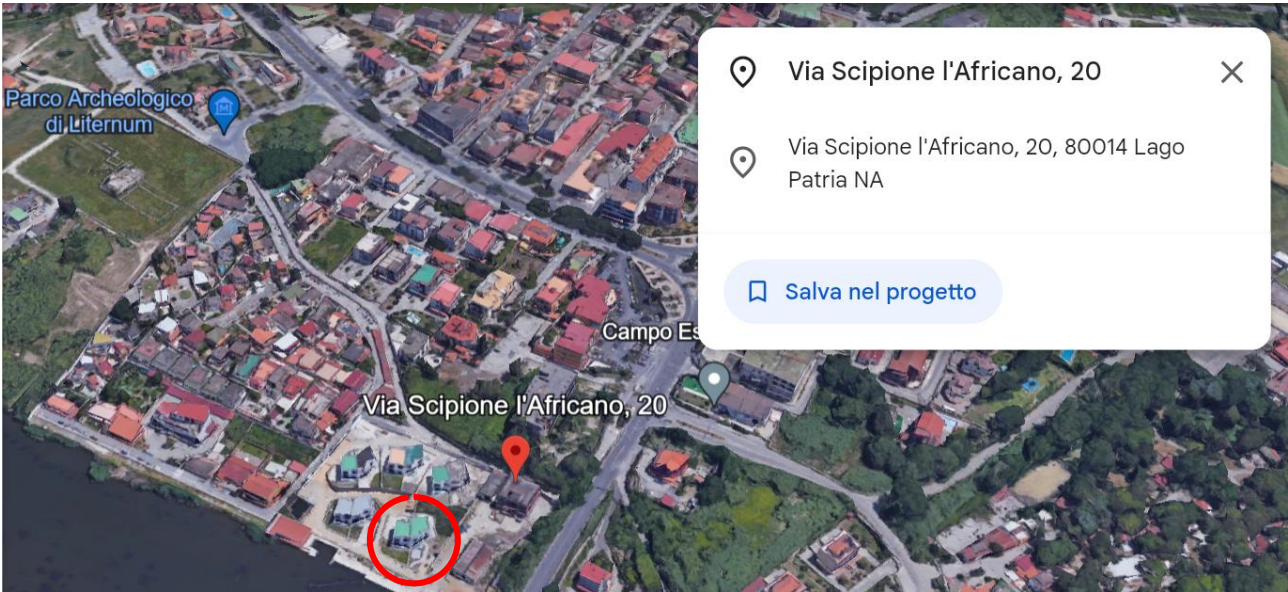
Il cespite confina: a Nord con parte dell'immobile catastalmente identificato al sub 5; a Est, a Sud e a Ovest con le aree esterne annesse a proprietà aliene; al piano sottostante con appartamento catastalmente identificato al sub 3.

Si dà atto di aver individuato l'esatta collocazione urbana del bene comparando le foto aeree, reperite con l'ausilio di Google Heart, con la corrispondente mappatura catastale e con la planimetria.



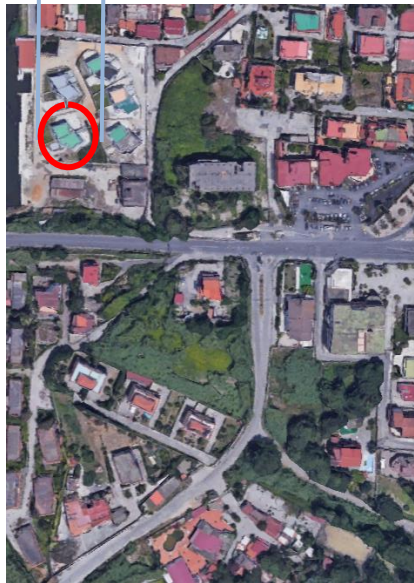
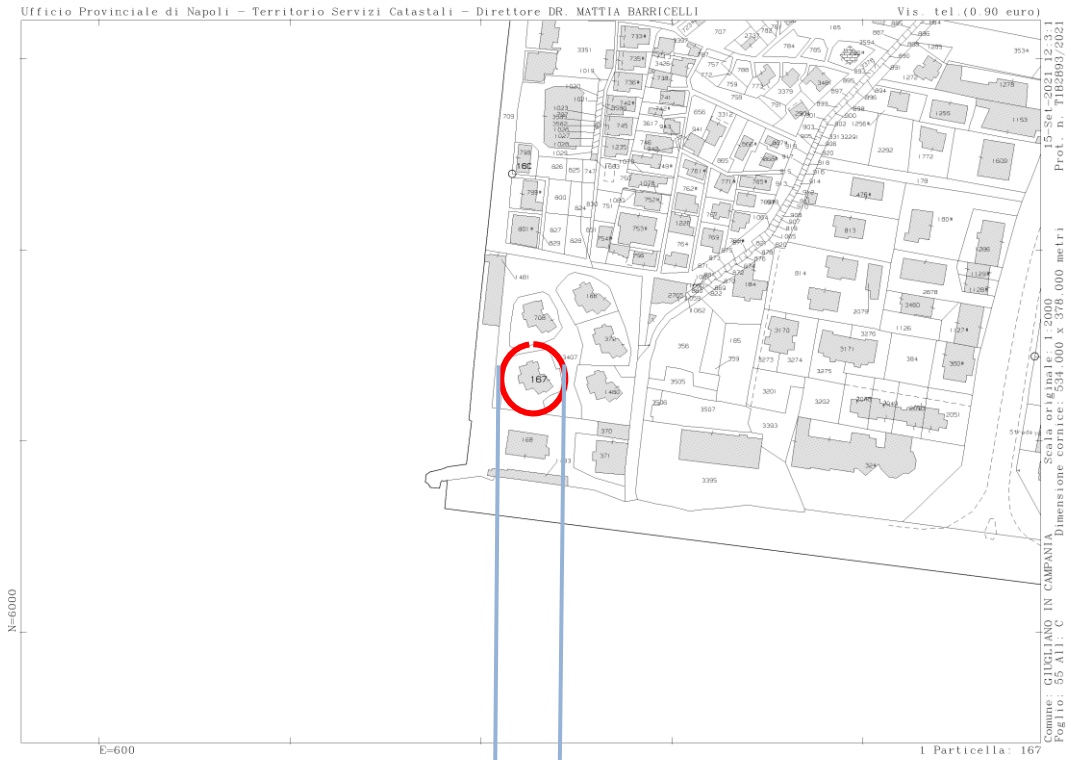
TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Esecuzione Immobiliare Proc. n. 307/2021 R.G. E. [REDACTED]

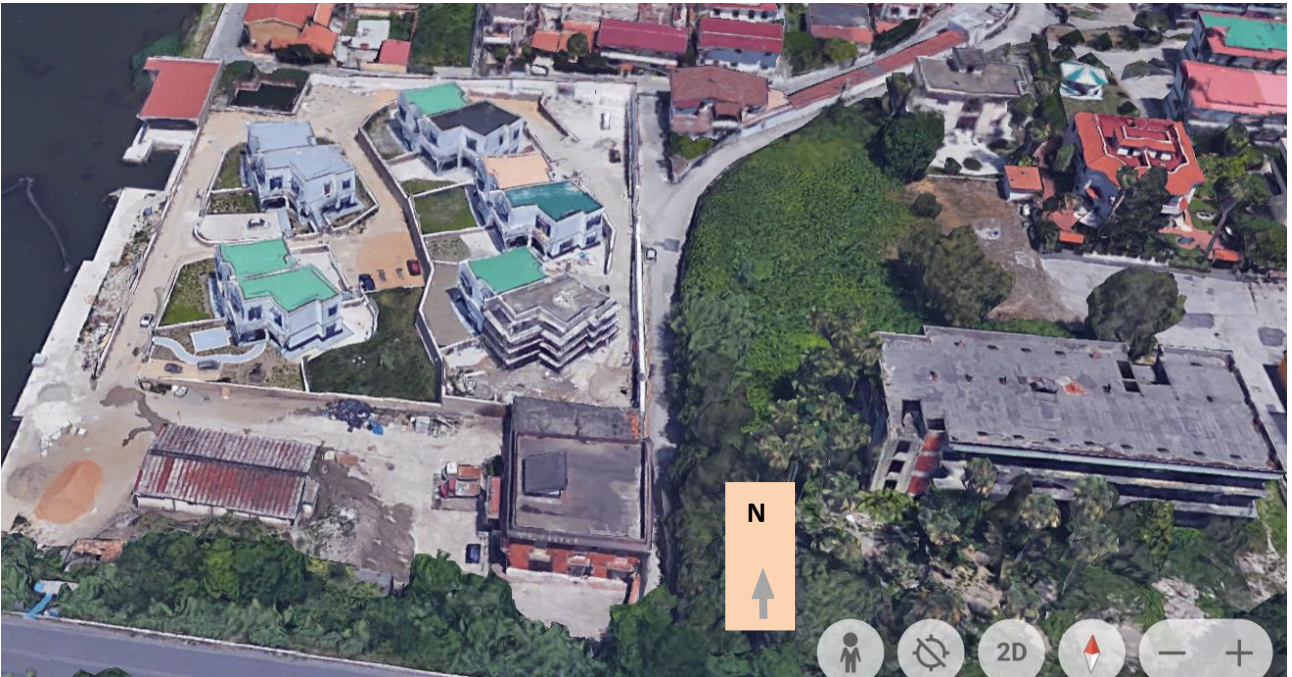


TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Esecuzione Immobiliare Proc. n. 307/2021 R.G. E. [REDACTED]









**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.

**b. 2)**

Oggetto di esproprio è l'immobile di tipo residenziale di categoria catastale A/7<sup>a</sup>, ubicato in Giugliano in Campania località Lago Patria, alla Via Scipione L'Africano n.20 (catastalmente Via Marenola n.18), posto al piano primo del fabbricato "A" facente parte di un piccolo complesso residenziale formato da alcuni fabbricati di soli due piani fuori terra, ciascuno costituito da un totale di 4 appartamenti ad uso residenziale (denominazione: Condominio. Borgo del Lago).

Il portoncino di ingresso all'immobile è ubicato alla sommità di una rampa di scala di tipo metallico posta sul fronte Est del fabbricato, alla quale si giunge dopo aver varcato un primo cancello carrabile, che dà su Via Scipione l'Africano, e un secondo cancelletto pedonale, che conduce direttamente alla scala in metallo.



Le caratteristiche tipologiche e catastali del cespite sono quelle di una abitazione civile facente parte di un fabbricato con caratteristiche architettoniche assimilabile a "villino".

