

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 458/2018 RGE, promosso da
INTESA SANPAOLO GROUP SERVICES SOC. CONS. PER AZIONI**

contro



LOTTO UNICO

1

*Geom. Agostino Baldassarre
Via Latina, 42, Condominio "Latina 42", S. Maria C.V. (CE)
e-mail agostinobaldassarre@virgilio.it - PEC: agostino.baldassarre@geopec.it
Telefax.: 0823/898148 - Cell.: 338/7907607*



Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 458/2018 RGE, promosso da
INTESA SANPAOLO GROUP SERVICES SOC. CONS. PER AZIONI

contro

RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE

Ill.mo G. E. Dott. Antonio Cirma

1. PREMESSA.

Allo scopo di introdurre la presente relazione tecnica, si premette una breve cronistoria della procedura espropriativa *de qua*.

1. Cronistoria della procedura espropriativa n. 458/2018 RGE.

La società “Intesa Sanpaolo Group Services società consortile per Azioni” è creditrice nei

all'esecutato l'atto di precetto e, rimasto infruttuoso detto atto, in data 09.07.2018 veniva notificato all'esecutato l'atto di pignoramento che investe i seguenti beni:

“[...] **1) appartamento** della consistenza catastale di sei vani ubicato al piano terra, foglio 52, particella 411, sub. 2, Via Casacelle, P.T., cat. A/2, classe 3, vani 6, R.C. € 309,87; 2) locale cantina al piano seminterrato della superficie catastale di metri quadrati centotrentanove, foglio 52, particella 411, sub. 101, Via Casacelle, PS1, cat. C/2, classe 3, superficie catastale mq 139, R.C. € 364,05; 3) locale cantina al piano seminterrato della superficie catastale di metri quadri ventisette, foglio 52, particella 411, sub. 102, Via Casacelle, P.S1, cat. C/2, classe 4, superficie catastale mq. 27, R.C. € 73,65.”

Il GE, nell'ambito del decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del 17.05.2021, nominava il sottoscritto esperto stimatore e successivamente lo scrivente procedeva al deposito telematico di accettazione dell'incarico; la perizia, così come indicato nell'incarico stesso, è stata consegnata entro il limite di 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il giorno 01.03.2022.

In data 20.07.2021, il sottoscritto depositava una nota all'attenzione di codesto GE per alcune criticità in ordine al regime patrimoniale del debitore descritte nel corpo della presente relazione.



1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, il sottoscritto fissò, in accordo con il custode giudiziario avv. Michele Bolognese, la data per il sopralluogo per il giorno 22.12.2021 per dare inizio alle operazioni peritali; l'incontro fu fissato alle ore 10.00 in prossimità degli immobili in causa, siti in Giugliano in Campania alla via Casacelle, II Traversa n. 14. In tale data era presente sul posto il [REDACTED] che acconsentiva all'accesso agli immobili che risultavano costituiti da un appartamento al piano terra e da due locali seminterrati. In particolare, l'appartamento risultava diviso in due unità indipendenti, una con accesso dal vano scala comune e costituita da un appartamento non occupato (secondo quanto dichiarato) e l'altra, con accesso dal cortile, costituita da uno studio [REDACTED]

Alessandro, figlio convivente dell'esecutato.

Nel corso di tale sopralluogo si è eseguita una prima ricognizione conoscitiva dei beni oggetto di pignoramento con la realizzazione di un attento rilievo fotografico (si veda *all. n°2*) e planoaltimetrico dell'immobile pignorato (allegato alla presente relazione - *all. n°3*), mirati all'esatta descrizione di tutti i luoghi di cui in causa.

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

In seguito al sopralluogo il sottoscritto si è recato in zona per effettuare rilievi metrici e fotografici e per acquisire informazioni utili a definire correttamente il valore di mercato del bene da pignorare.

Infine, per il corretto espletamento del mandato, si sono resi necessari accessi e contatti anche presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto), l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania, l'Ufficio Anagrafe del comune di Giugliano in Campania, l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 (ex Conservatoria dei RR.II.) e l'Archivio Notarile di Napoli per acquisire gli atti e documenti necessari per fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi.



RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 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 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

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



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

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento si rappresenta che, come riportato in precedenza, si prescrive, in danno [redacted] *che siano sottoposti ad esecuzione in quanto oggetto di diritto di proprietà per la quota di 1/1 [...]*. Difatti, anche nella nota di trascrizione del pignoramento (R.G. 34762 – R.P. 26810 del 25.07.2018), si desume che il diritto pignorato è pari alla quota di 1/1 di proprietà a [redacted] l. contro il diritto di 1/1 di proprietà in danno [redacted]

Relativamente alla **titolarità** sui beni oggetto di pignoramento, si segnala che all'esecutato i cespiti sono pervenuti:

- a) per la **quota di 2/18** in forza di denuncia di successione in morte [redacted] e per la quale risulta anche trascritta l'accettazione dell'eredità a favore del coniuge e dei figli (trascrizione del 25.06.2004 ai nn. 31802/22728);
- b) per la **quota di 16/18** in forza dell'atto di compravendita a rogito di [redacted] trascritto in data 31.05.2005 ai nn. 29208/17007.

Con riferimento all'atto di cui alla lettera b), in merito al regime patrimoniale dell'esecutato, si evidenzia che l'esperto ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dello stesso (rilasciato dal comune di celebrazione del rito), dal quale si desume che egli ha contratto matrimonio con [redacted] data antecedente all'atto di acquisto del bene per la quota di 16/18), laddove l'estratto non riporta alcuna annotazione.

Pertanto i beni, per la quota di 16/18, sono stati acquistati dall'esecutato in regime di comunione dei beni, diversamente da quanto dichiarato da [redacted]

Alla luce di tale incongruenza, lo scrivente, con apposita nota depositata il 20 luglio 2021, segnalava a codesto G.E. che **“la quota di 16/18 acquistata da [redacted]** *(contrariamente a quanto riportato nella certificazione notarile e nell'atto di compravendita del 2005, dove si riporta che l'esecutato sarebbe stato in regime di separazione dei beni), laddove, dalla documentazione in atti, non è stata rinvenuta la notifica del pignoramento al coniuge non debitore, [redacted] la relativa nota di trascrizione del pignoramento in danno del predetto coniuge, né la certificazione notarile ipotecaria ultraventennale riferita alla stessa sig. Rispo Maria Rosaria. Ciò si segnala a codesto GE per le determinazioni che riterrà necessario adottare in merito, rimettendosi sin d'ora a tali disposizioni.”*



Relativamente ai **beni pignorati**, come già anticipato, l'atto di pignoramento è relativo i seguenti beni in Giugliano in Campania:

"[...] 1) appartamento della consistenza catastale di sei vani ubicato al piano terra, foglio 52, particella 411, sub. 2, Via Casacelle, P.T., cat. A/2, classe 3, vani 6, R.C. € 309,87; 2) locale cantina al piano seminterrato della superficie catastale di metri quadrati centotrentanove, foglio 52, particella 411, sub. 101, Via Casacelle, PS1, cat. C/2, classe 3, superficie catastale mq 139, R.C. € 364,05; 3) locale cantina al piano seminterrato della superficie catastale di metri quadri ventisette, foglio 52, particella 411, sub. 102, Via Casacelle, P.S1, cat. C/2, classe 4, superficie catastale mq. 27, R.C. € 73,65."

Detti dati catastali identificativi dei beni pignorati corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

I suddetti identificativi catastali corrispondono anche agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, alla data del pignoramento, secondo quanto verificato dal sottoscritto mediante il reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati); pertanto, non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale.

Analogamente il sottoscritto ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince che lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo, è sostanzialmente conforme a quanto riportato nei predetti documenti grafici, salvo piccole difformità, come meglio specificato al successivo quesito n.3.

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell'immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).



