

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

TERZA SEZIONE CIVILE

ESECUCIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**SIENA NPL 2018 S.R.L.**

contro

**OMISSIS - OMISSIS**

R.G. Esec. N. **368/2022**

**Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Paola CASERTA**

**Custode Giudiziario: Avv. OMISSIS**

**Esperto Stimatore: Geom. OMISSIS**

**ELABORATO PERITALE**

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

**Piena ed intera proprietà** dell'unità abitativa ubicata nel fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla Via Bosco a Casacelle n. 25, scala C, piano secondo, interno 32.

**L'appartamento** è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, un balcone prospiciente il lato Nord sulla corte comune, due balconi prospicienti il lato Sud sulla corte comune e un balcone prospiciente il lato Est sulla corte comune; il tutto per una superficie utile residenziale di m<sup>2</sup> 76,10 e una superficie utile non residenziale, costituita dai balconi coperti posti a piano, di m<sup>2</sup> 17,27.

Confina a nord con area cortilizia comune sub 101, a sud con appartamento subalterno 21 scala B e con area cortilizia comune sub 101, ad est con area cortilizia comune sub 101, ad ovest con vano scala, ascensore e appartamento sub. 35 scala C; censito in Catasto Fabbricati del **Comune** di Giugliano in Campania (NA) al **Foglio 52, P.III 236, Sub 36, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza** vani 6, **Superficie catastale** m<sup>2</sup> 89, **Indirizzo** Via Don Bosco, **Rendita** €309,87.

*Tecnico incaricato: Geom. OMISSIS  
iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Caserta al N.  
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di NAPOLI NORD al N.  
C.F. - P. Iva  
con studio in XXXX  
Telefono/fax: - E-mail: - P.E.C.*

## SOMMARIO

<b>1. PREMESSA.....</b>	.....
<b>2. PARTE I - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI.....</b>	.....
<b>3. PARTE III - RISPOSTA AI QUESITI.....</b>	.....
1. Controllo preliminare.....	.....
2. Identificazione dei beni oggetti del pignoramento.....	.....
3. Elencazione ed individuazione dei beni componenti il Lotto Unico.....	.....
4. Identificazione catastale del Lotto Unico.....	.....
5. Ricostruzione passaggi di proprietà.....	.....
6. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica.....	.....
7. Verifica dello stato di possesso.....	.....
8. Verifica vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.....	.....
9. Verifica aree demaniali.....	.....
10. Verifica censo livello o uso civico.....	.....
11. Verifica spese di gestione, contributi condominiali, cause in corso.....	.....
12. Valutazione del bene immobile staggito – Lotto Unico.....	.....
13. Verifica quota indivisa.....	.....
14. Stato civile degli esecutati.....	.....
<b>4. PARTE IV – CONCLUSIONI.....</b>	.....

## 1. PREMESSA

Con Decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. depositato in Cancelleria in data 29/09/2023, il G.E. **dott.ssa Paola Caserta** nominava il sottoscritto geometra OMISSIS, con studio in [REDACTED], regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Caserta al n° XXX, Esperto Stimatore ex art. 168 c.p.c., per redigere la relazione di stima ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., nel procedimento di esecuzione forzata R.G.E. n° 368/2022 promosso da **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.a.** con sede a Milano, Via Valtellina 15/17, nella qualità di mandataria di **Siena NPL 2018 S.r.l.**, con sede a Roma, Via Curtatone 3, rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] presso il quale studio in Napoli è elettivamente domiciliata, contro il sig. **OMISSIS**, nato a Napoli il XXXX e la sig.ra **OMISSIS**, nata a Napoli il XXXX.

In data 03/10/2023 lo scrivente ausiliario procedeva al deposito telematico dell'*Accettazione dell'Incarico di Esperto Stimatore* ricevendo i quesiti formulati dal G.E. nelle *linee guida per l'esperto, SEZIONE A - CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE* -.

Dalle verifiche effettuate presso l'immobile staggito e sulla scorta degli accertamenti tecnico-amministrativi, risultanze catastali, caratteristiche del bene in esame, condizioni e stato conservativo, ricerca e valutazione del più probabile prezzo di mercato, e quant'altro necessario per meglio rispondere ai quesiti posti dal G.E., lo scrivente ha redatto la presente relazione articolata come descritto nel sommario che precede.

## 2. PARTE I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In via preliminare si è provveduto ad acquisire le prime informazioni sul compendio pignorato, mediante la consultazione del fascicolo di causa, per poi verificare la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente, ex art.567 c.p.c..

Le operazioni di primo accesso presso il cespite staggito costituito dall'unità abitativa sita nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla Via Bosco a Casacelle n. 25, Scala C, piano secondo, interno n. 32, sono state stabilite per il giorno 21/11/2023 e comunicate dal custode giudiziario Avv. OMISSIS ai sigg. OMISSIS e OMISSIS a mezzo di lettera raccomandata a.r.. Giunti sul posto, gli ausiliari del giudice non hanno rinvenuto la presenza dei debitori/esecutati, pertanto si è deciso di procedere ad un secondo accesso con l'ausilio di un fabbro e della forza dell'ordine.

A tale riguardo il custode giudiziario dopo aver preso contatti e accordi con il fabbro e la forza dell'ordine ha stabilito l'accesso forzato per il giorno 19/01/2024 previa comunicazione agli esecutati a mezzo di raccomandata a.r.

Giunti sul posto e verificato che nessuno degli esecutati era presente, il custode giudiziario, in presenza della forza dell'ordine (personale dipendente del Commissariato di Polizia di Stato di Giugliano in Campania) ha ordinato al fabbro di aprire la porta d'ingresso.

L'immobile si presentava in uno stato di abbandono anche se all'interno erano presenti alcuni suppellettili e arredi di nessun valore commerciale.

Dalle verifiche effettuate in loco, si è constatato che l'appartamento è privo di tutti gli infissi interni ed esterni ed è privo della ringhiera dei balconi a servizio del soggiorno e del bagno lato Est.

Inoltre si ravvisa che sono stati distrutti tutti i sanitari dei due bagni e per quanto riguarda l'impianto elettrico, si è riscontrata l'assenza del quadro elettrico ed inoltre tutti gli ambienti risultavano privi dei frutti elettrici costituiti dagli elementi quali interruttori, prese, pulsanti, nonché dei telai sui quali vengono installati i suddetti frutti elettrici, che poi di norma vengono avvitati alle scatole portafrutto; tutto ciò ha comportato che i conduttori elettrici, non essendo più collegati ai rispettivi frutti elettrici, fuoriescono dalla tubazione dell'impianto realizzato sottotraccia e pendono dalle scatole portafrutto privi di qualsiasi protezione di sicurezza, anche se, alla data del sopralluogo, l'appartamento si presentava privo di fornitura di energia elettrica.

Durante l'accesso forzato lo scrivente ha effettuato il rilievo fotografico e metrico (con successiva restituzione grafica) dell'intero compendio staggito; il tutto come riportato nei verbali di sopralluogo redatti dal custode giudiziario depositati in atti.

Ulteriori accertamenti sono stati eseguiti presso:

- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – ***Catasto Terreni e Fabbricati.***
- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – ***Servizio Pubblicità Immobiliare***
- Comune di Pozzuoli (NA) – ***Ufficio Anagrafe - Stato Civile.***
- Comune di Giugliano in Campania (NA) – ***Settore Assetto Del Territorio Servizio S.U.E.***
- Comune di Giugliano in Campania (NA) – ***Servizi Demografici.***
- Giunta Regionale della Campania, Settore Bilancio e Credito Agrario Servizio Amministrativo – ***Ufficio Usi Civici.***

### 3. PARTE II – RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO

**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 deve **immediatamente segnalare al G.E.** 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.

A monte di tutte le necessarie operazioni di consulenza (sopralluoghi, ricerche catastali, ipotecarie, urbanistiche, ecc.), il sottoscritto, dalla consultazione degli atti contenuti nel fascicolo relativo al procedimento suddetto, acquisiva le prime informazioni sull'immobile pignorato e provvedeva di conseguenza ad eseguire un **controllo preliminare** consistente nel **verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

Tale verifica ha evidenziato quanto segue:

- L'atto di pignoramento risulta iscritto a ruolo il 31/10/2022, notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Napoli Nord al sig. OMISSIS mediante deposito nella Casa Comunale di Giugliano in Campania in data 21/10/2022, e alla sig.ra OMISSIS a mezzo raccomandata a.r. ricevuta il 05/10/2022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 17/11/2023, Reg. Gen. n. 55678 - Reg. Part. n. 42582, a favore di **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.a.** con sede a Milano, Via Valtellina 15/17, nella qualità di mandataria di **Siena NPL 2018 S.r.l.**, con sede a Roma, Via Curtatone 3.

Il pignoramento scaturisce dall'atto di precetto notificato alla sig.ra OMISSIS in data 25/08/2022 e in data 22/08/2022 al sig. OMISSIS per compiuta giacenza, con il quale si intimava il pagamento di Euro 165.173,25 oltre agli interessi e spese successive, a fronte del titolo esecutivo posseduto, costituito contratto di mutuo di credito fondiario, ai sensi del d.lgs 385/93, in data 12/05/2008, rep. 170949 racc. 30920 ai rogiti dott. Alfonso Monda, Notaio in Napoli, con il quale la Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, con sede in Siena, ha concesso ai signori OMISSIS e OMISSIS un mutuo di € 129.600,00 con ammortamento in anni 30.

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi contrattuali, è stata iscritta ipoteca volontaria in data 14/05/2008, ai numeri 24207/5178, presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2, gravante sull'immobile oggetto di pignoramento.

- Sia l'atto di pignoramento che la relativa nota di trascrizione sono coerenti nell'identificazione catastale del bene immobile staggito.
- La descrizione dell'immobile riportata nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione è conforme alla descrizione reale del bene ad eccezione dell'esatta denominazione della via che risulta essere *via Bosco a Casacelle n. 25* e non *via Don Bosco* come riportato nell'atto di pignoramento di cui sopra e nella visura catastale: tale errata indicazione consente, comunque, l'individuazione del bene pignorato.
- L'istanza di vendita risulta depositata in data 16/11/2022, nei termini di legge.
- La certificazione notarile ipocatastale ventennale, redatta a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese è stata depositata in data 09/12/2022, e la stessa si estende al primo titolo di provenienza ultraventennale avente carattere derivativo-traslativo e natura inter vivos.

- Non risultano creditori iscritti ex art. 498 c.p.c., nonché comproprietari non pignorati ex art. 599 c.p.c.
- Non risulta depositato dal creditore precedente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori/esecutati.

A tale riguardo, come disposto dal G.E. nel quesito n. 14 del presente elaborato peritale, lo scrivente ha provveduto ad acquisire detta documentazione, e pertanto, si rimanda a quanto relazionato in risposta al predetto quesito.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
  - nell'ipotesi di **"differmità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differmità 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 differmità riscontrate).  
In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.  
I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.  
In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.  
Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.  
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.  
Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).  
In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).  
I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).  
L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".  
Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.  
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

### **Beni immobili pignorati:**

Il bene immobile staggito, come da atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, è costituito dalla piena ed intera proprietà dall'appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla Via Bosco a Casacelle n. 25 distinto con l'interno n. 32, posto al piano secondo della scala C, riportato in Catasto Fabbricati al **fgl. 52 p.lla 236 sub. 36.**

I diritti reali pignorati corrispondono a quanto nella titolarità dei debitori/esecutati, pervenuti per acquisto da [REDACTED] con sede in Napoli, per **atto di compravendita** del **12/05/2008** repertorio n. 170948/30919 a firma del Notaio Monda Alfonso sede Napoli trascritto nei RR.II. di Napoli II il **15/05/2008** ai nn. **24206/15167.**

### **Suddivisione in lotti**

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile staggito, ed inoltre, considerato che la massa pignorata è costituita dal solo appartamento subalterno n. 36, ne consegue la formazione di un Lotto Unico come di seguito descritto:

#### **LOTTO UNICO**

**Piena ed intera proprietà** dell'unità abitativa ubicata nel fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla Via Bosco a Casacelle n. 25, scala C, piano secondo, interno 32.

**L'appartamento** è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, un balcone prospiciente il lato Nord sulla corte comune, due balconi prospicienti il lato Sud sulla corte comune e un balcone prospiciente il lato Est sulla corte comune; il tutto per una superficie utile residenziale di m<sup>2</sup> 76,10 e una superficie utile non residenziale, costituita dai balconi coperti posti a piano, di m<sup>2</sup> 17,27.

Confina a nord con area cortilizia comune sub 101, a sud con appartamento subalterno 21 scala B e con area cortilizia comune sub 101, ad est con area cortilizia comune sub 101, ad ovest con vano scala, ascensore e appartamento sub. 35 scala C; censito in Catasto Fabbricati del **Comune** di Giugliano in Campania (NA) al **Foglio 52, P.lla 236, Sub 36, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza** vani 6, **Superficie catastale** m<sup>2</sup> 89, **Indirizzo** Via

Don Bosco, **Rendita** €309,87.

### **Identificativi catastali**

Dalle visure catastali aggiornate (*cf. allegato n. 4*), risulta che l'appartamento oggetto di pignoramento è attualmente censito in banca dati del Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi e consistenza catastale:

<b>Unità Immobiliare Urbana</b>	
<i>Dati Catastali</i>	Comune di Giugliano in Campania (Codice: E054) Catasto Fabbricati: <b>Foglio 52, P.III 236, Sub 36, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza</b> vani 6, <b>Superficie catastale</b> m <sup>2</sup> 94, <b>Indirizzo</b> Viale Don Bosco Scala C Interno 32 Piano 2, <b>Rendita</b> €309,87.
<i>Diritti e oneri reali</i>	➤ <b>OMISSIS</b> , nata a Napoli il XXXX, per la quota di ½ di proprietà. ➤ <b>OMISSIS</b> , nato a Napoli il XXXX, per la quota di ½ di proprietà.