Dal contratto di compravendita a favore del debitore si rileva che nell'acquisto è compreso l'uso di due posti auto nel cortile condominiale, individuati ai n.n. 22 e 23 (si veda planimetria allegata al titolo di acquisto).

L'appartamento, ubicato in una zona periferica tranquilla e lontana dal caos del centro di Giugliano in Campania, gode di un ameno panorama, essendo corredato da un balcone e un lastrico/terrazzo di copertura di pertinenza esclusiva, aventi affaccio sul lago di Patria zona peschiera. In detta zona, nell'ultimo ventennio, si è assistito ad una espansione edilizia a carattere residenziale, favorita dalla presenza di un asse viario di collegamento con il centro paese.

Nelle vicinanze sono collocati alcuni negozi di generi di prima necessità raggiungibili anche a piedi, mentre strutture sanitarie pubbliche, scuole e farmacie, sono raggiungibili in pochi minuti in automobile.

#### RIEPILOGO DATI DELL'IMMOBILE

**Identificativi Catastali:** Foglio 55-Particella 167- Subalterno 4 Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania

**Categoria:** A/7<sup>a</sup>

**Consistenza:** 5 vani; mq 87 interni

**Superficie abitativa netta:** mq 83,25 circa

**Superficie abitativa lorda:** mq 91,40 circa

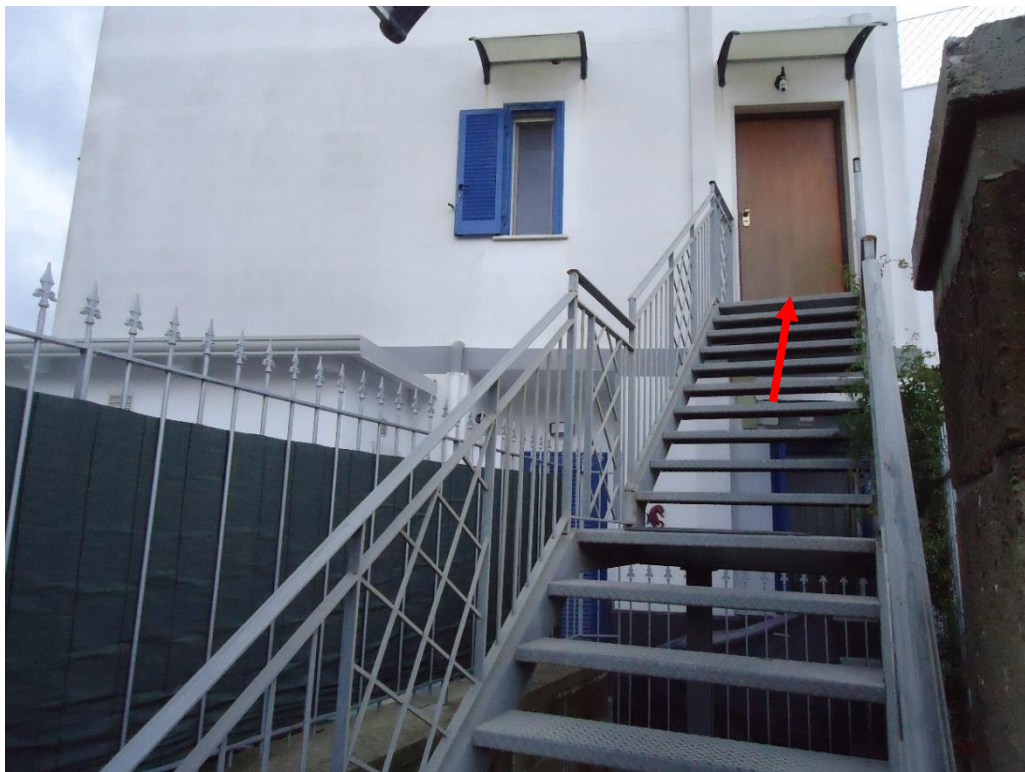
**Superficie netta balcone:** mq 16,50 circa

**Superficie lastrico/terrazzo di copertura:** mq 106,75 circa

Ad uso esclusivo sono associati all'immobile due posti auto nel cortile condominiale, individuati ai n.n. 22 e 23.

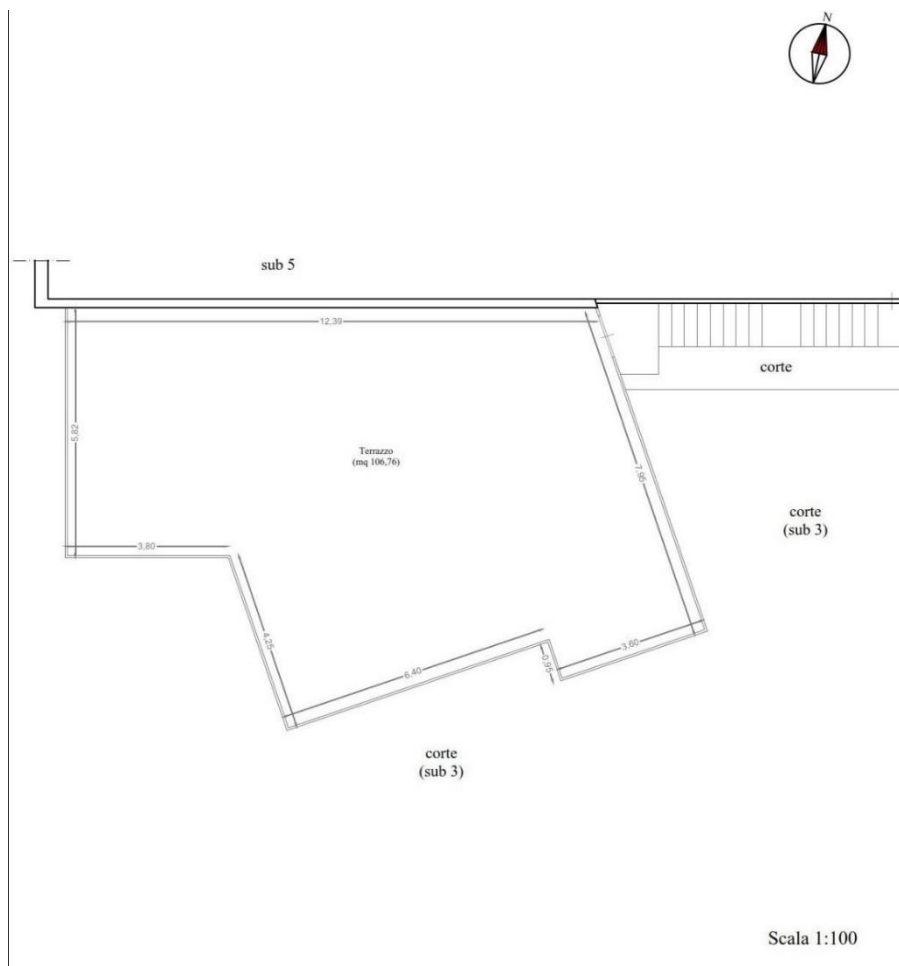
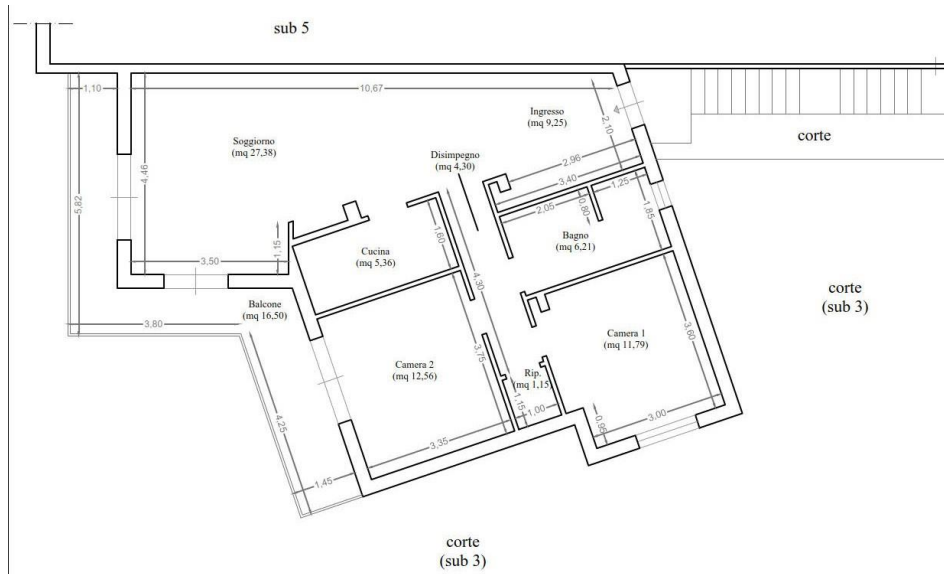






TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Esecuzione Immobiliare Proc. n. 307/2021 R.G. E.



L'immobile si compone di un'accogliente zona ingresso/soggiorno con angolo pranzo, servita da un ampio balcone di pertinenza da cui, attraverso una scala a chiocciola in metallo, si può accedere al terrazzo di copertura ad uso esclusivo.

Adiacente alla zona giorno sono ubicati cucinino e corridoio; da quest'ultimo si accede alle due camere da letto, al bagno e al ripostiglio posto in fondo.

La struttura portante dell'edificio è in calcestruzzo armato con solai latero-cementizi e le pareti esterne ed interne in muratura di laterizi rivestite da intonaco.

Lo stato complessivo di manutenzione dell'edificio è buono, mentre l'appartamento necessita unicamente di modeste opere di ripristino del soffitto del corridoio per la presenza di una pregressa traccia di infiltrazione. Potrebbero inoltre essere necessarie in futuro opere di rifacimento parziale del manto impermeabilizzante del lastrico solare.

I vari ambienti abitativi hanno altezza netta di circa m 3 e sono tutti di quadratura regolare e ben distribuiti su di un unico livello, con sufficiente numero di aperture verso l'esterno che garantiscono ventilazione e luminosità.

L'appartamento affaccia a Est /Sud/ Ovest, con terrazzo di copertura panoramico.

La pavimentazione interna è costituita da listoni in ceramica satinata di colore legno, uniforme in tutte le stanze. I serramenti sono in alluminio preverniciato di colore bianco e corredati di persiane napoletane in ferro smaltato di colore bluette e di zanzariere. Le superfici murarie interne ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio a due strati e tinteggiate a tempera di colore chiaro.

Fuori al balcone è collocato il bombolone del gas, mentre il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti è demandato ai condizionatori elettrici. L'impianto elettrico è a norma e quello idrico è alimentato dall'acquedotto comunale.