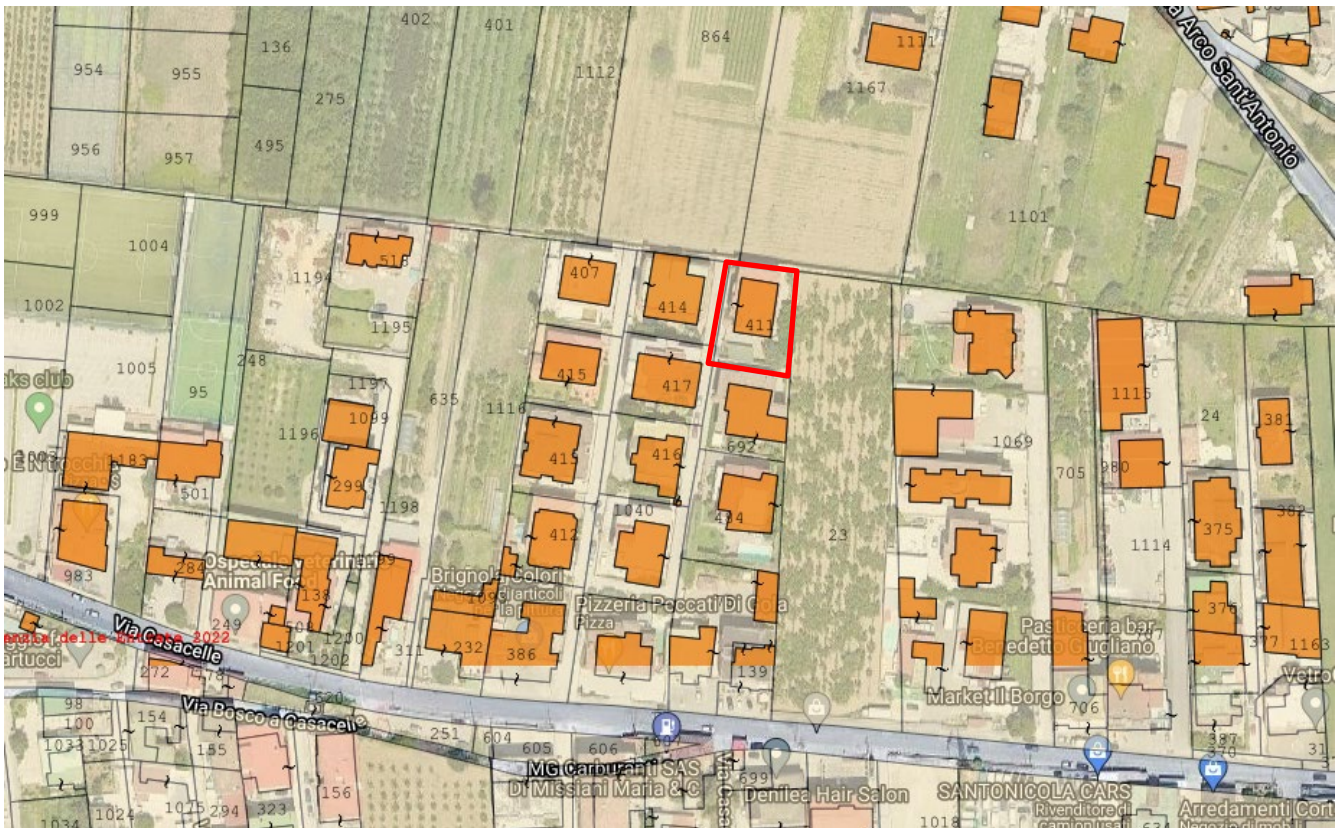


Foto satellitare

I cespiti pignorati non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità del bene, il sottoscritto ritiene di dover raggruppare gli stessi in un unico lotto per la vendita avente i seguenti confini:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	u.i. foglio 52, particella 1167
Ovest	IV Traversa di via Casacelle n. 14
Est	u.i. foglio 52, particella 23
Sud	altro fabbricato foglio 52, p.lla 692

In conclusione, il lotto unico comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- **appartamento** riportato al C.F. del comune di Giugliano In Campania al **foglio 52, p.lla 411, sub 2**, cat. A/2, cl. 3, vani 6, RC € 309,8, via Casacelle, piano T;
- **locale di deposito** riportato al C.F. del comune di Giugliano In Campania al **foglio 52, p.lla 411, sub 101**, cat. C/2, cl. 3, sup. cat. 139 mq, RC € 364,05, via Casacelle, piano S1;
- **locale di deposito** riportato al C.F. del comune di Giugliano In Campania al **foglio 52, p.lla 411, sub 102**, cat. C/2, cl. 4, sup. cat. 27 mq, RC € 73,65, via Casacelle, piano S1.