Dalle verifiche effettuate si evince che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, non presentano difformità formali rispetto a quanto censito in catasto fabbricati, mentre, ai fini della conformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, si riscontrano delle difformità che per una maggiore e più dettagliata descrizione si rimanda in risposta al quesito n. 3 della presente relazione di stima.

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile staggito, si riporta di eseguito ed in allegato alla relazione di stima (*cf. allegato n. 3*) la verifica della corrispondenza tra la foto satellitare reperita sul sito web di *Google Maps* con l'estratto di mappa catastale elaborato dalla *SOGEI*, dalla quale si riscontra che la forma geometrica dell'intera particella 236 del foglio 52 corrisponde all'area di sedime dell'intero fabbricato e relativa area di pertinenza nel quale è ubicato l'appartamento in parola: su entrambi le riproduzioni è stato evidenziato in rosso il manufatto in questione.

**STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE**



**STRALCIO CARTOGRAFIA GOOGLE MAPS**



**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.

## 1.0 Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita di cui al **Lotto Unico**

### LOTTO UNICO

**Piena ed intera proprietà** di un appartamento ubicato nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla Via Bosco a Casacelle n. 25, distinto con l'interno n. 32, posto al piano secondo della scala C.

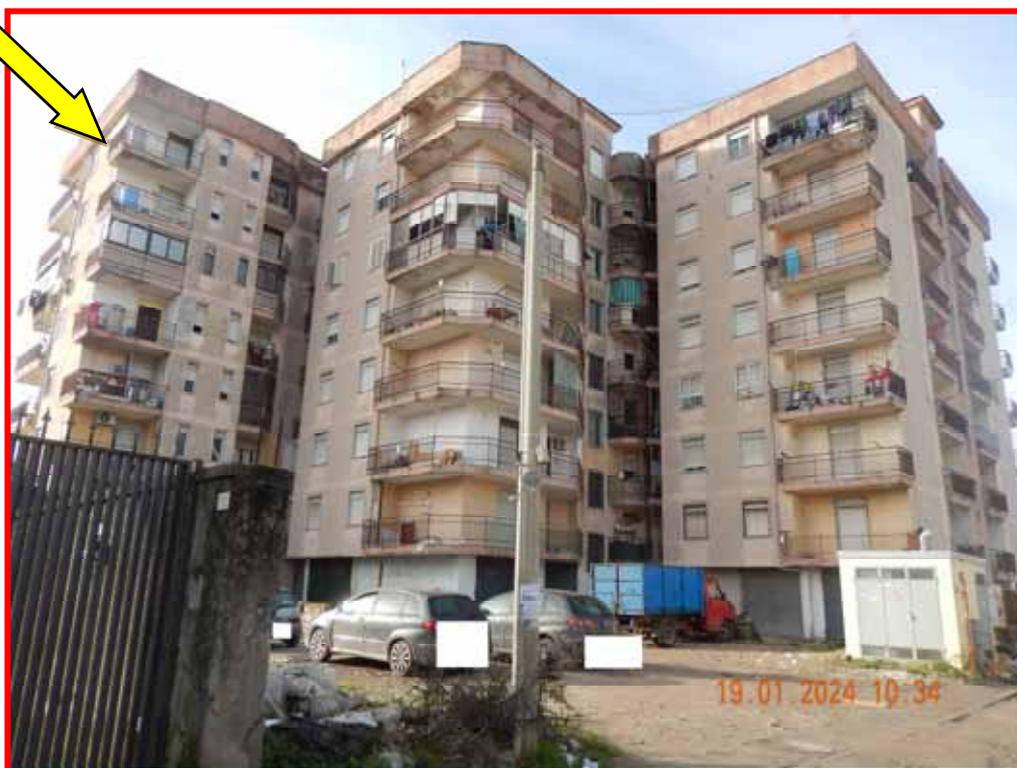
**Dati Catastali:** N.C.E.U. del comune censuario di Giugliano in Campania (NA) al **Foglio 52, P.lla 236, Sub 36, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza vani 6, Superficie catastale m<sup>2</sup> 94, Indirizzo** Via Don Bosco - Scala C Interno 32 Piano 2.

**Coerenze:** confina a nord con area cortilizia comune sub 101, a sud con appartamento subalterno 21 scala B e con area cortilizia comune sub 101, ad est con area cortilizia

comune sub 101, ad ovest con vano scala, ascensore e appartamento sub. 35 scala C.

**1.1** Descrizione del fabbricato nel quale è ubicato l'immobile di cui al **Lotto Unico**

FABBRICATO SCALA C



*Fabbricato ubicato alla Via Bosco a Casacelle 25 – Giugliano in Campania (NA)*

L'unità immobiliare pignorata, costituita da un appartamento per civile abitazione, è inserita in un complesso residenziale ubicato in Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) - Località "Bosco" - via Bosco a Casacelle n. 25 (o Strada Vicinale Bosco) - Lotto F2. Il Comune di Giugliano in Campania, posto nella zona nord-occidentale dell'entroterra di Napoli, confina a nord con il casertano ed a sud con i Campi Flegrei.

Il territorio è caratterizzato oltre che dal centro abitato della città, da insediamenti edilizi ubicati in diverse località extra-urbane, che si estendono fino al litorale domizio da Varcaturò a Licola.

La zona in cui sorge il complesso residenziale, posta alla periferia nord del comune, a circa

2 km dalla SS 162 (Asse Mediano) ed a circa 2,5 km dal Corso Campano (arteria principale di Giugliano in Campania) è caratterizzata da alcuni insediamenti edilizi a destinazione prevalentemente residenziale di recente impianto.

Tale zona è provvista della necessaria urbanizzazione primaria quale fogna, acqua, telefono, cabina ENEL, manca però l'illuminazione stradale, non vi sono elementi estetici predominanti ed il panorama è alquanto degradato per l'incuria delle aree circostanti, trasformate nel tempo in discarica "a cielo aperto" per la presenza di materiali di risulta di vario genere (sacchetti di spazzatura, copertoni, televisori, materassi, vari oggetti in plastica, rifiuti edili, etc).

L'immobile pignorato è ubicato al secondo piano della scala "C" di un fabbricato elevato di sette piani fuori terra oltre piano terra (pilotis), posto in complesso residenziale costituito da 3 edifici uniti tra loro da giunti di dilatazione, nei quali vi sono 42 alloggi serviti dalle scale "A", "B" e "C", costruito nell'anno 1992, che presenta strutture portanti in calcestruzzo, con solai del tipo laterocementizio gettati in opera, tamponature in doppia fodera di mattoni forati e blocchi di lapilemento con intercapedine in pannellatura di lana di vetro, divisori interni in blocchi forati da cm 8 intonacati, prospetti ad intonaco civile e solaio di copertura piano.

In particolare il fabbricato suddetto si presenta in scadenti condizioni di manutenzione con distacchi di intonaco in corrispondenza dell'estradosso del solaio del primo e ultimo livello, discese fecali a vista nel porticato comune collegate impropriamente agli scarichi superiori ed allacciamenti elettrici non a norma alla cabina ENEL.

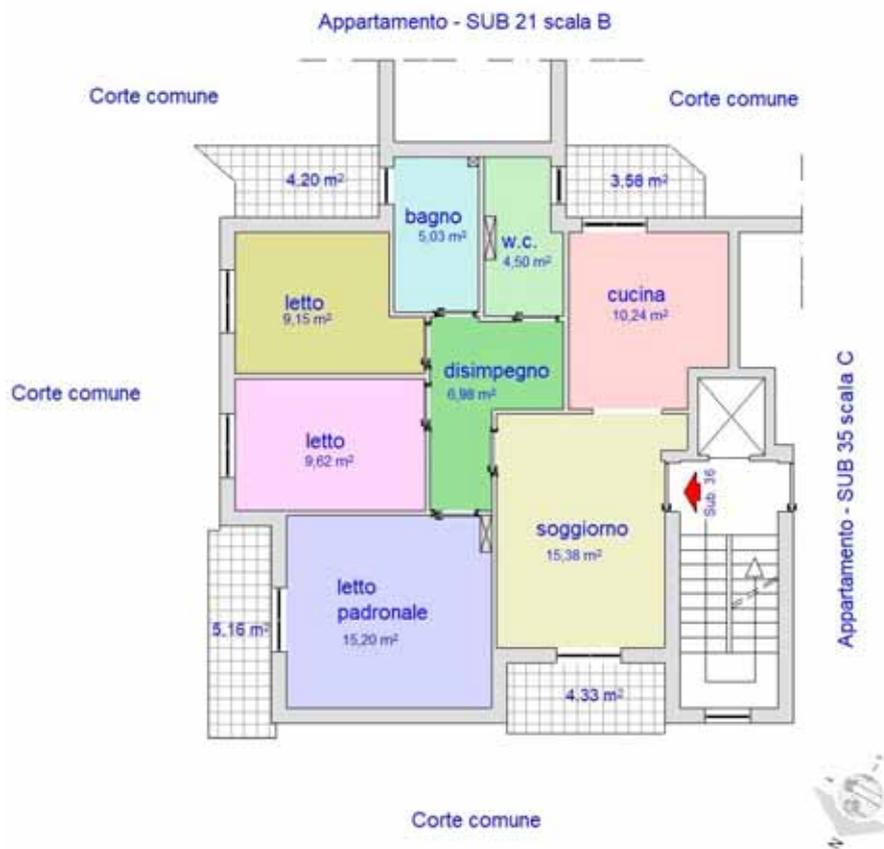
Lo stesso fabbricato risulta mancante del portone di accesso al vano scala, nonché, anche se è presente il vano ascensore, risulta mancante di tutto l'impianto compresa la cabina ascensore.

La scala che serve l'immobile è sinistrorsa (con rotazione in senso antiorario) e presenta n. 2 unità immobiliari dal primo piano al settimo piano per un totale di n. 14 unità.

I prospetti principali sono di stile semplice privi di particolari pregi architettonici; le pareti esterne sono intonacate e rifinite con tinteggiatura per esterni.

Le acque piovane sono convogliate nelle pluviali e dalle discese pluviali in pozzetti ispezionabili posizionati ai piedi del fabbricato e attraverso i fognali, le acque sono inviate alla fogna comunale.

1.2 Descrizione del bene immobile che costituisce il **Lotto Unico**



*Grafico dello stato dei luoghi  
appartamento in Giugliano in Campania (NA) – Via Bosco a Casacelle - scala C - piano 2 - int. 32*

Il lotto di vendita sopra descritto è costituito dal diritto di piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato all'interno di un fabbricato per civile abitazione sito Comune di Giugliano in Campania (NA) alla Via Bosco a Casacelle n. 25, scala C, piano 2°, interno 32.

**L'appartamento** è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, un balcone prospiciente il lato Nord sulla corte comune, due balconi prospicienti il lato Sud sulla corte comune e un balcone prospiciente il lato Est sulla corte comune.

L'ingresso avviene mediante una porta d'ingresso posta a sinistra del pianerottolo di piano salendo dal vano scala condominiale identificato con la lettera C, dotato del solo vano ascensore in quanto risulta mancante tutto l'impianto compresa la cabina ascensore.

L'esposizione è buona, disponendo di affacci sul lato Nord-Sud-Est, e risulta sufficientemente luminosa, grazie anche alla adeguata distanza dagli edifici adiacenti.

Dal sopralluogo effettuato nel quale è stato realizzato un rilievo fotografico parte integrante dell'elaborato peritale, si denota lo stato di abbandono e di fatiscenza in cui versa l'immobile.

Ed infatti si riscontrano le seguenti condizioni:

- tutti i sanitari a servizio dei bagni sono stati distrutti;
- per l'impianto elettrico si ravvisa l'assenza del quadro elettrico ed inoltre tutti gli ambienti risultano privi dei frutti elettrici costituiti dagli elementi quali interruttori, prese, pulsanti, nonché dei telai sui quali vengono installati i suddetti frutti elettrici, che poi di norma vengono avvitati alle scatole portafrutto; tutto ciò ha comportato che i conduttori elettrici, non essendo più collegati ai rispettivi frutti elettrici, fuoriescono dalla tubazione dell'impianto realizzato sottotraccia e pendono dalle scatole portafrutto privi di qualsiasi protezione di sicurezza, anche se, alla data del sopralluogo, l'appartamento si presentava privo di fornitura di energia elettrica.
- tutti i vani porta interni sono privi degli infissi come anche tutti i vani finestra e balconi.

Per una migliore descrizione e rappresentazione dell'immobile in questione, si riportano di seguito le caratteristiche descrittive, lo stato conservativo, ed il rilievo fotografico effettuato nel corso delle operazioni peritali, **precisando che l'appartamento nelle attuali condizioni e caratteristiche intrinseche non ha i requisiti minimi di abitabilità**; inoltre lo stesso immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) secondo i dettami del D.L. 192/2005 e s.m.i., che potrà essere redatto e trasmesso alla Giunta Regionale della Campania da un tecnico abilitato, per un costo stimabile in euro 400,00 che sarà detratto dal valore a basa d'asta del Lotto Unico.