Si evidenzia che tutti gli impianti potrebbero essere sprovvisti di certificazioni tecniche che ne attestano la conformità all'attuale normativa in materia di sicurezza degli impianti civili.



Esecuzione Immobiliare Proc. n. 307/2021 R.G. E. [REDACTED]

Dal Contratto di Sublocazione si rileva che il bene è di classe [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] o iscritto all'albo dei Geometri al n. [REDACTED] (si evidenzia che l'attestato energetico non è allegato al contratto di sub locazione- La durata dovrebbe essere di dieci anni, pertanto dovrebbe avere validità fino al 12/02/2030 salvo diversa attestazione).











**Rilievo:** Preliminarmente si è provveduto a calcolare le aree residenziali e quelle non residenziali (di quest'ultime la superficie ornamentale di pertinenza, da omogeneizzare), distinguendo tra superficie utile, lorda e commerciale non ponderata.

Le tabelle che seguono riportano le risultanze di tali calcoli

*(tab1.1) Calcolo della superficie interna residenziale (utile e lorda)*

### Appartamento

Superficie Utile (Netta) - Interna		Superficie Lorda - Interna
Destinazioni d'uso	Superficie (mq)	
Ingresso	9,25	<b>91,39</b>
Disimpegno	4,30	
Bagno	6,21	
Camera 1	11,79	
Ripostiglio	1,15	
Camera 2	12,56	
Cucina	5,36	
Stanzino	3,56	
Soggiorno	27,38	
Arrotondamento vani porta	1,70	
<b>TOTALE</b>	<b>83,26</b>	





*(tab1.2) Calcolo delle superfici esterne (utile e lorda)*

**Balcone**

<b>Superficie Utile (Netta) - Esterna</b>	
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Balcone	16,50

**Lastrico di copertura**

<b>Superficie Utile (Netta)</b>	
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Terrazzo	106,76

La superficie commerciale residenziale interna (da ponderare), è stata così calcolata: inserendo per intero la superficie occupata dai muri perimetrali che non sono confinanti con altri immobili; al 50% quella dei muri perimetrali confinanti; al 50% quella occupata dai tramezzi, il tutto arrotondato al metro quadrato, per difetto o per eccesso, (D.P.R. 138/98). Nel caso in parola essa coincide pressappoco con la superficie lorda totale dell'appartamento.

**SUPERFICIE COMMERCIALE INTERNA RESIDENZIALE TOTALE NON PONDERATA: mq 89**

Rilevata la presenza di pertinenze di ornamento (quali balcone e terrazzo) è stato utilizzato il coefficiente di omogeneizzazione pari a 0.25, usualmente utilizzato in ambito estimativo per i balconi e i terrazzi fino a mq 25 di superficie. Per la superficie netta eccedente i mq 25 e fino al raggiungimento dei mq netti complessivi dell'appartamento, il coefficiente utilizzato è di 0.10; per l'eventuale restante superficie si applica il coefficiente di omogeneizzazione 0,02.

La superficie effettiva delle pertinenze esterne è stata misurata fino alla linea perimetrale esterna.

*(tab 1.3) - Calcolo della superficie commerciale omogeneizzata ( balconi e terrazzo )*

mq 25,00 x 0.25 = mq 6,25
mq 83,26 x 0.10 = mq 8,326
mq15 x 0.02 = mq 0.3
(pertinenze ornamentali)
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE PERTINENZE ESTERNE OMOGENEIZZATA ARROTONDATA: mq 15</b>



SOMMA :	
SUP. commerciale interna residenziale. totale non ponderata	→ mq 89
SUP. totale pertinenze esterne omogeneizzata	→ mq 15
<b><u>SUP. COMMERCIALE IMMOBILE - COMPLESSIVA (NON ANCORA PONDERATA): mq 104.00</u></b>	

Alla superficie commerciale complessiva così calcolata vanno applicati gli opportuni coefficienti di ragguglio (di ponderazione) che si utilizzano in ambito peritale e che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Le superfici commerciali ponderate (ragguagliate) sono quelle per cui viene moltiplicato il costo unitario/mq, stabilito servendosi delle opportune metodologie di estimo immobiliare, che per il bene in parola sono illustrate in risposta al quesito n. 12.

La scrivente ha scelto quale procedimento di stima quello per punti di merito, che si fonda appunto sull' analisi delle caratteristiche di maggiore rilevanza che sono determinanti per individuare il più probabile prezzo di mercato del bene.

I coefficienti di ponderazione adottati sono stati stabiliti in base alle caratteristiche individuate rispetto ad un immobile ordinario tipo e sono riassunti nelle tabelle che seguono.

**(tab 1.5) Tabella delle caratteristiche e determinazione dei coefficienti K**

<p><b>Caratteristiche posizionali intrinseche</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1. Panoramicità o visibilità</td><td style="text-align: right;">0.04</td></tr> <tr><td>2. Orientamento</td><td style="text-align: right;">0.04</td></tr> <tr><td>3. Soleggiamento</td><td style="text-align: right;">0.03</td></tr> <tr><td>4. Luminosità</td><td style="text-align: right;">0.03</td></tr> <tr><td>5. Ventilazione</td><td style="text-align: right;">0.02</td></tr> <tr><td>6. Salubrità dei vani</td><td style="text-align: right;">0.05</td></tr> </table> <p><b>K<sub>pi</sub> = 0.21</b></p>	1. Panoramicità o visibilità	0.04	2. Orientamento	0.04	3. Soleggiamento	0.03	4. Luminosità	0.03	5. Ventilazione	0.02	6. Salubrità dei vani	0.05	<p><b>Caratteristiche posizionali estrinseche</b></p> <p><u><b>Qualificazione infrastrutturale</b></u></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1. prossimità al centro urbano</td><td style="text-align: right;">0.003</td></tr> <tr><td>2. accessibilità ai servizi pubblici</td><td style="text-align: right;">0.001</td></tr> <tr><td>3. accessibilità al trasporto</td><td style="text-align: right;">0.001</td></tr> <tr><td>4. presenza di servizi commerciali</td><td style="text-align: right;">0.01</td></tr> </table> <p><u><b>Qualificazione ambientale</b></u></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1. salubrità della zona</td><td style="text-align: right;">0.02</td></tr> <tr><td>2. contesto sociale</td><td style="text-align: right;">0.01</td></tr> <tr><td>3. assenza di rumori</td><td style="text-align: right;">0.08</td></tr> <tr><td>4. densità edilizia</td><td style="text-align: right;">0.05</td></tr> </table> <p><b>K<sub>pe</sub> = 0.175</b></p>	1. prossimità al centro urbano	0.003	2. accessibilità ai servizi pubblici	0.001	3. accessibilità al trasporto	0.001	4. presenza di servizi commerciali	0.01	1. salubrità della zona	0.02	2. contesto sociale	0.01	3. assenza di rumori	0.08	4. densità edilizia	0.05
1. Panoramicità o visibilità	0.04																												
2. Orientamento	0.04																												
3. Soleggiamento	0.03																												
4. Luminosità	0.03																												
5. Ventilazione	0.02																												
6. Salubrità dei vani	0.05																												
1. prossimità al centro urbano	0.003																												
2. accessibilità ai servizi pubblici	0.001																												
3. accessibilità al trasporto	0.001																												
4. presenza di servizi commerciali	0.01																												
1. salubrità della zona	0.02																												
2. contesto sociale	0.01																												
3. assenza di rumori	0.08																												
4. densità edilizia	0.05																												
<p><b>Caratteristiche Tecnologiche</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1. livello delle finiture</td><td style="text-align: right;">0.008</td></tr> <tr><td>2. stato di conservazione</td><td style="text-align: right;">0.009</td></tr> <tr><td>3. presenza o meno di ascensore</td><td style="text-align: right;">- 0.01</td></tr> <tr><td>4. dotazione di servizi ed impianti</td><td style="text-align: right;">- 0.01</td></tr> </table> <p><b>K<sub>t</sub> = - 0.003</b></p>	1. livello delle finiture	0.008	2. stato di conservazione	0.009	3. presenza o meno di ascensore	- 0.01	4. dotazione di servizi ed impianti	- 0.01	<p><b>Caratteristiche produttive</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1. Esenzioni fiscali -----</td><td></td></tr> <tr><td>2. Detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione</td><td style="text-align: right;">0.002</td></tr> <tr><td>3. Limiti alla locazione</td><td style="text-align: right;">0.001</td></tr> <tr><td>4. Vincoli conseguenti alla locazione -----</td><td></td></tr> <tr><td>5. Presenza di diritti di terzi -----</td><td></td></tr> <tr><td>6. Condizioni manutentive delle parti comuni ---</td><td style="text-align: right;">0.02</td></tr> <tr><td>7. Tipologia di impianti e consumi energetici</td><td style="text-align: right;">0.001</td></tr> </table> <p><b>K<sub>p</sub> = 0.024</b></p>	1. Esenzioni fiscali -----		2. Detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione	0.002	3. Limiti alla locazione	0.001	4. Vincoli conseguenti alla locazione -----		5. Presenza di diritti di terzi -----		6. Condizioni manutentive delle parti comuni ---	0.02	7. Tipologia di impianti e consumi energetici	0.001						
1. livello delle finiture	0.008																												
2. stato di conservazione	0.009																												
3. presenza o meno di ascensore	- 0.01																												
4. dotazione di servizi ed impianti	- 0.01																												
1. Esenzioni fiscali -----																													
2. Detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione	0.002																												
3. Limiti alla locazione	0.001																												
4. Vincoli conseguenti alla locazione -----																													
5. Presenza di diritti di terzi -----																													
6. Condizioni manutentive delle parti comuni ---	0.02																												
7. Tipologia di impianti e consumi energetici	0.001																												



*(tab 1.6) – Coefficienti associati alle caratteristiche riassunte*

CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE APPLICATO
POSIZIONALI INTRINSECHE*	$K_{pi} = 0.21$
POSIZIONALI ESTRINSECHE** (AMBIENTALI INFRASTRUTTURALI)	$K_{pe} = 0.175$
INTRINSECHE*** (TIPOLOGICHE)	$K_i = -0.003$
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE****	$K_p = 0.024$

(K è dato dalla somma dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche)