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.

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano terra e da due locali di deposito al piano seminterrato, ubicati alla via Casacelle, II traversa destra, n. 52.14, nel territorio del comune di Giugliano in Campania.



Gli immobili sono inseriti in un contesto urbanizzato poco distante del centro abitato, caratterizzato da edifici simili a quello in oggetto facenti parte della tipologia di "fabbricati in linea plurifamiliari". I cespiti si trovano a circa 1,5 km dal centro cittadino, a circa 1,0 km dall'ingresso alla SP ex SS162 NC e a circa 15 km dal centro di Napoli.

Il comune di Giugliano in Campania, che conta circa 123.000 abitanti, è ubicato nella zona a nord-occidentale dell'entroterra di Napoli, in una zona pressoché pianeggiante.

I cespiti si trovano in uno stabile che si articola per tre livelli fuori terra e uno interrato; ha una struttura portante formata da travi e pilastri in c.a. con solai in c.a. e copertura a falde.

Lo stabile possiede un accesso pedonale e uno carrabile che collegano direttamente il cortile comune con la via pubblica, via Casacelle.



Dal cortile comune, attraverso un portoncino in ferro, si accede al vano scala comune, il quale consente i collegamenti verticali dal piano seminterrato al piano secondo. Non è presente alcun ascensore né impianto di sollevamento. L'intero fabbricato si trova in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.



I cespiti pignorati, come precedentemente specificato, sono costituiti da un appartamento al piano terra e da un due depositi al piano seminterrato. L'**appartamento**, al momento dell'accesso, risultava suddiviso in due parti mediante la realizzazione di un tramezzo divisorio:

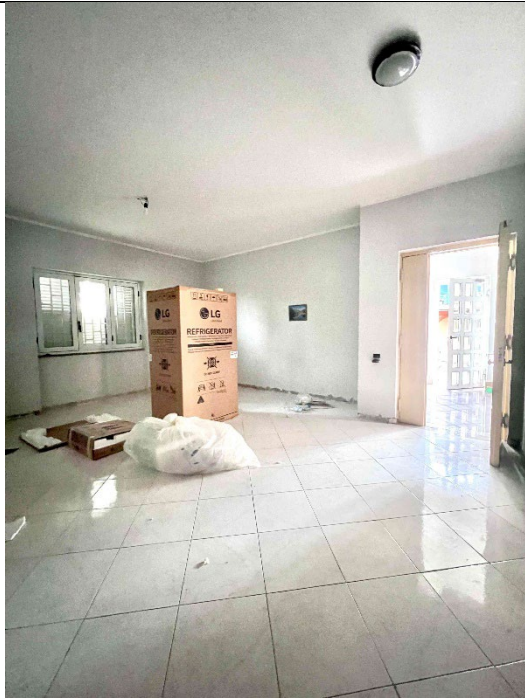
- una parte, posta sul lato Sud, con accesso dal vano scala comune costituita da soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto e servizio igienico per una superficie di circa 90 mq e un'altezza interna di 3,02m, allo stato priva di mobilio e non occupata;

- l'altra parte, con accesso dal cortile comune, posta sul lato N, costituita da due stanze adibite a studio con disimpegno e servizio igienico per una superficie complessiva di circa 41 mq e un'altezza interna di 3,02m, occupata dall' [REDACTED] il cui amministratore è il figlio convivente dell'esecutato.

I **locali deposito** al piano interrato, invece, sono costituiti da un unico grande ambiente avente una superficie complessiva di circa 150 mq (119 relativi al sub 101 e 31 relativi al sub 102) con altezza interna di 2,61 m, utilizzati come deposito di materiali di vario genere.

Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative alla caratterizzazione e descrizione del cespite pignorato.