### Caratteristiche descrittive e stato conservativo

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: tompagnature realizzate con doppia fodera di mattoni forati, rifinitura con intonaco liscio di cemento e tinteggiatura con idropittura per esterni. Condizioni: sufficienti
<i>Solai:</i>	tipologia: solai in latero-cemento gettati in opera dello spessore reso di cm. 20, poggiate su travi e pilastri in cemento armato. Condizioni: sufficienti
<i>Balconi:</i>	solai con soletta a sbalzo in c.c.a.; tutti i vani delle finestre e porte finestre di affaccio sui balconi, sono rifiniti con soglie e davanzali rivestiti in marmo spessore cm. 3-2. Pavimentazione costituita da correnti di marmo sui quali poggiano i parapetti e monocottura per

	esterni cm. 10x15. I parapetti sono costituiti da balaustra e corrimano in ferro laccato. Si denota che sia il balcone a servizio del salone che quello a servizio del bagno lato Est sono attualmente privi di balaustra. Condizioni: mediocri.
<i>Scala:</i>	Cassa scala condominiale con solo vano ascensore senza impianto e cabina, ubicata all'interno del fabbricato, costituita da due rampe parallele con ballatoio intermedio di riposo e ballatoio di arrivo al piano; tipologia: realizzata in c.c.a. a soletta piena con gradini a riporto. materiale: le alzate e pedate dei gradini sono rivestite con marmo di spessore cm. 2-3, mentre le pareti verticali e orizzontali sono intonacate e tinteggiate con idropittura acrilica per interni, protettiva e traspirante. Condizioni: mediocri.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Porta di ingresso</i>	porta blindata con anta a battente, serratura blindata, telaio in lamiera di ferro rivestimento con pannello liscio in legno sulla parte esterna. Condizioni: mediocri.
<i>Infissi esterni:</i>	attualmente non presenti
<i>Infissi interni:</i>	attualmente non presenti
<i>Rivestimento zona attrezzatura cucina</i>	mattonelle in monocottura posate a colla. Condizioni: sufficienti.
<i>Pavimento e rivestimento bagni:</i>	<b>Rivestimento bagni</b> fino ad un'altezza di circa m. 2,20 realizzato con piastrelle in monocottura dimensione cm. 20x20; suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro; condizioni: mediocri.
	<b>Pavimentazione bagni</b> realizzato con piastrelle di dimensione cm. 20x20 posata a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; condizioni: mediocri.
<i>Pavimentazione interna</i>	pavimento in maiolica formato cm. 30x30, posato a correre massetto di sabbia e cemento con suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; condizioni: sufficienti.
<i>Divisori non portanti:</i>	tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 8 rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni. condizioni: sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
<i>Antenna:</i>	Impianto di antenna realizzato sottotraccia. Condizioni: non è stato possibile verificare il funzionamento.
<i>Gas:</i>	inesistente: si presume che la produzione di acqua calda sia a servizio di boiler elettrico.
<i>Elettrico:</i>	Impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sottopavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese

	elettriche di servizio; tensione: 220V. Conformità e condizioni: l'impianto si presenta privo del quadro elettrico ed inoltre tutti gli ambienti risultano privi dei frutti elettrici costituiti dagli elementi quali interruttori, prese, pulsanti, nonché dei telai sui quali vengono installati i suddetti frutti elettrici, che poi di norma vengono avvitati alle scatole portafrutto: si ritiene di dover verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.
<i>Allarme:</i>	inesistente.
<i>Idrico:</i>	impianto a servizio del bagno e cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Pvc per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale. condizioni: da revisionare.
<i>Termico:</i>	inesistente.



Immagine 1 – ingresso



Immagine 2 – cucina



Immagine 3 – bagno



Immagine 4 – zona bagno



Immagine 5 – bagno



Immagine 6 – bagno



Immagine 7 – letto padronale



Immagine 8 – letto



immagine 9 – balcone lato Sud



Immagine 10 – balcone lato Est

### 1.3 Computo delle superfici **del bene immobile** che costituisce il Lotto Unico

Per tutto quanto sopra descritto, si riporta di seguito la consistenza e la superficie commerciale, entrambi espresse in metri quadrati, dell'intero Lotto Unico costituito dall'appartamento e locale deposito sopra descritto; il tutto scaturito dalla somma delle seguenti superfici:

- 1) superficie utile residenziale "SUR";
- 2) superficie occupata in pianta da pareti divisorie interne (non portanti): da sommare alla SUR;
- 3) superficie occupata in pianta da pareti portanti interne e perimetrali, calcolata su un spessore massimo di cm. 50: da sommare alla SUR;
- 4) superficie non residenziale "SNR" quali balconi, terrazzi o similari e aree scoperte di uso esclusivo.

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale corrisponde con lo stesso utilizzato dal borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, il quale, si basa sulle superfici catastali calcolate secondo i criteri del D.P.R. 138/98.

Pertanto, la superficie commerciale scaturisce dall'applicazione per ogni singola superficie (SUR e SNR) del coefficiente di ponderazione "K"; il tutto calcolato in ottemperanza al D.P.R. 138/98 Allegato "C" - *Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*-, che delinea i criteri di computo della superficie catastale.

Con il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, sono stati definiti i criteri di calcolo delle consistenze superficiali per le unità immobiliari urbane (U.I.U.) a destinazione ordinaria.

Il primo comma dell'art. 3 di tale D.P.R. afferma che "*l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale*" precisando che i criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato "C" del regolamento stesso.

L'allegato "C" del regolamento precisa i criteri generali e quelli degli specifici gruppi (R, P, T) di unità immobiliari.

Per quanto concerne i criteri generali, l'allegato "C" riporta i punti seguenti:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino

- ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
  3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
  4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi “R” – *unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari* – gruppi “P” – *unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo* – e gruppi “T” – *unità immobiliari a destinazione terziaria* – di seguito sono riportate le modalità di computo.

#### **CRITERI GENERALI PER I GRUPPI “R” E “P”**

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi “R” e “P”, la superficie catastale è data dalla somma:
  - a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
  - b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
    - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
    - del 25 per cento qualora non comunicanti;
  - c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
    - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
    - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
    - Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

- d. della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera "a", e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (abitazioni in villino e in villa), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera "a". Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.
2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli) è computata nella misura del 50 per cento.
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera "a" del comma 1.

#### **CRITERI GENERALI PER IL GRUPPO "T"**

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T – unità immobiliari a destinazione terziaria – la superficie catastale è data dalla somma:
- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
  - b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
    - del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera "a";
    - del 25 per cento se non comunicanti;
  - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
  - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1 (categoria C/1), la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera “a” del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Applicando i sopra citati criteri di valutazione si ricava quanto segue:

<b>Superficie utile residenziale (SUR) e non residenziale (SNR)</b>						
<b>LOTTO UNICO</b>	<b>Appartamento al Fgl. 52 P.IIa 236 Sub 36 ctg. A/2</b>					
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUR (mq)</b>	<b>SNR (mq)</b>	<b>K</b>	<b>Sup. comm.le (mq)</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Appartamento sub 36</b>						
Soggiorno	15,38	-	1.00	15,38	Nord	Mediocri
Cucina	10,24	-	1.00	10,24	Sud	Mediocri
Disimpegno	6,98	-	1.00	6,98	Interna	Mediocri
Letto	9,15	-	1.00	9,15	Est	Mediocri
Letto	9,62	-	1.00	9,62	Est	Mediocri
Camera da letto padronale	15,20	-	1.00	15,20	Est	Mediocri
W.C.	4,50	-	1.00	4,50	Ovest	Mediocri
Bagno	5,03	-	1.00	5,03	Est	Mediocri
Balconi: SNR fino a mq. 25	-	17,27	0.30	5,18	Nord/Sud/Est	Mediocri
<b>TOTALE</b>	<b>76,10</b>	<b>17,27</b>	<b>-</b>	<b>81,28</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne</b>						
Tramezzatura interna	Spessore (ml)	Lunghezza (ml)	Area (mq)	Sup. Comm.le al 100% [mq]		
	0,10	34,42	3,44	3,44		
Totale superficie pareti divisorie interne				<b>3,44</b>		
<b>Superfici occupate in pianta da pareti perimetrali esterne</b>						
Muratura perimetrale spessore massimo cm. 0,50	Spessore (ml)	Lunghezza (ml)	Area (mq)	Sup. Comm.le [mq]		
	0,30	27,22	8,16	8,16		
Totale superficie muri perimetrali in comunione				<b>8,16</b>		
<b>Superfici occupate in pianta da pareti perimetrali in comunione</b>						
Muri perimetrali in comunione 50% fino ad uno spessore max 25 cm.	Spessore (ml)	Lunghezza (ml)	Area (mq)	Sup. Comm.le al 50% [mq]		
	8,19	0,30	2,45	1,23		
Totale superficie muri perimetrali in comunione				<b>1,23</b>		

<b>Totale superficie commerciale del bene immobile di cui al Lotto Unico</b>	
<b>Tipo superficie</b>	<b>Valore (Mq)</b>
Superficie residenziale (SUR)	76,10
Superficie non residenziale (SNR)	5,18
Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne	3,44
Superfici occupate in pianta da muratura perimetrale esterna	8,16
Superfici occupate in pianta da muri perimetrali in comunione	1,23
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>94,11</b>

**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.

Nella verifica preliminare della documentazione agli atti della procedura esecutiva, come richiesto al punto "a" del verbale di conferimento incarico, lo scrivente ha acquisito la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile staggito (**cf. allegato n. 4**), edificato sulla particella di terreno riportata in Catasto Terreni dall'impianto meccanografico del 12/09/1973 al **fgl. 52, p.lla 236**, ente urbano, superficie mq. 2.542.

Le verifiche effettuate hanno evidenziato che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, non presentano difformità formali rispetto a quanto censito in catasto fabbricati, scaturito dalle seguenti variazioni:



Per l'immobile che costituisce il Lotto Unico, si riscontra l'esatta corrispondenza dei dati catastali riportati sia nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione e sia nell'atto di provenienza in testa al debitore/esecutato.

Dal confronto degli attuali dati catastali con i dati contenuti nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, nonché i dati riportati nel titolo di provenienza, risulta quanto di seguito elencato:

- Non risultano variazioni dei dati catastali dell'immobile effettuate in data successiva al pignoramento.
- Gli identificativi catastali riscontrati nella visura storica per immobile sono conformi a quanto riportato negli atti informatizzati del Catasto Fabbricati a partire dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Per quanto riguarda l'individuazione della particella che identifica il lotto di terreno su cui è stato edificato l'edificio che contiene l'immobile pignorato, dall'allegata visura catastale ai terreni e dall'estratto di mappa, si rileva che sussiste allineamento tra N.C.T. e N.C.E.U.; in particolare, l'immobile risulta edificato sul lotto distinto in N.C.T. al foglio **52** p.lla **236** di qualità **ente urbano** e superficie **mq. 2.542**.

#### **Verifica della conformità catastale:**

Con riferimento alla verifica della conformità dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso rispetto alla planimetria catastale, lo scrivente evidenzia che sussistono delle difformità costituite dall'apertura di un vano nel tramezzo per accedere dal salone alla cucina e la chiusura del precedente vano di accesso alla cucina posto nel tramezzo tra la cucina e il disimpegno.

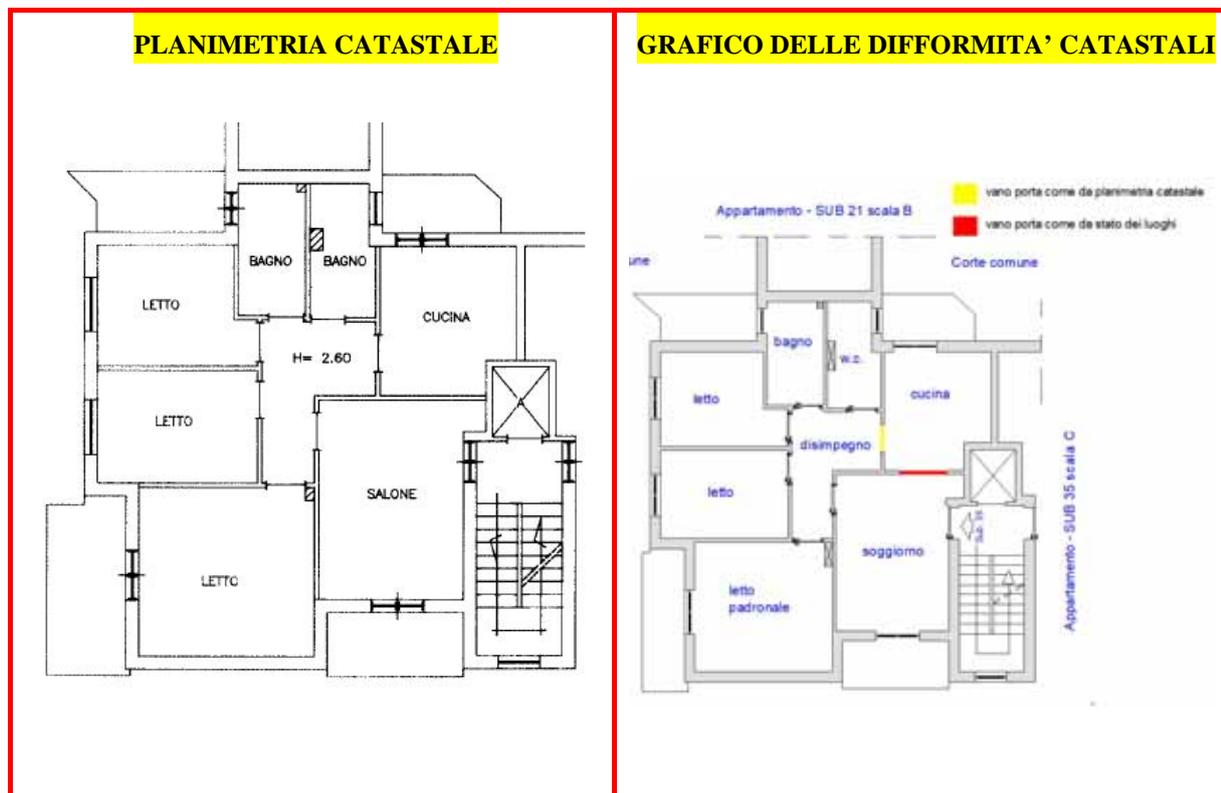
Inoltre si osserva che la documentazione catastale consente l'univoca identificazione dell'immobile pignorato, anche se l'indicazione dell'indirizzo è erroneamente riportato come via Don Bosco, piuttosto che via Bosco a Casacelle n. 25.

A parere dell'esperto stimatore le difformità catastali riscontrate possono essere regolarizzate mediante l'inserimento in catasto di una nuova planimetria conforme all'attuale stato dei luoghi.