**Coefficiente risultante:**

**K= 0,406%**

$K = K_{pi} + K_{pe} + K_i + K_p$

**K= (< 1)**

CARATTERISTICHE ( $\alpha$ )	BENE ORDINARIO TIPO PESO DELLE ( $\alpha$ ) SUL VALORE DEL BENE	BENE OGGETTO DI STIMA PESO DELLE ( $\alpha$ )
Caratteristiche posizionali Intrinseche $K_{pi}$	( 0.30 )	(0.21)
Caratteristiche posizionali estrinseche $K_{pe}$	( 0.25 )	(0.175)
Caratteristiche Tecnologiche $K_i$	( 0.22 )	(0.01)
Caratteristiche produttive $K_p$	( 0.23 )	(0.064)
SI E' PROVVEDUTO A CONFRONTARE IL PESO DI CIASCUNA DELLE CARATTERISTICHE EVIDENZIATE CON LE PECULIARITA' DEL SEGMENTO DI MERCATO DI CUI FA PARTE IL BENE DA STIMARE	$\alpha_o = 1.00$	$\alpha_b = 0.406$

**Coefficienti di apprezzamento o deprezzamento scelti in base alle caratteristiche dell' appartamento**

**(coefficiente max 1 % , min - 1 %)**



(tab 1.7) – Coefficienti di apprezzamento/deprezzamento

COEFFICIENTI DI ESPOSIZIONE	COEFFICIENTE APPLICATO
VIA	$C_r = -0.1 \%$
PIANO	$C_p = +0.05 \%$
ESPOSIZIONE	$C_e = +0.05\%$
BALCONI e TERRAZZI	$C_b = + 0.08 \%$

**Coefficiente risultante C (di apprezzamento): + 0.08%**

Il coefficiente  $K_t$  di correzione, da applicare al valore medio unitario stimato per l'appartamento è così calcolato :  $K_t = K+C = (0.406 + 0.08)\% = 0.486\%$

**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.



**b . 3 )** Foglio 55-Particella 167- Subalterno 4 Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania

**Categoria:** A/7<sup>a</sup>

**Consistenza:** 5 vani; mq 87 interni

**Superficie abitativa netta:** mq 83,25 circa

**Superficie abitativa lorda:** mq 91,40 circa

**Superficie netta balcone:** mq 16,50 circa

**Superficie lastrico/terrazzo di copertura:** mq 106,75 circa

Ad uso esclusivo sono associati all'immobile due posti auto nel cortile condominiale, individuati ai n.n. 22 e 23.

Il bene oggetto di stima è un appartamento di categoria catastale A/7<sup>a</sup>, indentificato Foglio 55-Particella 167- Subalterno 4 Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (Napoli) costituito da una parte residenziale con pertinenze esterne e lastrico di copertura.

**Variazioni catastali degne di nota**

- per l'immobile oggetto di stima di cui al **sub 4 si registra una** VARIAZIONE del 19/11/2014 Pratica n. NA0446924 in atti dal 19/11/2014 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 104293.1/2014)- risultano variati gli immobili originari *Sub 1 e 2 del Foglio 55 Particella 167*

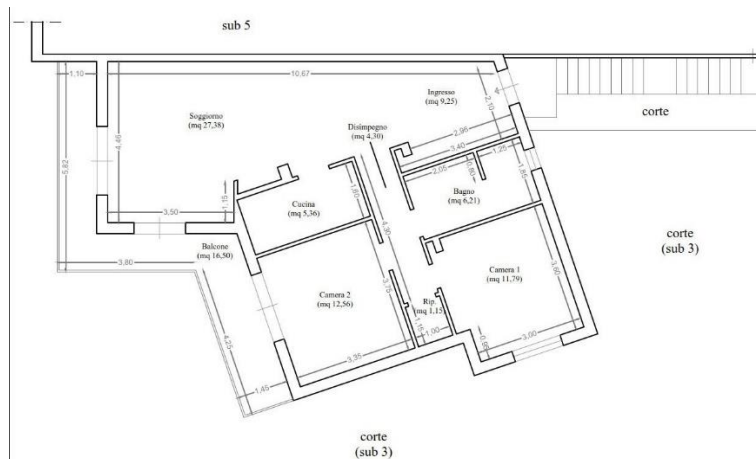
N.B. Trattasi di ristrutturazione interna per aumento di unità immobiliari, realizzate su rilascio di concessione [REDACTED] per interventi sui corpi di fabbrica realizzati precedentemente su [REDACTED] del [REDACTED]. Detti lavori sono stati eseguiti a più riprese fino al periodo successivo all'anno [REDACTED] e successive per ripresa lavori).

Si evidenzia che i sottotetti indicati nell'istanza di Concessione non sono stati realizzati, mentre gli ampliamenti consistenti in aumenti di volume per la realizzazione di piccoli vani caldaia ai piani terra dei villini, eseguiti in [REDACTED], sono stati sanati (si veda nulla osta in Sanatoria rilasciato dalla Sovrintendenza per i Beni Archeologici delle Province di Napoli e Caserta, [REDACTED])

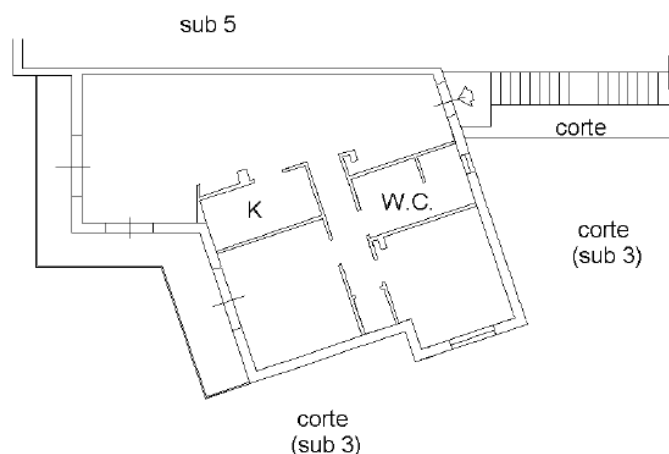


**Confronto tra plan. catastale e planimetria di rilievo**

Dal confronto tra la planimetria Catastale attualmente in atti del Catasto non sono emerse difformità



**RILIEVO**



**CATASTO**

Si quantificano in € 4.000,00 circa, oltre IVA al 10%, i soli costi per la messa a norma degli impianti che allo stato non sono certificati (per l'impianto elettrico non è stata esibita certificazione di conformità, per gli altri impianti è necessaria anche la revisione per renderli a norma).

Non si sono rilevate difformità tra la planimetria di rilievo attuale e la planimetria attualmente agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania ma la planimetria di



rilievo si presenta difforme al grafico di progetto allegato alla Concessione [REDACTED] in ordine A DIFFERENTE DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, pertanto è necessario presentare una CILA in sanatoria (*Cila tardiva*) all'ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania e solo a seguito dell'accettazione per silenzio/assenso si potrà procedere alla presentazione della DOCFA al Catasto Fabbricati per sanare la differente distribuzione degli ambienti. I costi per l'eliminazione delle difformità formali si quantificano in **€ 3500,00 circa**, (€uro 3.500,00 iva inclusa).

**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.

**b. 4 ) LOTTO UNICO :**

Trattasi di immobile di tipo residenziale, ubicato in Giugliano in Campania località Lago Patria, alla Via Scipione L'africano n.20 (catastalmente Via Marenola n.18), posto al piano primo del fabbricato "A" facente parte di un piccolo complesso residenziale formato da alcuni fabbricati di soli due piani fuori terra, ciascuno costituito da un totale di 4 appartamenti ad uso residenziale (denominazione: Condominio. Borgo del Lago).

**Identificativi Catastali:** Foglio 55-Particella 167- Subalterno 4 Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania

**Categoria:** A/7<sup>a</sup>

**Consistenza:** 5 vani; mq 87 interni

**Superficie abitativa netta:** mq 83,25 circa

**Superficie abitativa lorda:** mq 91,40 circa

**Superficie netta balcone:** mq 16,50 circa

**Superficie lastrico/terrazzo di copertura:** mq 106,75 circa



**Confini:** a Nord con parte dell'appartamento catastalmente identificato al sub 5; a Est, a Sud e a Ovest con aree esterne comuni e/o aliene. Al piano sottostante con appartamento catastalmente identificato al sub 3. Ad uso esclusivo sono associati all'immobile due posti auto nel cortile condominiale, individuati ai n.n. 22 e 23.

L'immobile si compone di un'accogliente zona ingresso/soggiorno con angolo pranzo, servita da un ampio balcone di pertinenza da cui, attraverso una scala a chiocciola in metallo, si può accedere al terrazzo di copertura ad uso esclusivo. Adiacente alla zona giorno sono ubicati cucinino e corridoio; da quest'ultimo si accede alle due camere da letto, al bagno e al ripostiglio posto in fondo.

Il complesso residenziale di cui fa parte l'immobile oggetto di vendita è stato edificato su Licenza Edilizia n. 241 del 17/08/1968 (rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania NA- a [REDACTED]).

L'attuale sub 4 della p.lla 167 è stato realizzato su Concessione n. 87/2006 e 101/2006 (Comune di Giugliano in Campania NA), i lavori sono stati eseguiti a più riprese fino al periodo successivo all'anno 2011 (Pratica n. 35384 del 28.06.2011 e successive per ripresa lavori) – VARIAZIONE/FUSIONE catastale del 19/11/2014 Pratica n. NA0446924 in atti dal 19/11/2014 DIVISIONE-FUSIONEAMPLIAMENTO dei sub 1 e 2 (n. 104293.1/2014).

L' appartamento, necessita al momento solo di un intervento di manutenzione ordinaria per il ripristino del soffitto del corridoio per una pregressa infiltrazione proveniente dal Lastrico di copertura. Esso è dotato di impianti funzionanti ma non adeguati alla normativa in materia di impiantistica civile. I costi stimati per la messa a norma degli impianti sono di circa **€4.400,00** ( €uro quattromila, 400) iva inclusa.

La planimetria di rilievo si presenta difforme al grafico di progetto allegato alla Concessione n. 87/2006 in ordine a:

1) **differente distribuzione degli spazi,**

(per eliminare le difformità formali è necessario presentare una CILA in sanatoria (*Cila tardiva*) all'ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania e solo a seguito dell'accettazione per silenzio/assenso si potrà procedere alla presentazione della DOCFA al Catasto Fabbricati per sanare la differente distribuzione degli ambienti. I costi per l'eliminazione delle difformità formali si quantificano in **€ 3500,00 circa**, (€uro tremilacinquecento) iva inclusa;

2) **differente posizione della scala rispetto a quella prevista nel progetto,** nel quale si disponeva sul fronte Sud del fabbricato, mentre attualmente la scala è di materiale metallico ed è posta a Est;

(per sanare tale abuso in facciata la scrivente ritiene che potrebbe essere presentata istanza di variazione della precedente Concessione, corredata di Nulla Osta della sovrintendenza).