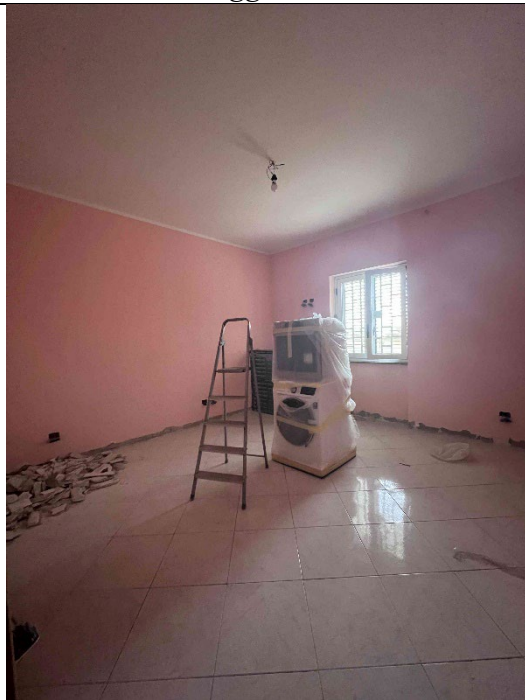




soggiorno



cucina



letto



w.c.





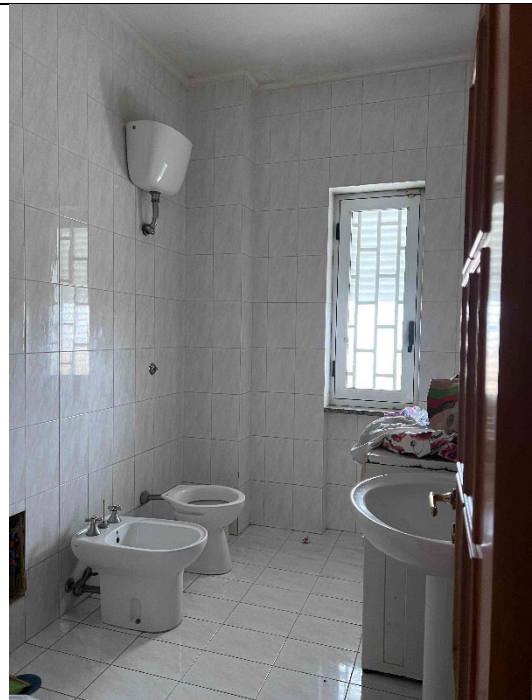
disimpegno



studio

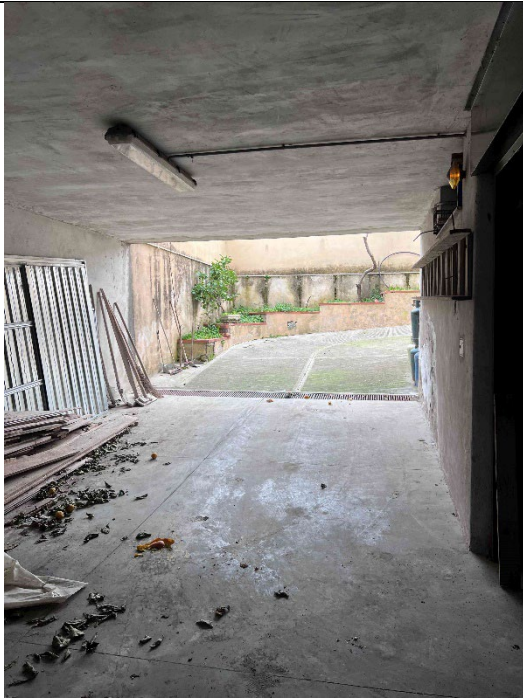


studio



w.c.