Occorre quindi presentare una denuncia di variazione per errata rappresentazione grafica e per variazione toponomastica avvalendosi del software DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati) quale procedura ufficiale dell'Agenzia delle Entrate. L'operazione comporta un costo

indicativo di €500,00 comprensivo dei diritti catastali e dell'onorario occorrente per il tecnico incaricato; tale costo sarà detratto dal valore di stima del Lotto Unico.

Si riporta di seguito ed in allegato all'elaborato peritale, la planimetria catastale e il grafico delle difformità catastali.



**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.*

**LOTTO UNICO:** – piena ed intera proprietà di un **appartamento** dell'unità abitativa ubicata nel fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla Via Bosco a Casacelle n. 25, scala C, piano secondo, interno 32.

**L'appartamento** è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, un balcone prospiciente il lato Nord sulla corte comune, due balconi prospicienti il lato Sud sulla corte comune e un balcone prospiciente il lato Est sulla corte comune; il tutto per una superficie utile residenziale di m<sup>2</sup> 76,10 e una superficie utile non residenziale, costituita dai balconi coperti posti a piano, di m<sup>2</sup> 17,27.

Confina a nord con area cortilizia comune sub 101, a sud con appartamento subalterno 21 scala B e con area cortilizia sub 101, ad est con area cortilizia sub 101, ad ovest con vano scala, ascensore e appartamento sub. 35 scala C; censito in Catasto Fabbricati del **Comune** di Giugliano in Campania (NA) al **Foglio 52, P.lla 236, Sub 36, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza** vani 6, **Superficie catastale** m<sup>2</sup> 89, **Indirizzo** Via Don Bosco, **Rendita** € 309,87.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma non corrisponde alla planimetria catastale in ordine a difformità costituite dall'apertura di un vano nel tramezzo per accedere dal salone alla cucina e la chiusura del precedente vano di accesso alla cucina posto nel tramezzo tra la cucina e il disimpegno.

L'intero fabbricato è stato realizzato con **Concessione Edilizia n. 75/88** cui lo stato dei luoghi non risulta conforme in ordine ad una diversa posizione del vano porta che immette nella cucina, allo spostamento del tramezzo che separa la cucina dal bagno e dal disimpegno, e allo spostamento del tramezzo con vano porta di ingresso alla camera da letto posta a Sud-Est. Le citate difformità urbanistiche possono essere sanate mediante la redazione di una C.I.L.A. in sanatoria; non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE** euro 68.000,00

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

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

*A questo riguardo, l'esperto:*

*- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di*

cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

atto).

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

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

**5) Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

Si riportano di seguito le provenienze intervenute dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo passaggio di proprietà, costituito da atto inter vivos a carattere traslativo, trascritto in data anteriore di venti anni; il tutto redatto sulla scorta degli atti notarili acquisiti dallo scrivente, nonché dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici:

1. Con atto di compravendita per Notaio Tommaso Olivieri del 12 ottobre 1988, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli II il 14 ottobre 1988 al n. 28022/20503, la Società [REDACTED] acquistò il terreno distinto in catasto al fgl. 52 p.la 236 superficie mq. 2.542 sul quale è stato edificato l'intero fabbricato ospitante l'immobile staggito.
2. Con atto di compravendita del Notaio Ida D'Ambrosio del 16/03/1990 trascritto l'11 aprile 1990 ai nn. 13026/10046, la Società [REDACTED] con sede in Napoli ha acquistato dalla Società [REDACTED] il terreno di impianto all'intero fabbricato e relativa area di pertinenza.
3. Con atto di compravendita per Notaio Mario Ferrara del 3 febbraio 1992, Rep. n. 44717, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 4 febbraio 1992 al n. 6999/6173, la predetta Società [REDACTED] ha venduto l'appartamento oggetto di pignoramento alla Società [REDACTED], con sede in Napoli.
4. Con decreto di trasferimento del Tribunale di Napoli - V Sezione Civile Espropri - in data 1° febbraio 2005, Rep. n. 2252 Cron n. 616, registrato a Napoli Atti Giudiziari il 21 febbraio 2005 al n. 2227, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 16 febbraio 2005 al n. 7256/4402, in danno della predetta [REDACTED] fu trasferito, tra l'altro, in favore della Società [REDACTED]



- **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 **differmità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **differmità** 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 differmità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, 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 differmità 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.

Con istanza recapitata all'Ufficio Protocollo Generale a mezzo di posta elettronica certificata del 19/10/2023 ed indirizzata al Dirigente del *Settore Assetto del Territorio Servizio S.U.E.* del Comune di Giugliano in Campania, lo scrivente ha formalizzato regolare richiesta di accesso

agli atti e di informazioni tecnico-amministrative necessarie per poter relazionare in risposta al presente quesito.

Dalle notizie acquisite presso i competenti uffici e dalla **certificazione rilasciata in data 31/01/2024 protocollo generale n. 14031 dal Settore Assetto del Territorio Servizio S.U.E. e in data 01/03/2024 protocollo generale n. 28699 dal Settore Transizione Ecologica-Terra Dei Fuochi Tutela Del Territorio-Cimitero (cfr. allegato n. 7)** si relaziona quanto segue.

### **1. Inquadramento urbanistico e vincoli**

Nel comune di Giugliano in Campania è attualmente vigente il **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** adottato dal Commissario ad acta con delibera n° 87 del 29/10/1983 e reso esecutivo con decreto sindacale il 18/11/1985 a seguito del decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n° 15415 del 27/09/1985.

Rispetto all'attuale strumento urbanistico il terreno di impianto al fabbricato condominiale e relativa area di pertinenza ricade in zona **G/1, (Piano particolareggiato della zona omogenea G/1 - Lotto F2 - zona direzionale delle nuove espansioni urbana)**, disciplinata, unitamente alla legislazione statale e regionale, dalle prescrizioni del *Regolamento Edilizio* e dalle *Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.* che si riportano di seguito:

#### **G1: ZONA: DIREZIONALE DELLE NUOVE ESPANSIONI URBANE**

- Destinazione d'uso: Uffici direzionali e attività terziarie a servizio delle nuove espansioni residenziali, per una quota non superiore al 70%; il rimanente è costituito da edilizia residenziale.
- Strumenti esecutivi: piano particolareggiato da redigersi con contenuti e parametri concordati in sede di Consiglio Comunale e riferito all'intera zona omogenea o ai singoli ambiti di cui all'elaborato grafico TP 3.1.
- Indice di fabbricabilità territoriale: 3.00 mc/mq, da riferirsi all'intera superficie dei singoli ambiti
- Indice di fabbricabilità fondiaria: da definirsi in sede di PPE
- Area minima d'intervento: ciascuno degli ambiti previsti ed indicati nell'elaborato grafico TP 3.1.
- Altezze dei fabbricati, distanze fra i fabbricati e dai confini: da definirsi in sede di PPE, nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative.

Relativamente al regime vincolistico operante nell'intero territorio di Giugliano in Campania e nell'area sopra descritta, dall'attestazione rilasciata allo scrivente ausiliario (*cf. allegato n. 7*) si evince che:

1. agli atti del competente Settore non risulta che l'immobile ricada su suolo demaniale e non è gravato da censo, livello, uso civico.
2. L'intero fabbricato ospitante l'appartamento staggito non è sottoposto a vincoli ai sensi degli art. 32 e 33 della legge 47/85.
3. Per l'unità immobiliare ubicato in via Bosco a Casacelle riportato al N.C.E.U. fg.52 p.lla 236 sub. 36 l'ufficio competente riferisce che a seguito di verifiche agli atti d'ufficio, alla ricerca per nominativo e per toponimo stradale, non risultano ordinanze e/o provvedimenti a carico degli attuali proprietari del cespite staggito.

## **2. Riscontro di titoli autorizzativi**

Nel merito della verifica tecnico-urbanistica lo scrivente precisa che la stessa è stata espletata ponendo a base la suddetta attestazione del **31/01/2024 protocollo generale n. 14031 e del 01/03/2024 protocollo generale n. 28699**: di conseguenza l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza dell'attestazione in parola. Lo scrivente non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla documentazione rilasciata, qualora errata, incompleta o non aggiornata.

Detto ciò, con riferimento all'intero fabbricato nel quale è ubicato il cespite staggito, nell'attestazione allegata al presente elaborato si legge che per il suddetto fabbricato non è stata presentata alcuna pratica di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 – 724/95 – 326/94.

Dagli atti acquisiti si evince che per l'intero manufatto è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.75/88 del 13/10/1988, volturata il 03/05/1990 alla soc. GAVIM G.B. invest s.p.a. e il Permesso di "Abitabilità o di Agibilità" del 20/02/1992 presentata richiesta di permesso di abitabilità e/o agibilità del 26/06/1989.

## **3. Verifica della regolarità urbanistica**

Dall'esame dei grafici progettuali assentiti (allegati in copia alla presente relazione) si rileva che lo stato di fatto dell'appartamento, rilevato in sede di accesso, presenta delle difformità in

ordine ad una diversa posizione del vano porta che immette nella cucina, allo spostamento del tramezzo che separa la cucina dal bagno e dal disimpegno, e allo spostamento del tramezzo con vano porta di ingresso alla camera da letto posta a Sud-Est.

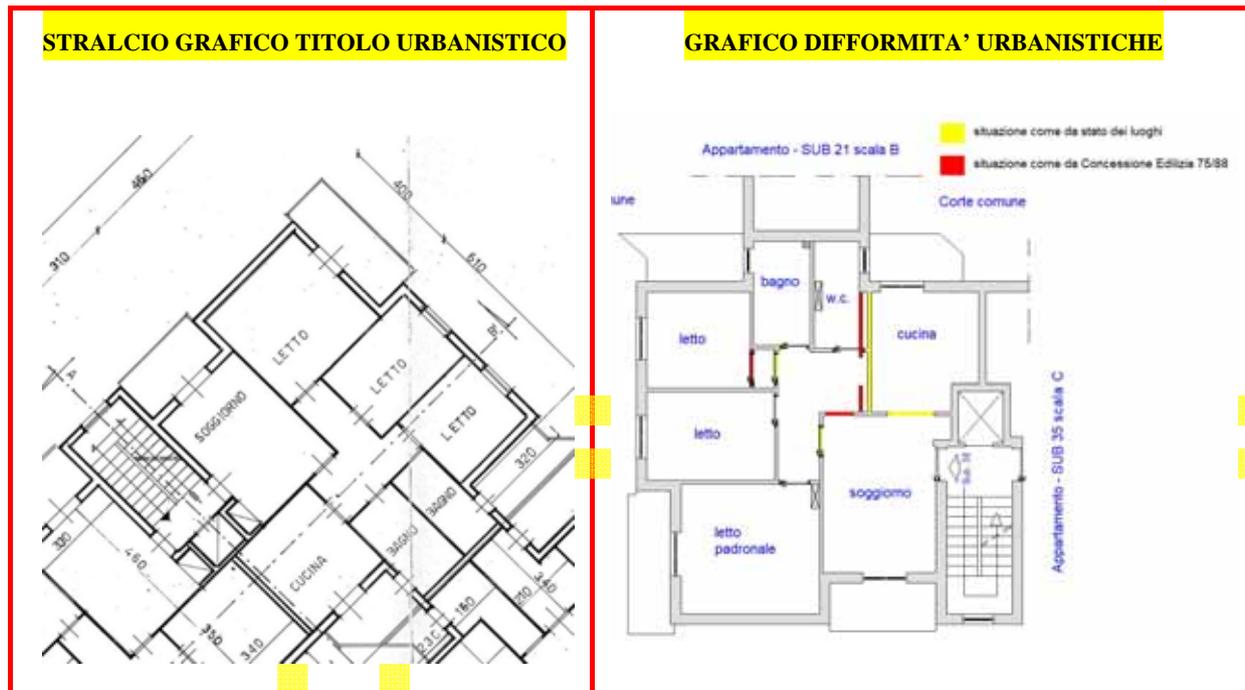
In considerazione di quanto sopra relazionato, lo scrivente ha provveduto a verificare le condizioni di sanabilità o condonabilità del manufatto in questione, rispetto alle quali sono valide le seguenti considerazioni:

- Le difformità riscontrate non possono essere oggetto di domanda di condono edilizio, in quanto, non risultano rispettate le 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).
- Tutte le opere difformi sono comprese all'interno della sagoma preesistente del fabbricato.
- Tutte le difformità riscontrate possono essere oggetto di sanatoria, in quanto, non hanno comportato modifiche della sagoma del fabbricato, né aumento della superficie residenziale o del volume, né si è modificata la destinazione d'uso dell'intero appartamento o variata la consistenza catastale.

Pertanto, ai fini della regolarità urbanistica, a parere dell'esperto stimatore e sulla scorta delle informazioni assunte presso il preposto ufficio tecnico del comune di Casavatore, le difformità riscontrate possono essere oggetto di **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria (C.I.L.A. in Sanatoria)**, in quanto rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3 comma 1 lettera b) DPR 380/01 effettuati in assenza di comunicazione preventiva.

L'operazione comporta un costo complessivo presunto ed indicativo di euro 2.500,00, per sanzione pecuniaria come previsto dalla C.I.L.A. in sanatoria, per diritti di segreteria, e per onorario da corrispondere al tecnico incaricato: tale costo sarà detratto dal valore di stima del lotto di vendita.

Si riporta di seguito ed in allegato all'elaborato peritale il grafico delle difformità urbanistiche e lo stralcio del grafico del titolo autorizzativo urbanistico.