3) **apertura /chiusura di finestre e/o porte sulle pareti perimetrali** (si veda il grafico delle difformità allegato)





(per eliminare tali abusi si potrebbe presentare la richiesta di concessione in sanatoria in difformità alla Concessione 87/2006 attraverso l'applicazione dell'articolo 36 del DPR 380 del 2001.

I Costi per gli onorari Tecnici per eliminare gli abusi in facciata ammontano a **€ 2.000,00 circa** (€uro duemila,00).

Si evidenzia che qualora non venisse rilasciato né il Nulla Osta dalla Sovrintendenza né la Sanatoria dal Comune di Giugliano, sarà necessario il ripristino dello Stato di Progetto, con un esborso ulteriore per spese di ripristino di circa **€ 13.200,00 iva inclusa ulteriori**.

Totale costi stimati per sanare l'immobile e/o eliminare le difformità e rendere conformi gli impianti all'attuale normativa, circa € 23.100,00 -€ ventitremila, 100 - (iva, spese vive ed onorari tecnici inclusi), costi di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta.

**Prezzo base d'asta del lotto unico: € 151. 000,00**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.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.

**b. 5)**

Documenti e atti acquisiti ed esaminati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]  
-Ispezione ipotecaria ventennio

Si è accertato che i dati catastali riportati nel più recente titolo di acquisto a favore del debitore gli estremi catastali del cespite pignorato non hanno subito variazioni e che l'immobile è attualmente identificato al Foglio 55-Particella 167- Subalterno 4 Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania

**Passaggi di proprietà nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, e oltre:**

[REDACTED] è proprietario della quota di 1000/1000 del cespite per averlo acquistato dalla Società [REDACTED] in regime di separazione legale dei beni **con atto di compravendita per [REDACTED] in Aversa del 24 novembre 2014**

[REDACTED] trascritto [REDACTED]

Il citato atto di vendita [REDACTED], veniva sottoposto alla condizione sospensiva legale del mancato esercizio del diritto di prelazione e diveniva pienamente efficace con atto [REDACTED], col quale la parte acquirente conseguiva il legittimo possesso del cespite oggetto di stima.

[REDACTED] **con atto [REDACTED]** aveva acquistato [REDACTED] tra gli altri immobili

- a) una quota pari a 5/24 (cinque ventiquattresimi)
dell'intera piena proprietà sulla zona di terreno
estesa circa are cinquanta e centiare cinquantacin-
que (are 50,55), di forma irregolare, con soprastan-
te fabbricato in corso di costruzione, che si compo-
ne di un piano terra e di un primo piano allo stato
rustico; _____



foglio 55 allegato C: \_\_\_\_\_  
 - particelle 167 parte per are 20,84 - 168/a parte  
 per are 8,68 - 169/a per are 12,73: nonchè tra la  
 maggiore consistenza delle particelle 168/b - 169/b  
 e 172 parte in partita urbana; \_\_\_\_\_

Alla stessa società, denominata [REDACTED] la  
 quota di quota di 15/24, tra gli altri immobili, era pervenuta con atto del [REDACTED]  
 [REDACTED], avendola acquistata dai sigg. Umberto Chiacchio,  
 Antonio Chiacchio e Francesco Giugliano.

- a) una quota pari a 15/24 (quindici ventiquattre-  
 simi) dell'intera piena proprietà sulla zona di ter-  
 reno estesa circa are cinquanta e centiare cinquan-  
 tacinque (are 50,55), di forma irregolare, con sopra-  
 stante fabbricato in corso di costruzione, che si  
 compone di un piano terra e di un primo piano allo  
 stato rustico; \_\_\_\_\_

Tra le altre, la quota come di seguito descritta era pervenuta alla detta società [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] avendole acquistate dal sig. [REDACTED]



- a) una quota pari ad un sesto (1/6) dell'intera	
piena proprietà sulla zona di terreno estesa circa	
are cinquanta e centiare cinquantacinque (are 50,55)	
di forma irregolare, con soprastante fabbricato in	
corso di costruzione che si compone di un piano terra	
e di un primo piano allo stato rustico;	

Si conclude che i dati riportati nella Relazione Notarile Sostitutiva relativamente alla provenienza del bene corrispondono alle risultanze della disamina eseguita dalla scrivente e ricoprono ampiamente il ventennio antecedente alla data della trascrizione del pignoramento. In allegato si deposita lo stralcio di mappa catastale.

**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.

**b. 6)**

Il complesso residenziale di cui fa parte l'immobile oggetto di vendita è stato edificato su Licenza Edilizia n. [REDACTED] (rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania NA- a [REDACTED]).

L'attuale sub 4 della p.lla 167 è stato realizzato su Concessione n. [REDACTED]  
[REDACTED]

La planimetria di rilievo si presenta difforme al grafico di progetto allegato alla Concessione n. 87/2006 in ordine a:

1) **differente distribuzione degli spazi,**

(per eliminare le difformità formali è necessario presentare una CILA in sanatoria (*Cila tardiva*) all'ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania e solo a seguito dell'accettazione per silenzio/assenso si potrà procedere alla presentazione della DOCFA al Catasto Fabbricati per sanare la differente distribuzione degli ambienti. I costi per l'eliminazione delle difformità formali si quantificano in **€ 3500,00 circa**, (€uro tremilacinquecento) iva inclusa;

2) **differente posizione della scala rispetto a quella prevista nel progetto,** nel quale si disponeva sul fronte Sud del fabbricato, mentre attualmente la scala è di materiale metallico ed è posta a Est;

(per sanare tale abuso in facciata la scrivente ritiene che potrebbe essere presentata istanza di variazione della precedente Concessione, corredata di Nulla Osta della sovrintendenza).

3) **apertura /chiusura di finestre e/o porte sulle pareti perimetrali** (si veda il grafico delle difformità allegato)

(per eliminare tali abusi si potrebbe presentare la richiesta di concessione in sanatoria in difformità alla Concessione 87/2006 attraverso l'applicazione dell'articolo 36 del DPR 380 del 2001.

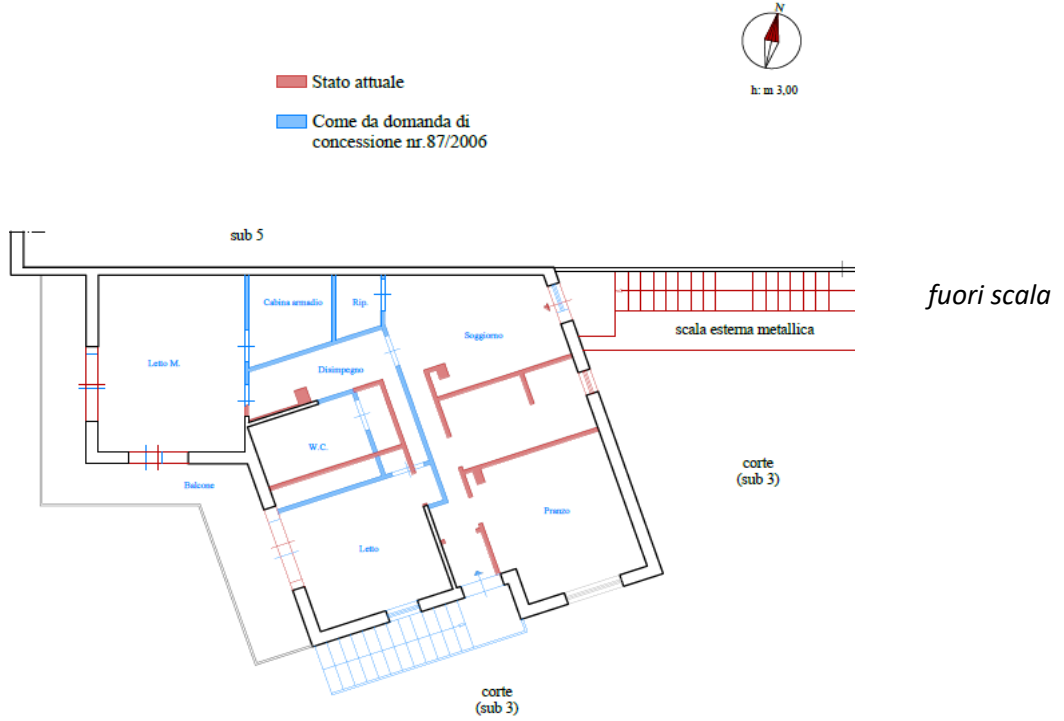
I Costi per gli onorari Tecnici per eliminare gli abusi in facciata ammontano a **€ 2.000,00 circa** (€uro duemila,00).

Si evidenzia che qualora non venisse rilasciato né il Nulla Osta dalla Sovrintendenza né la Sanatoria dal Comune di Giugliano, sarà necessario il ripristino dello Stato di Progetto, con un esborso ulteriore per spese di ripristino di circa **€ 13.200,00 iva inclusa ulteriori**.

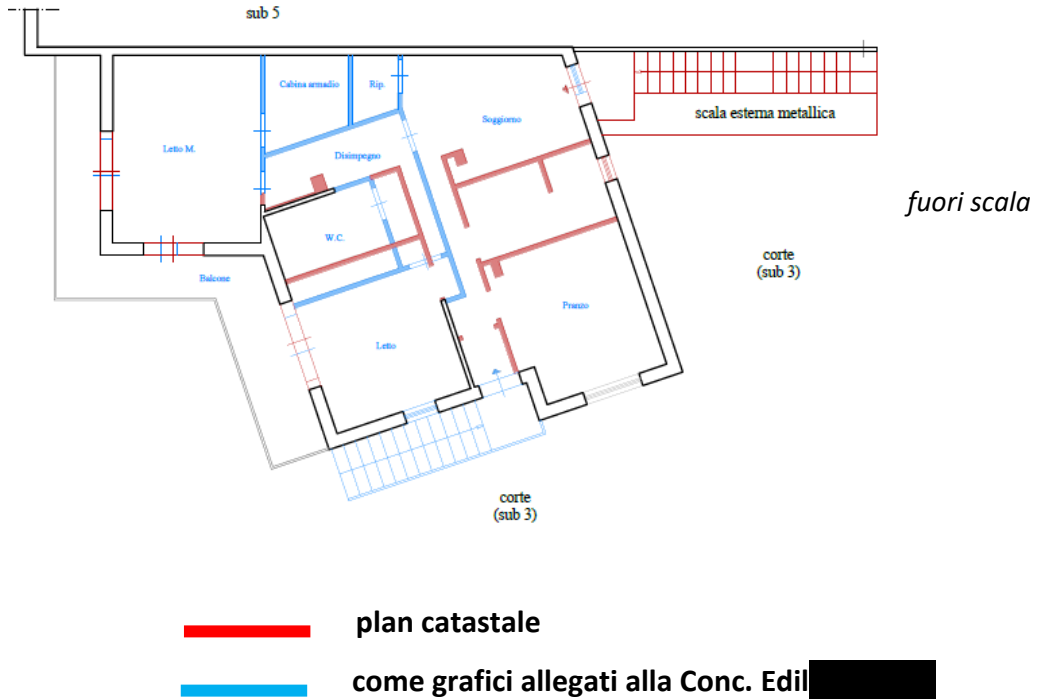


c) Confronto tra pianta di rilievo e plan. di progetto (Concess.Edil. 87/2006)

Difficoltà rilevate tra lo stato reale dell'immobile la domanda concessione nr.87/2006



d) Confronto tra planimetria catastale e plan. di progetto (Concess. [REDACTED])





**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.).

**b. 7)**

Da certificato di residenza storico emerge che l'esecutato risiede in Giugliano in Campania alla [REDACTED]

All' accesso del giorno 10/11/2023 è emerso che l'immobile è occupato da terzi in virtù di contratto di sub locazione.