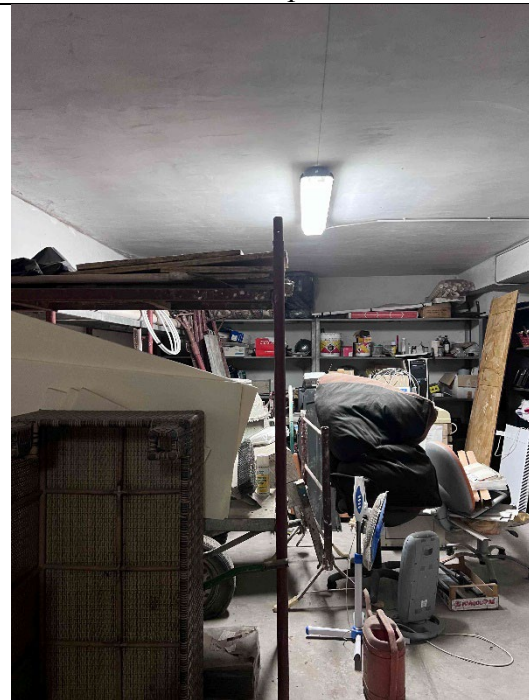
locale deposito



locale deposito



locale deposito



locale deposito

Le condizioni di manutenzione in generale possono ritenersi sufficienti.



I cespiti sono attualmente adibiti a scopo residenziale (per la parte libera), compatibilmente anche con la natura catastale degli stessi che è A/2 per l'appartamento; analogamente il deposito è utilizzato quale tale, in coerenza con la natura catastale C/2.

La disposizione interna dei vani è quella precedentemente descritta (vedi allegato planimetrico), mentre nel seguito sono riportati in tabella le destinazioni di uso di detti vani, la superficie netta, nonché l'altezza utile degli stessi.

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie (mq)*</i>	<i>Altezza utile (m)</i>
Appartamento			
<i>Terra</i>	Soggiorno	28,32	H=3,02
<i>Terra</i>	Cucina	28,83	H=3,02
<i>Terra</i>	Disimpegno	9,35	H=3,02
<i>Terra</i>	Letto	17,63	H=3,02
<i>Terra</i>	w.c.	6,32	H=3,02
<i>Terra</i>	Studio	16,73	H=3,02
<i>Terra</i>	Studio	16,73	H=3,02
<i>Terra</i>	Disimpegno	2,77	H=3,02
<i>Terra</i>	w.c.	5,17	H=3,02
TOTALE		131,85 Mq	
Accessori appartamento			
<i>Seminterrato</i>	Deposito	119,37	H=2,61
<i>Seminterrato</i>	Deposito	30,87	H=2,61
TOTALE		150,24 Mq	