**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.).

Come verificato all'atto dell'accesso forzato eseguito in data 19/01/2024, l'appartamento risulta disabitato e in stato di abbandono; per una maggiore e più dettagliata descrizione si rimanda alla relazione depositata in atti dal custode giudiziario.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

In riscontro alle verifiche eseguite presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Catasto – di Napoli e presso i competenti uffici tecnici del Comune di Giugliano in Campania, relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici che gravano sull'immobile oggetto di pignoramento, è possibile affermare quanto segue:

1. Per l'appartamento staggito non risultano trascritto nessun pignoramento precedente o successivo a quello che ha originato la procedura esecutiva R.G.E. 368/2022.
2. Il bene immobile **non risulta** oggetto di trascrizioni pregiudizievoli con riferimento a sentenze in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota legittima, adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre *ex art. 2932 c.c.*, usucapione, divisione, dichiarazione di fallimento, di ordinanze di assegnazione della casa coniugale al coniuge; di costituzione di un fondo patrimoniale *ex art. 167 c.c.*; di contratti preliminari di compravendita o di locazioni ultranovennali.
3. L'immobile **non risulta** sottoposto ad atti impositivi di servitù e non è oggetto di ordinanze di sequestro preventivo, conservativo, confisca, espropriazione per pubblica utilità.
4. L'intero fabbricato ospitante l'appartamento staggito non è riconosciuto bene di interesse artistico, storico, archeologico, bene culturale e/o paesaggistico di cui alla legge 1089/39 e 1497/39.
5. Il suolo su cui insiste l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare:
  - Non è demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile del Comune di Giugliano in Campania.
  - Non è gravato da censo, livello o usi civici.
6. Per il suddetto manufatto non risulta costituito nessun condominio e/o regolamento condominiale con annesse tabelle millesimali di natura assembleare o contrattuale.

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

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

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

1) *Iscrizioni ipotecarie:*

Iscrizione nn. 24207/5178 del 14/05/2008: ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 12/05/2008, repertorio n. 170949/30920 a rogito del Notaio Monda Alfonso, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede a Siena, contro OMISSIS e Montanera Luigi; capitale € 129.600,00 totale € 259.200,00 durata 30 anni gravante sull'immobile sito in Giugliano in Campania (NA) al Foglio **52** Particella **236** Sub. **36**.

2) *Pignoramenti precedenti o successivi: nessuno*

3) *Trascrizioni:*

**Pignoramento immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Napoli Nord al sig. OMISSIS mediante deposito nella Casa Comunale di Giugliano in Campania in data 21/10/2022, e alla sig.ra OMISSIS a mezzo raccomandata a.r. ricevuta il 05/10/2022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 17/11/2023, Reg. Gen. n. 55678 - Reg. Part. n. 42582, a favore di **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.a.** con sede a Milano, Via Valtellina 15/17, nella qualità di mandataria di **SIENA NPL 2018 S.r.l.**, con sede a Roma, Via Curtatone 3, gravante sulla piena proprietà dell'immobile staggito.

4) *Difformità urbanistico-edilizie:*

Dall'esame dei grafici progettuali assentiti (allegati in copia alla presente relazione) si rileva che lo stato di fatto dell'appartamento, rilevato in sede di accesso, presenta delle difformità in ordine ad una diversa posizione del vano porta che immette nella cucina, allo spostamento del tramezzo che separa la cucina dal bagno e dal disimpegno, e allo spostamento del tramezzo con vano porta di ingresso alla camera da letto posta a Sud-Est.

In considerazione di quanto sopra relazionato, lo scrivente ha provveduto a verificare le condizioni di sanabilità o condonabilità del manufatto in questione, rispetto alle quali sono valide le seguenti considerazioni:

- Le difformità riscontrate non possono essere oggetto di domanda di condono edilizio, in quanto, non risultano rispettate le 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).
- Tutte le opere difformi sono comprese all'interno della sagoma preesistente del fabbricato.

- Tutte le difformità riscontrate possono essere oggetto di sanatoria, in quanto, non hanno comportato modifiche della sagoma del fabbricato, né aumento della superficie residenziale o del volume, né si è modificata la destinazione d'uso dell'intero appartamento o variata la consistenza catastale.

Pertanto, ai fini della regolarità urbanistica, a parere dell'esperto stimatore e sulla scorta delle informazioni assunte presso il preposto ufficio tecnico del comune di Casavatore, le difformità riscontrate possono essere oggetto di **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria (C.I.L.A. in Sanatoria)**, in quanto rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3 comma 1 lettera b) DPR 380/01 effettuati in assenza di comunicazione preventiva.

L'operazione comporta un costo complessivo presunto ed indicativo di euro 2.500,00, per sanzione pecuniaria come previsto dalla C.I.L.A. in sanatoria, per diritti di segreteria, e per onorario da corrispondere al tecnico incaricato: tale costo sarà detratto dal valore di stima del lotto di vendita.

5) *Difformità Catastali:*

Con riferimento alla verifica della conformità dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso rispetto alla planimetria catastale, lo scrivente evidenzia che sussistono delle difformità costituite dall'apertura di un vano nel tramezzo per accedere dal salone alla cucina e la chiusura del precedente vano di accesso alla cucina posto nel tramezzo tra la cucina e il disimpegno.

Inoltre si osserva che la documentazione catastale consente l'univoca identificazione dell'immobile pignorato, anche se l'indicazione dell'indirizzo è erroneamente riportato come via Don Bosco, piuttosto che via Bosco a Casacelle n. 25.

A parere dell'esperto stimatore le difformità catastali riscontrate possono essere regolarizzate mediante l'inserimento in catasto di una nuova planimetria conforme all'attuale stato dei luoghi.

Occorre quindi presentare una denuncia di variazione per errata rappresentazione grafica e per variazione toponomastica avvalendosi del software DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati) quale procedura ufficiale dell'Agenzia delle Entrate. L'operazione comporta un costo indicativo di €500,00 comprensivo dei diritti catastali e dell'onorario occorrente per il tecnico incaricato; tale costo sarà detratto dal valore di stima del Lotto Unico.

**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.*

Dalla certificazione avente protocollo generale n. 14031 del 31/01/2024 a firma del responsabile del Settore Pianificazione del Territorio – Edilizia Privata del Comune di Giugliano in Campania (*cf. allegato n. 7*) si evince, tra l'altro, che il suolo sul quale insiste l'edificio ospitante l'unità immobiliare in questione, non è di natura demaniale.

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

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

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

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

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

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

Le verifiche effettuate presso i competenti uffici hanno evidenziato che il terreno di impianto all'intero fabbricato e relativa area di pertinenza riportato in catasto al **fgl. 52 p.IIa 236 qualità** ente urbano **superficie** mq. 2.542, non risulta gravato da censo, livello o uso civico a favore di soggetto privato.

Per quanto attinente alla verifica sull'eventuale esistenza di uso civico a favore di soggetto pubblico, lo scrivente ha provveduto ad effettuare una doppia verifica, di cui la prima è stata effettuata presso il Comune di Giugliano in Campania – *Settore Assetto del Territorio - Sportello Unico per l'Edilizia* – dal quale si è riscontrato che agli atti del preposto ufficio non risulta che detto immobile sia gravato da censo, livello o usi civici a favore dell'Ente Comunale (*cf. allegato n. 7: attestato urbanistico prot. gen. n. 14031/2024*).

La seconda verifica è stata effettuata presso la *Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici*, dove risulta che l'unico atto riguardante i demani del Comune di Giugliano in Campania, risale al decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici nelle Province della Campania e del Molise, datato 5 marzo 1928, nel quale si legge che “... per il comune di Giugliano in Campania non vi sono beni di uso civico e che in alcun modo abbia mai avuto il comune demani o diritti di uso da rivendicare”. (cfr. allegato n. 9)

Alla luce delle verifiche effettuate, si può ragionevolmente affermare che il terreno di impianto al fabbricato con relativa area di pertinenza, nel quale è ubicato l'immobile staggito, non risulta gravato da censo, livello o uso civico a favore di soggetto pubblico o privato.

**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.

Verificato lo stato dei luoghi ed assunte le debite informazioni, risulta che:

- 1) l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie ammonta a: 0,00 euro;
- 2) le spese straordinarie già deliberate ma per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione non è ancora scaduto, ammontano a: 0,00 euro;
- 3) le spese condominiali il cui termine di pagamento è scaduto ma che nonostante ciò non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ammontano a: 0,00 euro;
- 4) non si riscontrano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO

### 1.1 – Immobile oggetto della vendita

<b>LOTTO UNICO</b> <b>SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 94,11</b>
<p><b>Piena ed intera proprietà</b> dell'unità abitativa ubicata nel fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Giugliano in Campania alla Via Bosco a Casacelle n. 25, scala C, interno 32, piano secondo.</p> <p>Confina a nord con area cortilizia comune sub 101, a sud con appartamento subalterno 21 scala B e con area cortilizia sub 101, ad est con area cortilizia sub 101, ad ovest con vano scala, ascensore e appartamento sub. 35 scala C; censito in Catasto Fabbricati del <b>Comune di Giugliano in Campania (NA) al Foglio 52, P.IIIa 236, Sub 36, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza vani 6, Superficie catastale m<sup>2</sup> 89, Indirizzo Via Don Bosco, Rendita €309,87.</b></p>

#### 1.1.1 - Criteri di stima

Per valutazione del bene in esame, si intende determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Ad un bene economico è possibile attribuire i diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare; per la valutazione degli immobili oggetto di procedimento esecutivo, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito dell'esperto stimatore è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto, da comuni compratori o venditori.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*), oltre alle linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;
- Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Income Approach*;
- Il metodo dei costi (o *Cost Approach*) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

Considerando l'attuale situazione di mercato, ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; quindi si esclude senz'altro il metodo finanziario o metodo di stima analitico, ritenendo opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato, in quanto il bene staggito risulta ubicato in un contesto caratterizzato da un mercato di riferimento poco attivo sia nelle compravendite che nelle locazioni.

I valori di riferimento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato effettuata presso più agenzie immobiliari ubicate nel comune di Giugliano in Campania, con riferimento alle compravendite immobiliari di manufatti aventi per quanto più possibile caratteristiche simili ed ubicati nella stessa zona o in zona limitrofa.

I valori indicati dalle agenzie immobiliari interpellate, sono quasi esclusivamente riferiti ad un unico parametro espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda; tale circostanza ha influenzato in maniera determinante nella scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame.

Ne consegue, che la base di dati a disposizione dello scrivente, non consente l'utilizzo del metodo *Market Comparison Approach*, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti.

L'unica alternativa possibile nell'effettuare una valutazione attendibile, è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame, è espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un esiguo numero di transazioni recenti.

### ***1.1.2 - Analisi del mercato immobiliare***

La stima degli immobili attraverso il metodo monoparametrico non può prescindere da un'attenta analisi del mercato di riferimento condotta a livello nazionale, provinciale, comunale e locale.

**Con riferimento all'anno 2020-21**, il Centro Studi FIAIP, riferisce che il sentiment per il 2020 non è certo negativo, ma con ogni probabilità vedremo un minimo calo di compravendite. Inoltre, laddove ci siano stati interventi di riqualificazione, i prezzi potrebbero iniziare a risalire così come nelle città in cui ci siano stati interventi di adeguamento alla domanda turistica, perché l'investimento immobiliare in questi casi è tornato ad essere tra quelli più ricercati, soprattutto tra i piccoli investitori con disponibilità di spesa tra i 100 e i 250 mila euro. Tra le città in questione in particolare Roma, Firenze, Napoli, Venezia, Verona, e in genere tutti i luoghi di richiamo turistico.

La ragione di questa ripresa è la voglia di investire nel mattone (sempre parlando di piccoli investitori) a causa della grande mancanza di fiducia nei confronti del sistema bancario e negli

scarsi rendimenti di investimenti quali obbligazioni e depositi bancari; quindi il mattone diventa un bene rifugio.

Anche nel 2020 il maggior problema dell'immobiliare resta il carico fiscale: il passaggio da Ici a Imu ha portato la tassazione a triplicare da 9 a 24 miliardi. Il fatto positivo è però che i prezzi sono ai minimi storici quindi, per quanto possano ancora marginalmente scendere nelle periferie, ci sono già ottime occasioni di investimento da un lato e di acquisto da parte dei giovani dall'altro, grazie anche ai mutui i cui tassi sono a loro volta ai minimi storici.

Per il Ceo di Gabetti, il 2020 sarà un anno per cui si prevede, come è stato per il 2019, una costante crescita delle compravendite in campo residenziale nell'ordine del + 5-8%. L'inversione di tendenza è ormai confermata e stabilizzata e a fine anno si stima di superare le 600mila transazioni. Il nuovo anno confermerà la ripresa del settore, seppure con valori differenti nelle diverse zone d'Italia. Ci sono città che hanno ben performato nel 2019 e che continueranno a farlo, come l'ormai inarrestabile Milano, ma anche Bologna, Napoli o per esempio Bari. Anche la Capitale sta segnando tassi di crescita positivi e crediamo possa trarre nuova linfa dalle diverse iniziative di sviluppo e riqualificazione residenziali in atto. Dal punto di vista dei tempi medi di vendita, si assiste a una progressiva diminuzione mentre, per quanto riguarda i prezzi, si prevede una complessiva stabilizzazione, con punte positive nelle città considerate più appealing.

Un indice importante per capire il trend positivo di mercato – osserva il responsabile ufficio studi Tecnocasa, è la riduzione delle tempistiche di vendita che conferma l'esistenza di una domanda molto vivace e di un'offerta che continua a ridursi in alcune realtà, soprattutto per le tipologie di migliore qualità. L'anno appena iniziato non avrà un andamento molto diverso: l'interesse per l'immobile, sia come prima casa sia per investimento, è sempre molto vivo come dimostra la crescita delle richieste raccolte dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa. Gli investitori continuano ad essere attratti. Fonte: *"Idealista" del 16/01/2020*.

Le previsioni che gli esperti del settore hanno riportato all'inizio dell'anno 2020, hanno impattato drasticamente contro le vicende sanitarie che l'Italia ha attraversato a partire dalla metà del mese di febbraio 2020.

Ed infatti, il mercato immobiliare ha assorbito un duro colpo dal blocco dovuto all'emergenza sanitaria che il nostro Paese ha vissuto a causa del coronavirus. Un buco di qualche mese che visite virtuali e acquisti online non hanno potuto colmare.