Si allegano contratti di locazione e di sub locazione, rispettivamente: del 12 febbraio 2020 registrato il [REDACTED]

**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.
- 6) **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).

**b. 8)**

Non risultano iscritte ulteriori formalità pregiudizievoli a carico dei beni pignorati ad esclusione di quelle già evidenziate nella relazione notarile presentata dal creditore procedente.

La scrivente non è a conoscenza di procedimenti penali e civili aventi per oggetto l'immobile costituenti il lotto unico, né sembrano al momento essere in corso attività amministrative che impediscono l'alienazione dell'immobile, fatti salvi provvedimenti di cui non si ha contezza nonostante le ricerche effettuate presso gli uffici tecnici.

Si evidenzia che nella determinazione del prezzo base d'asta si è tenuto conto di:

- Spese vive per diritti di segreteria e sanzioni = € 1.500,00
- Spese vive per presentazione della DOCFA = € 50,00
- Onorari Tecnici per sanatoria delle difformità formali: € 1200,00 + IVA al 22% + C.P. = € 1.522,00 circa
- Presentazione Docfa € 300,00 + IVA al 22% + C.P. = € 380,00 circa
- Onorari Tecnici per sanatoria delle difformità in facciata: € 2.000,00 Iva inclusa



- Costi per rendere conformi gli impianti e per il rilascio delle certificazioni: € 4.400,00 Iva inclusa

- Costi di ripristino eventuale dello Stato di Progetto, con un esborso ulteriore di circa € 13.200,00 iva inclusa ulteriori.

Totale costi stimati per sanare l'immobile e/o eliminare le difformità e rendere conformi gli impianti all'attuale normativa, circa € 23.100,00 -€ ventitremila, 100 - (iva, spese vive ed onorari tecnici inclusi), costi di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta.

**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.

**b.9)**

L'immobile non ricade su suolo demaniale. Da certificato Urbanistico n. 029 del 2024-Prot-0011254 del 25 gennaio 2024, che si allega, si rileva che la zona ricade in zona b1 "di saturazione", sulla particella 167 ricade vincolo archeologico e vincolo ambientale. Su tale particella non risultano USI CIVICI.

**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 **sogetto 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 **sogetto 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.



**b. 10)**

Non è stata rilevata l'esistenza di ulteriori pesi e oneri oltre a quelli per cui è esecuzione.

**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.

**b.11)**

Il complesso è gestito in economia e l'amministratore è uno dei condomini. La quota mensile che ciascuno versa per le spese di condominio è di € 25,00 e per l'appartamento oggetto di stima non risultano quote insolite.

**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 insolite.

**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.

## b. 12 )

Premessa:

Si evidenzia che l'immobile oggetto di stima ha caratteristiche in linea con la tipologia architettonica di immobile residenziale di categoria catastale A7<sup>a</sup>, così come indicato nel titolo esecutivo e nei documenti catastali.

L'immobile, ubicato in una zona periferica tranquilla e lontana dal caos del centro di Giugliano in Campania, gode di un ameno panorama, essendo corredato da un balcone e un lastrico/terrazzo di copertura di pertinenza esclusiva aventi affaccio sul lago di Patria, zona peschiera.

In tale zona, soprattutto nell'ultimo ventennio, si è assistito ad una espansione edilizia a carattere residenziale, favorita dalla presenza di un asse viario di collegamento con il centro paese.

Nelle prossime vicinanze sono collocati alcuni negozi di generi di prima necessità, raggiungibili anche a piedi, mentre strutture sanitarie pubbliche, scuole e farmacie, sono raggiungibili in pochi minuti in automobile.



L'edificio di cui fa parte l'appartamento ha le caratteristiche assimilabili a villino essendo un fabbricato di modeste dimensioni, servizi tecnologici essenziali, senza ascensore e con finiture standard.

L'appartamento ha in dotazione l'uso di due posti auto posti nel cortile comune, sul lato EST che si apre su strada pubblica attraverso un cancello in ferro.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto si è utilizzata la superficie commerciale ponderata per quantificare la consistenza dell'oggetto di stima, secondo l'approccio illustrato nel nuovo Codice delle Valutazioni Immobiliari.

La superficie commerciale individua il parametro di consistenza adottato nella stima di fabbricati ad uso residenziale a cui si aggiunge il coefficiente di ponderazione K attribuito dall'esperto stimatore, che nel caso in parola è **0,406%** (come già determinato in risposta al quesito n.2), applicato nella stima per comparazione.

E' stato altresì determinato in precedenza il coefficiente Kt, di correzione = **0.486%**, da applicare al valore medio unitario risultante dalla stima effettuata per comparazione.

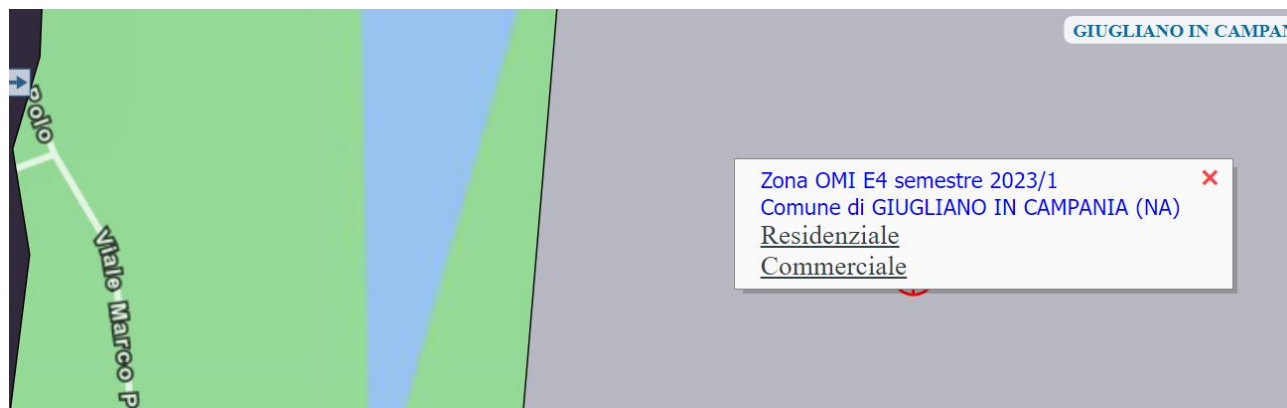
Prendendo in giusta considerazione tutti i dati raccolti, nella stima del bene sono stati utilizzati sia il procedimento analitico (per capitalizzazione del reddito, che il procedimento sintetico- comparativo (diretto), per poi effettuare la media aritmetica tra i rispettivi risultati ottenuti e riferiti al prezzo unitario €/mq.

Si premette che la stima per capitalizzazione del reddito tiene conto del possibile reddito annuo derivante dall'affitto dell'immobile, delle spese che scaturiscono dalla gestione dello stesso (manutenzione, fisco, tributi, gestione ecc) e del saggio di capitalizzazione. Quest'ultimo è una percentuale, che varia da zona a zona, ma può variare da immobile a immobile. Il saggio medio di capitalizzazione viene estratto da specifiche tabelle di riferimento (Orefice- Michieli ecc.) che si utilizzano in ambito estimativo, ad esso vanno applicati opportunamente delle percentuali di correzione, anch'essi tabellari, ma applicati dall'esperto a seguito di attenta valutazione delle caratteristiche, sia della zona urbana che dell'immobile, stabilite analiticamente sempre secondo le linee guida di estimo immobiliare.



**Indagini indirette:**

L'immobile ricade nella zona **OMI E4**



**Consultazione dati OMI**

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **GIUGLIANO IN CAMPANIA**

Fascia/zona: **Suburbana/LAGO PATRIA**

Codice zona: **E4** ←

Microzona: **0**

→ **Tipologia prevalente: Ville e Villini**

Destinazione: **Residenziale**



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1650	L	3,4	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	1150	L	2,3	3,5	L
Box	Normale	640	980	L	2,7	4,1	L
Ville e Villini	Normale	1150	1750	L	3,5	5,4	L

Valori medi OMI quotazioni di vendita medie : € 1.450,00 per mq

### Consultazione Borsino Immobiliare (30 Nov.2023)

[Quotazioni Stime Valutazioni Immobiliari Mq Giugliano In Campania \(borsinoimmobiliare.it\)](https://borsinoimmobiliare.it)

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > NAPOLI (NA) > GIUGLIANO IN CAMPANIA

## Giugliano In Campania (NA)

Via Scipione L'africano, 20, 80014 Lago Patria Na, Italia

**ZONA** LAGO PATRIA

Posizione Zona      Periferia      Tipologia Prevalente      Ville E Villini

### Quotazioni di Vendita

### Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo <i>Euro</i> <b>1.102</b>	Valore medio <i>Euro</i> <b>1.459</b>	Valore massimo <i>Euro</i> <b>1.815</b>	Valuta subito questo immobile
---	--	--	-------------------------------

Osservatorio di mercato del Borsino Immobiliare- quotazioni di vendita medie : € 1.459,00 per mq





And. Quotazioni Resid.	+1.36% annuo 1.220 €/M <sup>2</sup>	And. Vendite Resid.	+8.14% annuo 1063 unità
And. Vendite Non Resid.	+39.78% anno 214 unità	Dinamicità Mercato	Medio Alta
Numero Edifici	11816 - 94.63% ad uso resid.	Numero Abitazioni	39643 - 58.33% di proprietà
Numero Abitanti	123490	Livello Redditi	Medio Basso



ULTIMI REPORT QUOTAZIONI IMMOBILIARI

## L'osservatorio immobiliare in zona Lago Patria a Giugliano in Campania

Quotazioni immobiliari e news sul mercato immobiliare in zona Lago Patria a Giugliano in Campania

### Mercato Immobiliare in zona Lago Patria a Giugliano in Campania

mercoledì 29 novembre 2023

Lago Patria è una zona della città di [Giugliano in Campania](#), distante circa 13000 metri dal centro. E' una zona molto attiva dal punto di vista immobiliare e rappresenta circa il 10% di tutte le transazioni immobiliari di Giugliano in Campania.