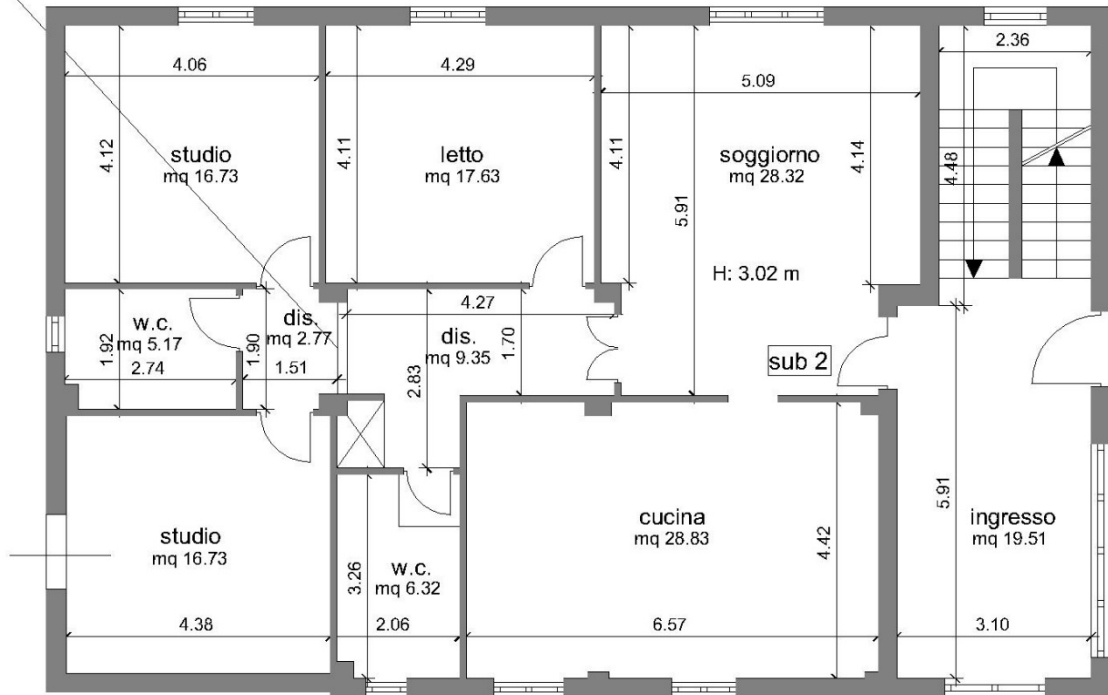
* le superfici sono nette

Si riportano, per completezza di trattazione, i rilievi dello stato di fatto, elaborati dal sottoscritto, al fine di caratterizzare più compiutamente il lotto in oggetto.