E dato che il settore residenziale rappresenta la fetta maggiore del nostro mercato, è in questo ambito che, anche per la chiusura delle agenzie per decreto, si è avuto un calo importante delle compravendite e in un secondo momento dei prezzi.

I vertici di Nomisma hanno presentato il 25 marzo 2020 la fotografia e le previsioni sul settore, in una diretta streaming che da sola racconta la situazione di isolamento che è stata vissuta.

La rappresentazione che ne esce è a tinte scure e sovrappone immagini diverse in base allo scenario che potrà realizzarsi. Archiviato quello pre-virus, ormai superato, restano due scenari negativi, più o meno pessimistici.

In sostanza da Nomisma si aspettano un calo delle compravendite residenziali tra le 40mila e le 110mila unità rispetto alle 603mila vendite del 2019, che in termini di fatturato significano da 9 a 20 miliardi in meno di volumi nel 2020. Senza coronavirus Nomisma si attendeva 613mila transazioni quest'anno.

«La situazione già da qualche mese presentava alcune difficoltà - spiega Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma. La componente certa di acquisto immobiliare si era ridotta a 500mila famiglie, ma rimaneva una quota significativa di domanda potenziale, due milioni di famiglie che avrebbero potuto acquistare. Al momento frenate dalla debolezza economica».

A supportare la domanda sono stati gli acquisti per investimento, arrivati al 15% delle compravendite e volti a sfruttare il buon momento degli affitti brevi. Una domanda, quella per mettere a reddito gli immobili, tornata dal 2018, grazie allo sgonfiamento dei prezzi degli anni prima, ma che si avvia a ridursi drasticamente.

In una prima fase i prezzi non dovrebbero seguire il calo delle transazioni. Nel nostro Paese i prezzi mostrano sempre una certa rigidità, che oggi potrebbe essere negativa perché ingesserebbe il mercato. Le quotazioni registreranno flessioni medie tra l'1,1% e il 3,1% nel biennio 2020-2021 (sul 2019). Per il 2022 Nomisma stima una flessione dei valori in timida attenuazione.

Il quadro che si profila evidenzia un contrasto stridente con i risultati registrati da Nomisma nel 2019, che restituivano un generalizzato miglioramento rispetto al passato.

Gli scenari che si prospettano all'orizzonte devono tenere conto anche della situazione economica critica. Non basteranno le App messe a punto da start up immobiliari per fare vendere tante abitazioni quante l'anno scorso, quando si erano di poco superate le 600mila

unità vendute (603mila circa, come citato, nei dati dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle Entrate).

Nel triennio che ci aspetta, riguardo al settore residenziale, Nomisma prevede una perdita tra 54,5 e 113 miliardi di euro di fatturato, a seconda dello scenario che si concretizzerà. È chiaro che le pesanti ripercussioni del Covid-19 sull'economia non si estingueranno in pochi mesi. «La ripresa dipenderà dalle strategie che il governo metterà in campo per sostenere i redditi, dalla flessibilità delle banche sul fronte mutui e da come la crisi si rifletterà sull'economia in generale» dice Dondi. Certo è che, come ha spiegato Lucio Poma, capo economista di Nomisma, la pandemia colpisce un Paese che era già debole. «Quasi sicuramente l'Italia andrà in deflazione» dice Poma.

Sono troppe le variabili macroeconomiche per poter immaginare che il settore immobiliare si muova in maniera autonoma dal contesto. Una doccia fredda, dunque, quando il mercato sembrava aver ormai imboccato la via della ripresa con un fatturato stimabile in 98,3 miliardi nel 2019; *Fonte: "Il Sole 24 Ore" del 28/03/2020.*

Nel II° Osservatorio sul Mercato Immobiliare – Luglio 2020 Nomisma presentato il 22 luglio 2020 e che analizza il mercato immobiliare delle città di Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia, si legge che *“A un primo trimestre d'anno in cui secondo i dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate le compravendite sono state deficitarie (-15,5%) ne è seguito un secondo più negativo. L'anno si chiuderà con un calo complessivo di circa il 18%, passando da 603 mila a 494 mila compravendite secondo le proiezioni dello scenario più positivo (base) previsto da Nomisma. Il consuntivo può però oscillare tra 471 mila (-22%) e 518 mila transazioni (-14,1%) a seconda che si consideri lo scenario avverso (“hard”) o quello più favorevole (“soft”).*

Per l'Istituto bolognese, le tendenze negative si manifesteranno anche nella prima parte del 2021, seppur con un'entità *“decisamente più contenuta rispetto a quella registrata nell'anno in corso”*.

Alla luce della situazione venutasi a creare con la pandemia Covid – 19 Nomisma, come già in occasione del 1° Osservatorio, ha delineato 3 diversi scenari di evoluzione del contesto macroeconomico e, conseguentemente, del mercato immobiliare italiano: “base”, “soft” e “hard”.

Le compravendite per il mercato immobiliare residenziale – nello scenario che oggi appare più probabile (“Base”) – dovrebbero attestarsi al di sotto delle 500 mila unità, passando dalle 603 mila transazioni del 2019 alle 494 mila del 2020 (-18%). Tale risultato può oscillare tra

471 mila (-22%) e 518 mila compravendite (-14,1%), a seconda che si consideri lo scenario più avverso o lo scenario più favorevole.

Per il 2021 si ipotizza il permanere di tendenze negative nella prima metà dell'anno, di entità decisamente più contenuta rispetto a quelle registrate nell'anno in corso, peraltro controbilanciate dall'evoluzione prevista nella seconda metà del 2021, tanto da determinare una sostanziale stabilità delle transazioni nello scenario "Base" (499 mila compravendite, +1% rispetto al 2020). Lo scenario peggiore prevede che la ripresa della seconda parte del 2021 non sia in grado di recuperare quanto perso nel corso della prima metà dell'anno, con un risultato complessivo di 460 mila transazioni concluse; quello "soft" vede invece un recupero delle transazioni già nella prima parte del 2021, portando la risalita a fine anno a quota 537 mila.

Per Nomisma nella seconda parte del 2020 e nel 2021 sarà la componente di domanda con autonomia reddituale e patrimoniale a trainare il mercato della compravendita; nel 2022 la crescita dovrebbe proseguire, senza tuttavia recuperare i livelli pre Covid. Pur nello scenario più favorevole si rimarrà sotto quota 600 mila transazioni, mentre lo scenario "base" vede un livello di scambi nell'ordine di 521 mila unità; quello "hard" prevede che ci si attesti sotto le 500 mila transazioni, con una chiara difficoltà del settore a rimettersi in moto.

Se il calo delle transazioni è un fenomeno ampiamente pronosticato, a sorprendere è l'immediatezza con cui i valori si sono allineati, quantomeno nell'orientamento, al nuovo contesto. Le dinamiche in atto portano Nomisma a prevedere una contrazione dei valori media annua per il 2020 (secondo lo scenario "base") del -2,6% nel segmento abitativo, e del -3,1% e -3,2% rispettivamente nei settori direzionale e commerciale. Lo scenario più favorevole ("soft") presenta per le abitazioni una contrazione per il 2020 di 2 punti percentuali, a fronte di una flessione di 4 punti percentuali nello scenario "hard".

Oltre a Milano le città che presentano i cali più contenuti sono Firenze, Padova e Bologna, cui si aggiungono Venezia e Palermo limitatamente agli immobili d'impresa. I cali più accentuati sono previsti a Catania, Bari e Roma, mentre Torino e Napoli mostrano performance particolarmente negative nel segmento non residenziale.

La risalita degli investimenti dei prossimi anni potrebbe – per Nomisma- scaturire da una ricomposizione del mercato a favore di categorie finora sottorappresentate. L'entità dei cambiamenti in atto impone cautela, per questo *“uno scenario più credibile potrà essere tracciato solo al termine di questo anno. Fino ad allora non si potrà fare altro che sperare che una propensione spesso acritica e incondizionata all'investimento immobiliare*

*salvaguardi il settore da un tracollo che, dai responsi dei modelli previsionali, appare inevitabile”; Fonte: “Nomisma” del 28/07/2020.*

Per il **mercato immobiliare residenziale italiano del 2022**, secondo gli esperti **RE/MAX Italia**, proseguirà il trend positivo dello scorso anno. Per l'ultimo quarter del 2021 è previsto un proseguimento del trend di espansione, seppur con un ottimismo prudente, dovuto al peggioramento della situazione sanitaria in Europa. L'attenzione nei prossimi mesi continuerà ad essere rivolta verso le iniziative legate al PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) e all'efficientamento energetico.

Considerando incentivi statali (superbonus) e prospettive economiche del nostro Paese, ci sono i presupposti affinché l'andamento positivo del 2021 possa continuare anche nel 2022, favorito dal ricorso ormai conclamato allo smart working e all'home working che porterà le persone a puntare su immobili di qualità dotati di spazi aggiuntivi da destinare al tempo libero e al lavoro da casa. Dunque, il dinamismo del 2021 molto probabilmente proseguirà anche per il prossimo anno, ovviamente confidando in una stabilità dei tassi di interesse che stanno agevolando gli italiani nell'acquisto di immobili non solo più come bene rifugio. *Fonte: “Idealista/news” del 18/01/2022.*

Per quanto riguarda **l'andamento del mercato immobiliare per l'anno 2023**, ci si aspetta un mercato immobiliare forte ma in rallentamento rispetto al 2022. In sintesi è questa la stima che prevede un -15% sul numero di compravendite per città come Roma e Milano. Una situazione che appare già piuttosto chiara, complici anche alcuni elementi cruciali come i tassi di interesse in aumento, il picco inflazionistico e la guerra, fattori che hanno spostato tutti gli equilibri su cui invece aveva poggiato il mercato per buona parte del 2022.

Per quanto riguarda i **prezzi immobiliari**, invece, **ci sarà un incremento** generale, ovviamente non uguale in tutte le zone d'Italia. A Milano, ad esempio, si andrà verso una stabilizzazione dei prezzi, mentre i costi degli immobili aumenteranno in quelle città che hanno più potenziale di crescita, come ad esempio Roma. In ogni caso, l'incremento dei prezzi sarà evidente. Questo è dovuto al fatto che i proprietari di immobili tenderanno a vendere con meno facilità, come effetto della necessità di allocare liquidità.

**La casa, dunque, torna a essere percepita come una forma di risparmio**, un bene rifugio in un momento in cui l'inflazione è forte. D'altra parte, a causa dell'aumento dei tassi e quindi della riduzione del potere di acquisto dei consumatori a parità di rata, l'accesso all'acquisto degli immobili si ridurrà. **Un gap tra venditori e compratori** che andrà quindi aumentando e che avrà come conseguenza la riduzione del numero delle compravendite.

Oltre ai tassi d'interesse, c'è un altro tema caldo che per la prima volta inciderà molto sulla scelta degli immobili da comprare. Stiamo parlando dell'**efficientamento energetico**. L'Italia non è un Paese che produce energia, quindi quando il **costo delle materie prime sale**, come è accaduto in questi ultimi mesi, anche il costo di gestione degli immobili si alza alle stelle.

A questo si aggiunge che il 60% dello stock immobiliare si colloca tra le due peggiori classi energetiche e che le nuove direttive europee obbligano gli edifici nuovi a raggiungere zero emissioni entro il 2030, mentre per gli edifici esistenti il limite è esteso al 2050, anche se resta l'obbligo di migliorare già entro il 2030 la classe energetica di quel 60% di immobili nelle ultime due classi energetiche. In ogni caso, questo crea un gap nell'acquisto tra case efficienti e non, perché chi compra farà più attenzione prima di acquistare edifici non efficienti dal punto di vista energetico, dato che sa che avrà costi di gestione più alti.

Sebbene in alcune zone questa sensibilità già c'era, è la prima volta che il problema acquista una dimensione così evidente e questo comporterà un'attenzione del mercato italiano che non c'è mai stata finora. In particolare nelle zone in cui ci sono più immobili inefficienti dal punto di vista energetico, come nel meridione, potrebbe verificarsi una sensibile diminuzione delle compravendite.

*Fonte: "Idealista/news" del 06/02/2023.*

**Rispetto all'analisi dell'anno appena concluso**, i dati dell'Osservatorio Nomisma, sul I semestre 2023 (rispetto allo stesso periodo 2022), certificano un calo del 12,5% delle compravendite e del 30% circa sui mutui. Il rallentamento delle transazioni favorisce l'affitto: canoni in crescita o stabili in un mercato con poca offerta e tanta domanda eterogenea, cui si aggiunge un 7,3% di potenziali acquirenti che guardano alla locazione non potendo comprare e accrescendo la diffidenza dei proprietari.

Secondo Nomisma, l'improvvisa carenza di ossigeno al mercato immobiliare italiano è dovuta dalla mancata indicizzazione dei redditi all'inflazione (con conseguente perdita del potere d'acquisto) e dall'impennata del costo del denaro e quindi dei mutui.

*Fonte: "Il Sole 24 Ore" del 23/11/2023.*

**Per quanto riguarda l'analisi per l'anno 2024** la **FIMAA** si aspetta un Mercato Immobiliare stabile in linea con il 2023, la resilienza sarà la caratteristica principale del 2024, i prezzi delle case manterranno in generale i valori del 2023 con la possibilità di leggero aumento nelle principali città.

Per la **FIAIP** le prospettive per l'anno 2024 sono positive, grazie alla attesa diminuzione dei tassi d'interesse si attendono un numero di compravendite simile al 2023 o con una leggera

flessione, in controtendenza sarà la compravendita di seconde case che nel 2024 registrerà un aumento, grazie ai notevoli risparmi delle famiglie che opteranno per l'investimento immobiliare in località turistiche per uso personale o anche da adibire a B&B.