Il prezzo medio degli appartamenti in zona Lago Patria è di circa **1.610 €/m<sup>2</sup>**, superiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 1.520 €/m<sup>2</sup>.

Il numero di annunci sui quali si basa la stima del prezzo nella zona è relativamente piccolo (circa 116), limitando l'affidabilità delle quotazioni proposte.

Le quotazioni in zona Lago Patria a Giugliano in Campania sono relativamente omogenee e circa il 60% degli appartamenti è offerto ad un prezzo compreso tra 1.070 €/m<sup>2</sup> e 1.940 €/m<sup>2</sup>.

**Osservatorio di mercato Immobiliare- quotazioni di vendita medie : € 1.610,00 per mq**



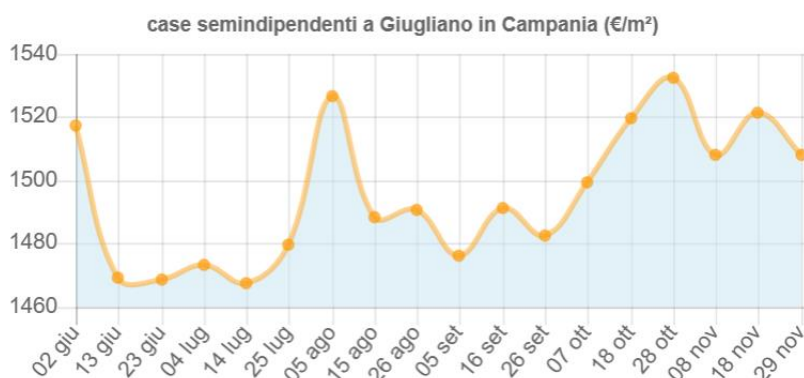
[Quotazione case semindipendenti a Giugliano in Campania | Mercato-Immobiliare.info](https://Mercato-Immobiliare.info)

tipologia	vendita	affitto	ricerca
appartamento	€ 1.600 /m <sup>2</sup>	€ 7,2 /m <sup>2</sup> /mese	<a href="#">Q appartamenti</a>
bifamiliare	€ 1.500 /m <sup>2</sup>	-	<a href="#">Q bifamiliari</a>
casa indipendente	€ 1.400 /m <sup>2</sup>	€ 6 /m <sup>2</sup> /mese	<a href="#">Q case indipendenti</a>
<b>→ casa semindipendente</b>	<b>€ 1.550 /m<sup>2</sup></b>	-	<a href="#">Q case semindipendenti</a>
mansarda	€ 1.350 /m <sup>2</sup>	-	<a href="#">Q mansarde</a>
trivano	€ 1.650 /m <sup>2</sup>	-	<a href="#">Q trivani</a>
villa	€ 1.400 /m <sup>2</sup>	€ 6,3 /m <sup>2</sup> /mese	<a href="#">Q ville</a>
villetta a schiera	€ 1.500 /m <sup>2</sup>	-	<a href="#">Q villette a schiera</a>

Quotazioni case sempindipendenti Giugliano in Campania- quotazioni di vendita medie : **€ 1.550,00 per mq**

A Giugliano in Campania, su un totale di 2.827 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a case semindipendenti sono circa 189.

Prezzo medio case semindipendenti al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Giugliano in Campania presenti su Casa, aggiornato mercoledì 29 novembre 2023: 1.550 €/m<sup>2</sup>.  
 Quotazione media al metro quadro case semindipendenti a Giugliano in Campania negli ultimi 6 mesi



Esecuzione Immobiliare Proc. n. 307/2021 R.G. E. [REDACTED]

## Distribuzione delle quotazioni per case semindipendenti nelle diverse zone

A Giugliano in Campania le quotazioni più economiche per case semindipendenti in vendita sono relative alla zona Varcaturò (1.580 €/m<sup>2</sup>) in prossimità della quale sono presenti circa 53 annunci, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Licola (1.735 €/m<sup>2</sup> con 26 case semindipendenti in vendita).

### Tabella riassuntiva

📍 zona	vendita	affitto	annunci	ricerca
📍 Casacelle	€ 1.350 /m <sup>2</sup>	-	10+	<a href="#">Q case semindipendenti in vendita</a>
📍 Lago Patria	€ 1.550 /m <sup>2</sup>	-	20+	<a href="#">Q case semindipendenti in vendita</a>
📍 Licola	€ 1.700 /m <sup>2</sup>	-	20+	<a href="#">Q case semindipendenti in vendita</a>
📍 Massariola / Amodio	€ 1.750 /m <sup>2</sup>	-	10+	<a href="#">Q case semindipendenti in vendita</a>
📍 Varcaturò	€ 1.550 /m <sup>2</sup>	-	50+	<a href="#">Q case semindipendenti in vendita</a>

### Indagini dirette

Nella ricerca diretta si sono analizzate le proposte di vendita e di fitto di agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Si riportano di seguito i risultati delle ricerche:

**Villa bifamiliare Staffetta 70, Giugliano in Campania**



📅 lun 8 maggio 2023

**340.000 € | m<sup>2</sup> 240**

prezzo al m<sup>2</sup>: 1416 €/m<sup>2</sup> 😊

📍 Via Lago Patria, Lago Patria, Giugliano in Campania

PROPOSTO DA:

**Gabetti**  
FRANCHISING AGENCY

Varcaturò

prezzo medio casa indipendente in zona OMI E4 : 1393 €/m<sup>2</sup> | prezzo medio villa in zona OMI E4 : 1412 €/m<sup>2</sup>

bagni: 3 | C.E. D | 🚗 | zona OMI: E4 | con balcone |

CASA SEMINDIPENDENTE LAGO PATRIA VIA LAGO PATRIA 340.000 €

**LAGO PATRIA** (Rif. LP2): Proponiamo in vendita nelle immediate vicinanze delle attività commerciali di via Staffetta soluzione di villa bifamiliare completamente ristrutturata. L'immobile si presenta con **ingresso indipendente** con spazio esterno parzialmente pavimentato di mq 250 con passo carrabile elettr [...]

[LEGGI ANCORA](#)

ALTRE FONTI

🔍 Leggi l'Opinione di Casa®

⭐ Aggiungi ai preferiti

🗨 Segnala un problema su questo annuncio



**Villa bifamiliare Staffetta 28, Giugliano in Campania**



**bagni: 2** | C.E. **D** |  | **zona OMI: E4** | **con balcone** |

CASA SEMINDIPENDENTE LAGO PATRIA 315.000 €  
**LAGO PATRIA** (Rif. LP340): Proponiamo in vendita nelle immediate vicinanze delle attività commerciali di via Staffetta soluzione di villa bifamiliare completamente ristrutturata. L'immobile si presenta con **ingresso indipendente** con spazio esterno parzialmente pavimentato di mq 250 con passo carrabile elet [...]

[LEGGI ANCORA](#)

mar 9 maggio 2023  
**315.000 €** | m<sup>2</sup> **240**  
 prezzo al m<sup>2</sup>: 1312 €/m<sup>2</sup> 😊

 Via Lago Patria, Lago Patria, Giugliano in Campania

PROPOSTO DA:  
  
 Varcaturò

 Leggi l'Opinione di Caasa®  
 Aggiungi ai preferiti  
 Segnala un problema su questo annuncio

prezzo medio casa indipendente in zona OMI E4 : 1393 €/m<sup>2</sup> | prezzo medio villa in zona OMI E4 : 1412 €/m<sup>2</sup>

[ALTRE FONTI](#)

**Appartamento in vendita a Giugliano In Campania**



**bagni: 2** | **zona OMI: E4** | **con terrazza** | **con balcone** | **cantina** |  | **cucina abitabile** |

CASA SEMINDIPENDENTE LAGO PATRIA 180.000 €  
 Parco Palumbo, in zona Centro di **Lago Patria**, proponiamo in vendita un appartamento su due livelli, con **ingresso indipendente** e spazio esterno privato Il Parco Palumbo, è un complesso residenziale, di ville, noto per la sua centralità e possibilità di vivere insieme ad altri condomini mantenendo riserva [...]

[LEGGI ANCORA](#)

lun 22 maggio 2023  
**180.000 €** | m<sup>2</sup> **140**  
 prezzo al m<sup>2</sup>: 1285 €/m<sup>2</sup> 😊

 Lago Patria, Giugliano in Campania

PROPOSTO DA:  
 Affiliato Tecnorete: STUDIO GIUGLIANO 2 SRL - Tecnorete

 Leggi l'Opinione di Caasa®  
 Aggiungi ai preferiti  
 Segnala un problema su questo annuncio

prezzo medio appartamento in zona OMI E4 : 1648 €/m<sup>2</sup> | prezzo medio casa indipendente in zona OMI E4 : 1393 €/m<sup>2</sup>

[ALTRE FONTI](#)

**Appartamento in vendita a Lago Patria, Giugliano in Campania**



C.E. **D** |  | **zona OMI: E4** | **con terrazza** |  | **cucina abitabile** |

CASA SEMINDIPENDENTE LAGO PATRIA 250.000 €  
 A **Giugliano in Campania**, località **Lago Patria**, precisamente in viale Medusa, zona residenziale e tranquilla ed a pochi passi dalle principali attività commerciali, la DUE-A immobiliare propone in vendita un appartamento in villa di 95 mq interni, con doppio **ingresso indipendente** sia carraio che pedonale. [...]

[LEGGI ANCORA](#)

gio 12 ottobre 2023  
**250.000 €** | m<sup>2</sup> **190**  
 prezzo al m<sup>2</sup>: 1315 €/m<sup>2</sup>

 Lago Patria, Giugliano in Campania

 Aggiungi ai preferiti  
 Segnala un problema su questo annuncio

prezzo medio appartamento in zona OMI E4 : 1648 €/m<sup>2</sup> | prezzo medio trivano in zona OMI E4 : 1684 €/m<sup>2</sup>

[ALTRE FONTI](#)



**App. a Giugliano in**



mer 1 febbraio 2023

**75.000 € | m<sup>2</sup> 75**  
prezzo al m<sup>2</sup>: 1000 €/m<sup>2</sup>

Via Lago Patria, Lago Patria, Giugliano  
in Campania

**bagni: 2 | 🚗 | zona OMI: E4 | con terrazza |**

CASA SEMINDIPENDENTE LAGO PATRIA VIA LAGO PATRIA 75.000 €  
**Giugliano in Campania** località **Lago Patria** su via  
Lago... - **Giugliano in Campania** località **Lago Patria** su  
via **Lago Patria**, zona centrale e ben servita, in parco  
privato con servizio di portierato H 24, proponiamo un  
appartamento con veduta panoramica dotato di una  
superficie interna di 75 mq ubicato al pia [...]

[LEGGI ANCORA](#)

[ALTRE FONTI](#)

🌟 Aggiungi ai preferiti  
🔔 Segnala un problema su questo annuncio

prezzo medio appartamento in zona OMI E4 : 1648 €/m<sup>2</sup> | prezzo medio casa indipendente in zona OMI E4 : 1393 €/m<sup>2</sup>

Media dei prezzi al metro quadrato degli immobili proposti in vendita : **€ 1.265,60 per mq**

[Valori Immobiliari di Giugliano In Campania - Zona E4 | Requot.com](#)

### Zona E4 a Giugliano In Campania Quotazioni Immobiliari per Tipologia

#### **RESIDENZIALE**



#### Ville e Villini

Vendita Min: 1.100 €/Mq - Max: 1.650 €/Mq  
 Affitto Min: 3,00 €/Mq - Max: 5,00 €/Mq

Media dei prezzi al metro quadrato degli immobili proposti in vendita : **€ 1.375,00 per mq**

Media dei prezzi al metro quadrato immobili con simili caratteristiche -tre atti notarili : **€ 1.580,00 per mq**

#### RIPILOGO RISULTATI DELLE INDAGINI:

##### Indirette

prezzo di vendita medio rilevato al mq =€ 1.517,00 circa

##### Dirette

prezzo di vendita medio rilevato al mq =€ 1.407,00 circa



-MEDIA ARITMETICA TRA I PREZZI VENDITA RILEVATI CON LE INDAGINI INDIRETTE E QUELLI RILEVATI CON LE INDAGINI DIRETTE

**€ 1.462,00 al mq**

**Stima analitica**

$V_m = R_n / r$  ( Reddito netto /saggio di capitalizzazione)

Si è provveduto a determinare il più probabile canone locativo per il lotto e dal reddito lordo annuo stimato si è detratta la percentuale di spese medie annue (fissato nella misura del 25%, in linea con le indicazioni riportate nei principali manuali di Estimo).

Per la determinazione del valore locativo si rimanda alla relazione allegata e già depositata  
 canone locativo = € 3.8 x 106.27 =€ 400,00 al mese (arrotondato)

La **determinazione del saggio di capitalizzazione** fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall’Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

tab 12,4

	<b>min</b>	<b>max</b>
<b>Centri di grandi dimensione</b>	<b>0,50%</b>	<b>4,50 %</b>
<b>Centri di media dimensione</b>	<b>1,50%</b>	<b>5,50%</b>
<b>Centri di limitata dimensione</b>	<b>2,00%</b>	<b>6,00%</b>

**TABELLA DI RIFERIMENTO PER LA DEFINIZIONE DEL PIÙ PROBABILE SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE**

Si è assunto come saggio di capitalizzazione possibile quello dato dalla media aritmetica tra il minimo e il massimo saggio individuati per i centri di grandi dimensioni riportati in *tab 12.4*: **r = 2.5 %**

Il probabile saggio di capitalizzazione definitivo r è stato poi ricavato applicando gli incrementi o decrementi elencati nella *tab 12.6*, entro i limiti delle percentuali suggerite dai manuali di riferimento



(tab 12,5)

caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	incrementi e decrementi al saggio medio
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	± 0,22 %
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	± 0,28 %
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	± 0,18 %
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	± 0,8 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,6 %
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	± 0,06 %
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	± 0,16 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	± 0,12 %
Età dell'edificio	± 0,10 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	± 0,06 %
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,04 %

(tab 12.6)

<b>Caratteristiche di localizzazione</b>	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	- 0,08 %
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	-0,05 %
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	-0,01 %
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	+0,09 %
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	+ 0,5 %
<b>Caratteristiche di posizione</b>	6)	Caratteristiche di panoramicità.	+ 0,3 %
	7)	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità.	+ 0,1 %
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	+0,03 %



	9)	Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	+ 0,1 %
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	- 0,1 %
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	-0,01 %
	12)	Età dell'edificio.	+ 0,01 %
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	+ 0,01 %
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	- 0,02%
			- 0,87%

Sottraendo a r la percentuale scaturita dalla somma algebrica delle percentuali di incremento (o decremento) attribuite alle varie caratteristiche analizzate nel segmento urbano ove è ubicato l'immobile, si ottiene  $r = (2.5 - 0.87)\% = 1.63\%$ .

Si stimano le spese in detrazione nel 24% del reddito lordo, secondo quanto suggeriscono le analisi degli esperti di settore, che le fanno oscillare tra il 20% e il 34%.

Avremo che il Valore di mercato sarà uguale a (reddito lordo annuo, dato dalla somma dei canoni di locazione, da cui si sottraggono le spese, il tutto diviso il saggio di capitalizzazione calcolato per la zona in cui ricadono gli immobili).

$$V_m \text{ appartamento} = \text{€ } 400,00 \times 12 - 24\% / 1.63 = \text{€ } (4.800,00 - 1.152,00) / 1.63 = \text{€ } 2.238,00$$

Dato che la superficie commerciale del lotto, opportunamente ponderata con l'utilizzo di K, è di mq 104.42 si ottiene il più probabile valore di mercato con il seguente calcolo:

$$\text{€ } 2.238,00 \times \text{mq } 104,42 = \text{€ } \underline{\underline{233.690,00}} \text{ cifra tonda}$$

C'è da evidenziare che la stima analitica, in assenza di dati certi, non è da considerarsi pienamente attendibile anche in virtù del fatto che sia il saggio di capitalizzazione che le spese annue a carico dell'immobile possono subire oscillazioni, in quanto immobili facenti parte della stessa micro-zona urbana possono presentare significative differenze tipologiche ed inoltre i valori locativi sono calcolati sulla base di proiezioni e dipendono da fattori variabili legati alla domanda e all'offerta.





**Stima sintetica-comparativa per punti di merito** ( Market Approach )

Come è noto agli esperti di settore la stima sintetica-comparativa consiste nel porre a confronto i prezzi di vendita di un numero variabile di immobili che sono ubicati nel medesimo segmento di mercato di quello per cui si esegue valutazione e che presentano caratteristiche il più possibile simili ad esso , effettuando poi l’opportuna media aritmetica ed apportando eventuali correzioni al prezzo medio così ottenuto, che tengano conto delle caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche, ad es: quadratura; tipologia architettonica; ubicazione; esposizione; presenza o meno di servizi, scuole, ospedali; distanze dai centri cittadini,; strade, stazioni, mezzi di trasporto, ecc. ).

Precedentemente è stato ricavato il prezzo medio di vendita effettuando la media aritmetica tra tutti i prezzi medi al mq rilevati in modo indiretto e quelli medi rilevati in modo diretto. Tale prezzo medio al mq è pari a € 1462,00

Come già anticipato la stima dell’immobile è stata effettuata sulla superficie commerciale TOTALE opportunamente ponderata.

Si è scelto di adottare il modello addizionale nel quale il  $V_{\text{mercato di stima}}$  è dato dal  $V_{\text{medio}} + K_t$  dove  $K_t = K + C$

(tab 12.9)

VALORE MEDIO DI MERCATO DEDOTTO (€/mq) (V medio)	PERCENTUALE DI CORREZIONE $K_t$ %	VALORE DI MERCATO UNITARIO STIMATO (Vmercato stimato) €	SUPERFICIE COMMER. TOTALE ponderata con K mq (104+0.5406%)	VALORE TOTALE DEL BENE STIMATO RAGGUAGLIATO €
1.462,00	0.486	1.469.10	104.42	153.393,00



### 3) Conclusion

Il più probabile valore di mercato del bene

-secondo le risultanze dell'approccio per capitalizzazione del reddito:

€ 233.700,00 circa (cifra tonda)

-secondo le risultanze dell'approccio sintetico alla stima:

€ 153.400,00 circa (cifra tonda)

Ponendo a confronto i valori scaturiti applicando ciascuno dei due criteri di stima si rileva una differenza che trova giustificazione nella differente metodologia di approccio.

Calcolando opportunamente la media aritmetica tra i due risultati ed arrotondando, la scrivente ritiene di poter concludere che il più probabile valore di mercato del cespite può essere individuato.

nella cifra di € 193,500,00 (CIFRA TONDA). **V<sub>M</sub>**

E' utile ricordare che **il valore d'uso** di un bene è quello che gli viene attribuito da un singolo individuo, in base all'utilità presumibilmente da esso ricavabile. Tale valore è, quindi, di natura soggettiva e pertanto non può essere oggetto di valutazione economica certa, bensì viene stabilito dal perito alla luce di dinamiche di mercato, tenendo conto del possibile incontro tra domanda e offerta, benché non prescindendo dalla valutazione di mercato del bene.

Nella determinazione del prezzo base d'asta del lotto la scrivente tenendo in giusto conto delle differenze esistenti all'atto della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile **ha ritenuto di applicare un abbattimento dello stesso del 10 %**

In seguito, dalla cifra ottenuta, si è detratta la somma complessiva dei costi stimati per sanare e ripristinare l'immobile, pari a circa € 23.100,00

Prezzo base d'asta del lotto unico

(€ 193,500,00 – 10%) - € 23.100,00 = € 151. 00,00 (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.

**b. 13 )**

**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.

**b. 14 )**

All'accesso è emerso che l'immobile è occupato da terzi con regolare contratto di subaffitto (si allegano contratto di affitto e di subaffitto).

Da certificato di residenza storico emerge che il debitore risiede in [REDACTED], in [REDACTED]

Il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni ed è risultato essere l'unico proprietario del bene per l'intera quota.

Espletato l'incarico con diligenza, professionalità ed obiettività si deposita telematicamente in cancelleria la presente relazione e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Addì 06 .03.2024

Il Tecnico Esperto  
*Arch. Raffaella Simeoli*