**Toscana Spa** prevede che il mercato immobiliare del 2024 sarà molto simile a quello visto nel 2023, i tassi d'interesse caleranno ma non di tanto, non saranno bassi come quelli del 2021. Il mercato immobiliare si reggerà soprattutto sulla propria energia, sarà un mercato fatto di esigenze.

Per Toscana il 2024 regalerà un mercato immobiliare più sano, ci sarà più attenzione ai prezzi, si eviterà così la cosiddetta "Bolla Immobiliare" che si verifica quando c'è un eccesso di acquisto e i prezzi vanno su in modo innaturale e dannoso.

**Idealista** prevede una diminuzione delle Vendite per il 2024. Secondo l'Ufficio Studi di idealista.it lo stock di case in vendita sta crescendo del 5% circa rispetto all'anno precedente, questo a causa della diminuzione di immobili venduti, il raffreddamento del mercato immobiliare è dovuto principalmente al rialzo dei tassi che ha rallentato la domanda provocando un aumento degli immobili invenduti e l'aumento generale dei tempi di vendita.

**Remax Italia** ritiene che il rialzo dei tassi d'interesse avuti nel 2023 hanno influenzato negativamente l'andamento del mercato immobiliare, limitando le intenzioni di acquisto della casa. Per il 2024 si prevede una progressiva riduzione del costo del denaro e nella seconda metà del nuovo anno potremmo assistere ad una nuova crescita del mercato immobiliare.

Immobiliare.it prevede prezzi al rialzo per 2024. Il 2023 è stato caratterizzato da vendite in frenata ma da prezzi stabili, il portale immobiliare.it ha previsto l'andamento del mercato immobiliare per il 2024 analizzato 12 principali città italiane, si attende per il nuovo anno un mercato con prezzi in aumento sia per quanto riguarda le vendite e sia per le locazioni.

Per **Nomisma** nel 2024 il mercato immobiliare italiano continuerà il rallentamento iniziato nel 2023, l'istituto, che ha da poco pubblicato il 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare, prevede un calo delle compravendite e una diminuzione dei prezzi medi.

Il mercato immobiliare italiano per Nomisma è in una fase di transizione il 2024 sarà un periodo di stabilizzazione dopo due anni di crescita.

*Fonte: "lastampa.it" del 08/01/2024.*

**Continuando nell'analisi del mercato di riferimento**, si denota che la città metropolitana di Napoli nella regione Campania ha una popolazione di 2.980.338 abitanti.

Le città principali dal punto di vista immobiliare (con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto) sono: Napoli, Giugliano in Campania, Pozzuoli, Nola, Casoria, Marano di Napoli, Portici, Quarto, Afragola.

Come è lecito aspettarsi, circa il 55% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa città metropolitana.

Nell'intera città metropolitana sono presenti oltre 46.361 immobili in vendita e 12.590 in affitto, con un indice di circa 19 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 24% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.750 €/m<sup>2</sup>.

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 3.695 annunci complessivi, seguita da case indipendenti (6.082 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 4.449 annunci in totale, seguita da locali negozi (3.489 annunci).

Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Napoli (34%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Capri (43 annunci per mille abitanti).

La città metropolitana di Napoli ha un prezzo degli appartamenti di circa 2.185 €/m<sup>2</sup> (in media in tutta la provincia), quindi circa il 35% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 253% in più rispetto ai prezzi medi nella provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in tutt'Italia.

Il prezzo medio degli appartamenti nei singoli comuni è estremamente disomogeneo nella città metropolitana e nella maggioranza dei casi le quotazioni sono molto lontane dai valori medi provinciali, risultando inferiori a 1.660 €/m<sup>2</sup> o superiori a 2.710 €/m<sup>2</sup>.

Fonte: “mercato-immobiliare.info” del 10/04/2024.

### ***1.1.3 - Rilevazioni di mercato fonti indirette***

Con riferimento al mercato immobiliare locale, *l'Osservatorio Immobiliare di “Mercato-immobiliare.info”* registra che Giugliano in Campania, con una popolazione di 124.222 abitanti, è un comune della città metropolitana di Napoli. Dista circa 10 Km da Napoli.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Varcaturò, Lago Patria, Licola, Casacelle, Massariola / Amodio.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Varcaturò con oltre 447 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa il 4% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 2.796 annunci immobiliari, di cui 2.351 in vendita e 445 in affitto, con un indice complessivo di 22 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (10) zone a Giugliano in Campania è compreso in tutta la città tra 625 €/m<sup>2</sup> e 1.965 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 2,1 €/m<sup>2</sup> mese e 6,6 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.550 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 11% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.750 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 29% inferiore alla quotazione media provinciale (2.185 €/m<sup>2</sup>).

I prezzi a Giugliano in Campania sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la città è compreso tra 1.040 €/m<sup>2</sup> e 2.030 €/m<sup>2</sup> nel 60% dei casi.

Fonte: "Mercato immobiliare.info" quotazioni del 10/04/2024.

**Il Borsino Immobiliare – Quotazioni Immobiliari Nazionali** – attribuisce per le abitazioni ricadenti in Giugliano in Campania – *Zona Fascia Semicentrale* – i seguenti valori:

<b>Borsino Immobiliare – Quotazioni Immobiliari Nazionali – Quotazioni Giugliano in Campania (NA) - Zona Fascia Semicentrale -</b>			
<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> <i>Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona</i>	<b>Valore minimo (€/mq)</b>	<b>Valore medio (€/mq)</b>	<b>Valore massimo (€/mq)</b>
	1.194,00	1.592,00	1990,00
<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> <i>Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona</i>	<b>Valore minimo (€/mq)</b>	<b>Valore medio (€/mq)</b>	<b>Valore massimo (€/mq)</b>
	1.036,00	1.379,00	1.723,00
<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> <i>Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona</i>	<b>Valore minimo (€/mq)</b>	<b>Valore medio (€/mq)</b>	<b>Valore massimo (€/mq)</b>
	711,00	897,00	1.083,00

Proseguendo nella disamina dell'andamento del mercato immobiliare nel comune di Giugliano in Campania, secondo le rilevazioni di **Immobiliare.it**, a Marzo 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.483 al metro quadro**, con un aumento del **4,29% rispetto a Marzo 2023** (1.422 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Giugliano in Campania ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2024, con un valore di **€1.483 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media €1.410 al metro quadro.

Nella scelta del più probabile valore di mercato dei beni staggiti, ulteriore verifica è costituita dalla quotazione *del valore normale dei fabbricati* mediante rilevazione diretta *dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate*.

L'Agenzia del Territorio (attualmente Agenzia delle Entrate) ha diffuso il provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007 con il quale sono state varate le disposizioni, sull'individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati.

Secondo quanto stabilisce, il valore normale dell'immobile è il prodotto di tre elementi:

- **superficie commerciale** di regola risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'Allegato "C" del Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138;
- **valore unitario** determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
- **coefficienti di merito** relativi alle caratteristiche dell'immobile e determinati in base alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008.

Pertanto, il valore normale dell'immobile è dato dalla seguente formula:

$$VR = sc * vu * cm$$

**VR - valore reale dell'immobile espresso in Euro**

**sc - sommatoria della superficie commerciale in mq**

**vu - valore unitario commerciale espresso in €/m<sup>2</sup>**

**cm - coefficiente di merito dell'immobile in %**

Nel caso in esame, le Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate da applicare al valore normale dell'appartamento si riferiscono al secondo semestre 2023 per immobili ricadenti in **fascia/zona – Semicentrale/Fascia Semicentrale – codice di zona "C3" microzona catastale "0" tipologia prevalente "abitazioni civili" destinazione "residenziale"**; tale quotazione attribuisce alle abitazioni di tipo civili con normale stato conservativo, un valore minimo di **1.100,00 €/m<sup>2</sup>** e un valore massimo di **1.700,00 €/m<sup>2</sup>** da applicare al valore normale degli immobili residenziali di cui alle direttive del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio n. 120811 del 27 luglio 2007 "**Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296**".

In applicazione alle suddette disposizioni, il valore normale del fabbricato oggetto di stima è il seguente:

<b>ANNO</b>	2023
<b>SEMESTRE</b>	2
<b>Fascia/zona</b>	<i>Semicentrale/Fascia Semicentrale</i>
<b>Tipologia OMI da conversione di quella catastale</b>	Abitazioni di tipo civile
<b>Tipologia OMI quotata</b>	Abitazioni di tipo civile
<b>Grado tipologia quotata</b>	Corrispondente
<b>Valore OMI - Minimo Valore di Mercato (€mq)</b>	€1.100,00
<b>Valore OMI - Massimo Valore Mercato (€mq)</b>	€1.700,00
<b>Stato Conservativo Abitazione</b>	SCADENTE
<b>Stato Conservativo quotato</b>	NORMALE
K1 (coefficiente taglio superficie)	0,5
K2 (coefficiente livello di piano)	0,5
<b>K = (K1 + 3 x K2) / 4 (media ponderata)</b>	<b>0,5</b>
<b>Valore normale unitario in c.t. = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K</b>	<b>€1.400,00</b>

#### **1.1.4 - Rilevazioni di mercato fonti dirette**

Nella ricerca del valore venale dell'immobile oggetto di stima, sono state eseguite indagini di mercato presso più agenzie immobiliari, precisando, che per avere un quadro quanto più realistico del mercato immobiliare della zona, le agenzie interpellate sono ubicate nel territorio di Casavatore e di Casoria, e precisamente:

1. *Aff.to Tecnocasa Mallardo Imm.re:* Corso Campano, 426 - Giugliano in Campania.
2. *Royal Immobiliare:* Via Cumana, 47- Giugliano in Campania.
3. *Green Home:* Via Ripuaria, 253 - Giugliano in Campania.
4. *Eurocasa Immobiliare:* Via Colonne, 158 – Giugliano in Campania.
5. *Immobiliare.Re:* Via Santa Maria a Cubito, 657 (Bivio di Mugnano) – Napoli.

Alle agenzie immobiliari interpellate, è stata fornita una descrizione quanto più dettagliata possibile del bene oggetto di stima.

L'indagine eseguita ha condotto al risultato che per un appartamento per civile abitazione senza box auto o posto auto di pertinenza, ubicato in zona semicentrale e prossima all'ubicazione dell'appartamento in questione, in normali condizioni di uso e manutenzione, rifinito con materiali di scelta commerciale, ubicato nel contesto di un fabbricato condominiale, il valore minimo di mercato è pari ad €mq 1.100,00, mentre il valore massimo di mercato è pari ad €mq 1.550,00.

Le informazioni di mercato assunte presso operatori ed agenti immobiliari in zona sono di natura prettamente indicativa, ma, comunque, valide a stabilire un intervallo, ancorché ampio, delle più probabili quotazioni di mercato.

Al fine di ampliare il quadro di riferimento si sono analizzate le offerte di vendita di immobili reperibili anche su siti internet. Si tratta ovviamente di indagini campionarie ma che danno una indicazione sull'intervallo dei valori (minimo - massimo) offerti per immobili appartenenti alla medesima categoria immobiliare.

Ulteriori ricerche di mercato sono state effettuate sui seguenti portali di annunci immobiliari:

- *Immobiliare.it*
- *Casa.it*
- *Wikicasa.it*
- *Caasa.it*
- *Idealista.it*
- *Trovacasa.net*

Le informazioni di mercato assunte presso i portali on line, che ci consegnano un ampio quadro di riferimento del mercato immobiliare, sono di natura prettamente indicativa, ma, comunque, valide a stabilire un intervallo, ancorché ampio, delle più probabili quotazioni di mercato.

Si tratta ovviamente di indagini campionarie ma che danno una indicazione sull'intervallo dei valori (minimo - massimo) offerti per immobili appartenenti alla medesima categoria immobiliare.

#### ***1.1.5 – Offerte di vendite immobiliari: campioni rilevati***

Rif	Annuncio	Rif. annuncio	Sup. Comm. Mq.	Offerta Euro	Costo unitario €/mq
1	Casa.it	35623399	100	110.000,00	1.100,00
2	Casa.it	34245255	90	110.970,00	1.233,00
3	Immobiliare.it	67122215	130	104.000,00	800,00
4	Immobiliare.it	60684461	100	105.000,00	1.050,00
5	Immobiliare.it	68370750	99	114.840,00	1.160,00
6	Immobiliare.it	67678995	120	164.400,00	1.370,00
7	Immobiliare.it	67563211	90	103.500,00	1.150,00
8	Idealista.it	AACA010	120	135.000,00	1.125,00
9	Trovacasa.net	TC-34084745	120	142.800,00	1.190,00

10	Immobiliare.it	66817573	102	127.500,00	1.250,00
11	Trovacasa.net	TC-34059943	90	108.000,00	1.200,00
<b>Valore medio in c.t.</b>					<b>1.150,00</b>

Come già anticipato, i dati rinvenuti, comparabili con il bene da stimare, ci permettono di effettuare una stima di massima del valore di mercato dello stesso per analogia, anche se si ritiene il campione rilevabile poco ricco ma comunque sufficiente a formulare un giudizio di stima di massima, che andrà perfezionato poi con l'ausilio degli indicatori forniti dalle fonti indirette. Questi ultimi permettono di ridurre l'incertezza della stima insita nel metodo comparativo quando la scarsa disponibilità di dati ne limita la buona riuscita, ai fini della corretta stima del valore di mercato.

Tali offerte, come ovvio, rappresentano il massimo che il venditore richiede per il proprio immobile, ma il mercato con la contrattazione, ovviamente, porta ad un abbassamento delle relative offerte. Per cui tra l'effettivo prezzo di acquisto e l'offerta esiste uno scarto variabile in ragione delle diverse realtà comunali e le specifiche tipologie immobiliari e che generalmente viene ricondotto ad una percentuale, che si contrappone generalmente tra l'offerta e la definitiva transazione.

Occorre, quindi, epurare la stima dall'errore insito nel campione (o quanto meno di ridurlo), che non sconta ancora la riduzione del prezzo, generalmente esistente, fra l'offerta e l'effettiva transazione.

#### ***1.1.6 – Elaborazione delle indagini dirette***

Stabilito l'approccio metodologico e cioè il metodo comparativo monoparametrico, si precisa che, nel nostro caso, sulle base delle indagini di mercato effettuate, viene determinato un intervallo di valori unitari scaturenti dall'applicazione del metodo statistico matematico della deviazione standard. Entro tale intervallo potrà, apportando opportune aggiunte e detrazioni, essere assunto il valore unitario dell'immobile.

Le operazioni da effettuare sono in definitiva rappresentate:

- da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori unitari di zona (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte delle quotazioni relative alla tipologia immobiliare considerata (determinazione del valore medio zonale);
- da una seconda fase nella quale, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile e del microintorno, viene individuato il più probabile valore unitario

posseduto dall'immobile.

Per la costruzione dell'intervallo medio zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard.

La deviazione standard fornisce un'indicazione della distanza dei valori campionati rispetto al valore medio (Vm) e, l'intervallo tra  $Vm - dev.stand$  e  $Vm + dev.stand$  rappresenta l'intervallo nel quale con la probabilità del 68% ricade il valore di mercato degli immobili della zona. Mentre nell'intervallo più ampio  $Vm +/- 2 \times dev.stand$  ricade il 95% dei possibili valori verificabili.

Occorre procedere alla normalizzazione delle rilevazioni sopra reperite, tenendo conto che, quando la fonte del dato è appunto un'offerta, per pervenire al relativo prezzo, la stessa subisce una riduzione, che nelle attuali condizioni di mercato, generalmente, tale valore percentuale può essere quantificato nella misura del 5% sul valore proposto in offerta.

Nella tabella che segue si è proceduto per i valori rilevati alla determinazione dell'intervallo zonale mediante la metodologia statistica della deviazione sia per i valori rilevati che per quelli normalizzati:

	Valori rilevati €/mq	Valori normalizzati €/mq
	1.100,00	1.045,00
	1.233,00	1.171,00
	800,00	760,00
	1.050,00	997,50
	1.160,00	1.102,00
	1.370,00	1.301,50
	1.150,00	1.092,50
	1.125,00	1.068,75
	1.190,00	1.130,50
	1.250,00	1.187,50
	1.200,00	1.140,00
Deviazione standard	<b>143,20</b>	<b>136,04</b>
Valore medio in c.t.	<b>€1.150,00</b>	<b>€1.100,00</b>

La deviazione standard di circa 136,04 €/mq fornisce l'indicazione dell'intervallo dei valori di mercato da utilizzare rispetto al valore medio di €/mq 1.100,00 e quindi l'intervallo valore minimo €/mq 964,00 in c.t. – valore massimo €/mq 1.236,00 in c.t. entro il quale, con la probabilità del 68%, viene compreso il valore di tutti gli immobili aventi caratteristiche

tipologiche analoghe a quello in esame ed ubicati nella stessa zona o in zone aventi medesime caratteristiche omogenee.

Tale valore, stimato sulle proposte di vendita, è, sostanzialmente, coerente con gli indicatori sintetici forniti dagli operatori del settore immobiliare, e risulta essenzialmente in linea con gli indicatori sintetici relativi alle rilevazioni indirette (Borsini immobiliari) in quanto pienamente compreso nel campo di variabilità e molto prossimo ai valori medi ivi riportati; tutto ciò a riprova della concretezza e della bontà del risultato ottenuto.

In definitiva, considerate le caratteristiche tipologiche dell'immobile staggito, si ritiene congruo attribuire un valore di mercato unitario di zona, espresso in euro per metro quadrato di superficie (metodo monoparametrico) pari ad **€mq 1.100,00 in c.t.**, costituito dal valore medio di mercato riscontrato per immobili ubicati in contesti simili ma con caratteristiche d'uso e manutenzione non comparabili con l'unità abitativa in esame, in quanto, come ampiamente relazionato, la stessa versa in pessime condizioni di uso e manutenzione a tal punto da non permettere l'abitabilità. Occorre, pertanto, apportare delle correzioni mediante la determinazione dei coefficienti di merito.

#### ***1.1.7 - Coefficienti di merito***

Ogni unità immobiliare, a parità di superficie commerciale e zona di ubicazione, si distingue per le proprie caratteristiche costruttive e qualitative. Questo elemento rappresenta la parte variabile, oggetto delle principali oscillazioni di prezzo dovute ad interpretazioni non oggettive e che, di fatto, definisce effettivamente la qualità dell'immobile.

Esistono varie tabelle che suggeriscono la determinazione dei coefficienti di merito ma generalmente viene utilizzato un sistema riconosciuto e sostenuto dalle direttive dell'Agenzia del Territorio che considera tre discriminanti:

- **Fattori posizionali;**
- **Caratteristiche intrinseche;**
- **Costruttore.**

Si è scelto pertanto di utilizzare i correttivi dei coefficienti di merito di cui alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 dell'Agenzia delle Entrate.

Il metodo consiste nel rilevare, dalla suddetta tabella, i valori coefficienti corrispondenti alle singole caratteristiche qualitative dell'immobile e di calcolarne la somma. Il valore risultante, così determinato, sarà il coefficiente di merito  $C_M$  da applicare al valore attribuito all'intero lotto di vendita.

### 1.1.8 - Stima LOTTO UNICO

La stima del più probabile valore di mercato del compendio pignorato, come ampiamente relazionato nei paragrafi precedenti, scaturisce dall'applicazione del valore di mercato a tutta la superficie commerciale così come calcolata in risposta al quesito n. 2, apportando i correttivi dei coefficienti di merito della tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, nonché applicando gli adeguamenti e le riduzioni del caso.

<b>Coefficienti di valutazione (Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008)</b>	
<b>Fattore posizionale</b>	
Posizione relativa alla zona OMI <i>Posizione rispetto alla città densità abitativa, traffico, ecc.</i>	Degradata <i>Fattore di incidenza: -0.3</i>
Servizi pubblici <i>Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.</i>	Lontani (>300m< 3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Trasporti pubblici <i>Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.</i>	Lontani (>300m< 3.000m) <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Servizi Commerciali <i>Super e ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.</i>	Vicini (<300m) <i>Fattore di incidenza: 0.1</i>
Verde pubblico <i>Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.</i>	Assente (>3.000) <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Dotazione di parcheggi <i>Aree, piazze, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)</i>	Scarsa <i>Fattore di incidenza: -0.1</i>
<b>Caratteristiche intrinseche dell'edificio</b>	
Stato Conservativo	Realizzato da oltre 30 anni <i>Fattore di incidenza: -10</i>
Livello manutentivo complessivo <i>Normale= non necessita manutenzione per i prox 10 anni. Nuovo per i prox 20 anni; Scadente necessita per i prox anni</i>	Scadente <i>Fattore di incidenza: -3</i>
Finiture	Economiche <i>Fattore di incidenza: -1</i>
Caratteristiche architettoniche	Normali <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Pertinenze comuni	Scarse <i>Fattore di incidenza: -0.5</i>
Androne	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Prospicenza	Degradata <i>Fattore di incidenza: -0.5</i>
Sicurezza	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Ascensore	Assente <i>Fattore di incidenza: -1</i>
Nr. Unità del fabbricato	Da 9 a 18 <i>Fattore di incidenza: -1</i>
Piani fuori terra	Piani 8 <i>Fattore di incidenza: -0,8</i>
Destinazione prevalente fabbricato	Residenziale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
<b>Caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa</b>	
Livello manutentivo complessivo <i>Normale= non necessita manutenzione per i prox 10 anni. Nuovo per i prox 20 anni; Scadente necessita per i prox anni</i>	Scadente <i>Fattore di incidenza: -3</i>
Finiture	Economiche <i>Fattore di incidenza: -1</i>
Caratteristiche architettoniche	Normali <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Piano	Secondo <i>Fattore di incidenza: 0</i>

Numero piani interni	1 <i>Fattore di incidenza: 1</i>
Bagni	1 bagni per 3 camere <i>Fattore di incidenza: -0.3</i>
Servizi giorno/Lavanderia servizio giorno con water + lavabo	Assente <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Ripostiglio	Assente <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Vista Esterna	Scadente <i>Fattore di incidenza: -1</i>
Esposizione (ottimale = zona giorno sud/sud ovest, zona notte est o nord/est)	Scadente <i>Fattore di incidenza: -1</i>
Luminosità	Normale (≈1/8 sup. int.) <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Impianti	Economici <i>Fattore di incidenza: -0.9</i>
Spazi interni	Normali <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Distribuzione interna	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
<b>Costruttore</b>	
Storia	Consolidata (> 30 anni) <i>Fattore di incidenza: 0.5</i>
Struttura aziendale	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Progettazione	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Posizione del costruttore	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
<b>TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO</b>	<b>- 23,80%</b>

### Lotto Unico Calcolo del valore a base d'asta

*Stima comparativa monoparametrica: il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale equivalente.*

#### Valutazione dell'immobile del Lotto Unico

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore Unitario Euro/mq	Valore Complessivo Euro
Superficie commerciale	94,11	€1.100,00	€103.521,00
Valore a corpo:			€103.521,00
Valore accessori:			===
Valore complessivo intero:			€103.521,00
<b>Valore complessivo diritto e quota in c.t.</b>			<b>€103.500,00</b>

#### Riepilogo valore a base d'asta in c.t. del Lotto Unico

ID	Immobile	Valore intero	Valore diritto e quota
<b>Lotto Unico</b>	<b>Fgl. 52 P.III 236 Sub 36</b>	€103.500,00	€103.500,00

<b>Adeguamenti e correzioni al valore di stima dell'intero Lotto Unico</b>	
Riduzione del 23,80 % per l'applicazione della tabella TCM 3.1.1	€ 24.633,00
<b>Valore in cifra tonda al netto delle correzioni della tabella TCM 3.1.1</b>	<b>€ 78.900,00</b>
Costi per la definizione delle difformità urbanistiche	€ 2.500,00
Costo per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)	€ 400,00
Costi per la definizione delle difformità catastali	€ 500,00
<b>Valore in cifra tonda al netto delle correzioni</b>	<b>€ 75.500,00</b>
In ottemperanza a quanto disposto dal G.E. nel presente quesito, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, considerata la mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, ed inoltre, considerato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, e che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e, conseguentemente, oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenendo conto di tutto ciò il valore stimato viene decurtato di una percentuale pari al 10 %.	€ 7.550,00
Valore di stima complessivo intero in c.t. al netto degli adeguamenti e correzioni	€ 68.000,00
<b>Valore in cifra tonda degli immobili di cui al Lotto Unico, al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato in cui si trovano per la quota di 1/1 del diritto di piena ed intera proprietà</b>	<b>€ 68.000,00</b>

**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.

Il caso de quo non costituisce caso di **quota indivisa**.

**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**.

Dall'*Estratto per Riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio*, rilasciato su richiesta dello scrivente dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pozzuoli (NA) in data 27/10/2023 (*cf. allegato n. 9*), si riscontra che la sig.ra OMISSIS ha contratto matrimonio con il sig. [REDACTED], celebrato nel Comune di [REDACTED], e con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni a norma dell'art. 162 secondo comma del codice civile.

Dal *Certificato di residenza storico* rilasciato dal Comune di Pozzuoli in data 27/10/2023 risulta che la sig.ra OMISSIS è tutt'oggi residente nel suddetto comune a far data dal 22/11/2017.

Dal *Certificato contestuale di residenza e stato civile* richiesto dal custode giudiziario in data 18/01/2024 (*cf. allegato n. 9*), risulta che il sig. OMISSIS di stato libero è residente nel Comune di [REDACTED] alla [REDACTED].

#### 4. CONCLUSIONI

Alla luce dei fatti, delle ispezioni, dei rilevamenti eseguiti e dalle constatazioni oggettive, si ritiene di poter affermare per scienza e coscienza che **il più probabile valore venale degli immobili che costituiscono il Lotto Unico, al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato di fatto per il diritto di piena ed intera proprietà, ammonta ad Euro 68.000,00.**

Per quanto sopra esposto, lo scrivente evidenzia che la presente relazione, composta da 66 pagine, oltre gli allegati e il frontespizio, è stata espletata secondo un giusto ed equo criterio,

ritenendo di aver scrupolosamente e fedelmente adempiuto all'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Sono allegati alla relazione, e ne costituiscono parte integrante, i seguenti elaborati:

- ⇒ **ALLEGATO 1:** Rilievo fotografico.
- ⇒ **ALLEGATO 2:** Grafico dello stato di fatto del compendio staggito; grafico delle difformità urbanistiche e catastali.
- ⇒ **ALLEGATO 3:** Verifica della corrispondenza tra la foto satellitare di *Google Maps* con l'estratto di mappa catastale elaborato dalla *SOGEI*.
- ⇒ **ALLEGATO 4:** Ispezione catastale:
  - Estratto di mappa catastale.
  - Visure storiche per immobile Catasto Terreno e Fabbricati.
  - Planimetria catastale.
- ⇒ **ALLEGATO 5:** Ispezione ipotecaria.
- ⇒ **ALLEGATO 6:** Titolo di provenienza:
- ⇒ **ALLEGATO 7:** Verifica tecnico-amministrativa:
  - Certificato del 31/01/2024 protocollo generale n. 14031 e del 01/03/2024 protocollo generale n. 28699.
  - Copia della Licenza Edilizia n. 75/88 con grafici allegati.
- ⇒ **ALLEGATO 8:** Decreto n. 34 emesso dal Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici.
- ⇒ **ALLEGATO 9:** Estratto atto di matrimonio con annotazioni e certificato storico di residenza della sig.ra OMISSIS; certificato contestuale di residenza e stato civile del sig. OMISSIS.
- ⇒ **ALLEGATO 10:** Attestazione dell'invio della relazione peritale alle parti in causa.

Ringraziando per la fiducia accordata

Con osservanza

Teverola, data del deposito telematico

L'esperto stimatore  
geom. OMISSIS