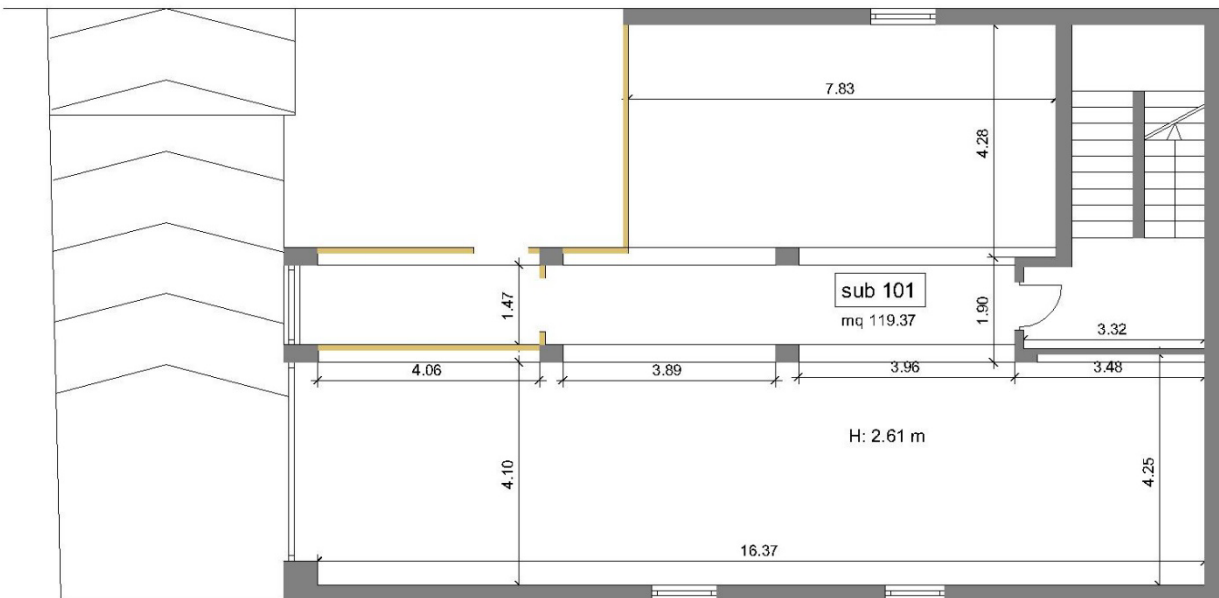


parete temporaneamente chiusa
per ricavare due unità immobiliari

PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1:100 H: 3.02 m



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
SCALA 1:100

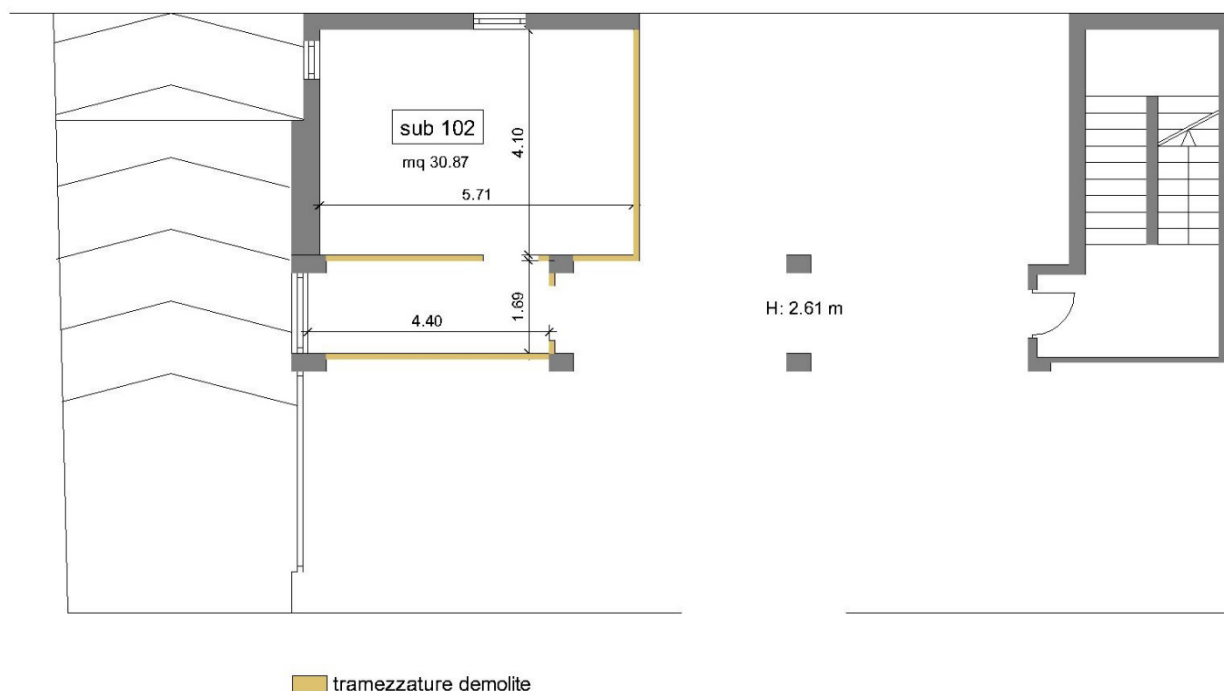


■ tramezzature demolite



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

SCALA 1:100 H: 2.61 m



Relativamente all'esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione Est-Ovest.

Con riferimento alle caratteristiche interne dell'immobile è da rilevare che, allo stato, l'intero stabile, così come l'unità pignorata, si presentano in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. In particolare, nella parte di appartamento non occupata, risultano mancanti ampie porzioni di battiscopa in tutti gli ambienti ed anche il servizio igienico, in alcune parti, risulta privo delle piastrelle del pavimento.

La predisposizione impiantistica, per quel che è stato possibile rilevare, comprende l'impianto elettrico, idrico, igienico sanitario e di riscaldamento per il quale è presente una caldaia murale (di cui non è stato possibile verificare la funzionalità), ma non i caloriferi. Per l'impianto elettrico non è stata esibita la certificazione ai sensi del *D.M. n°37/08*; nella parte non abitata, relativamente a detto impianto, risultano mancanti numerose prese elettriche ed anche in questo caso non è stato possibile verificare la funzionalità degli elementi presenti. Il tutto è meglio ed analiticamente specificato nei rilievi grafici effettuati e nel rilievo fotografico, allegati alla presente relazione (*all. n°2-3*). Gli infissi esterni sono in legno con romane esterne in ferro antintrusione. Gli infissi interni sono in alluminio con persiana esterna in alluminio, tutte dotate di grate in ferro antintrusione. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato e versano in buone condizioni di conservazione, come meglio desumibile dall'allegato fotografico.

Circa i costi relativi all'adeguamento degli impianti non è stato possibile effettuare il computo in quanto era necessario effettuare interventi distruttivi su porzioni di fabbricato al fine di verificare la consistenza reale dell'attuale impiantistica.



Il cespite, per quanto è stato possibile verificare, non è dotato dell'attestato di prestazione energetica richiesto dalla normativa. I costi per dotare l'unità immobiliare di tale certificato si stimano intorno ai € 300,00 oltre ad iva e oneri come per legge.



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;

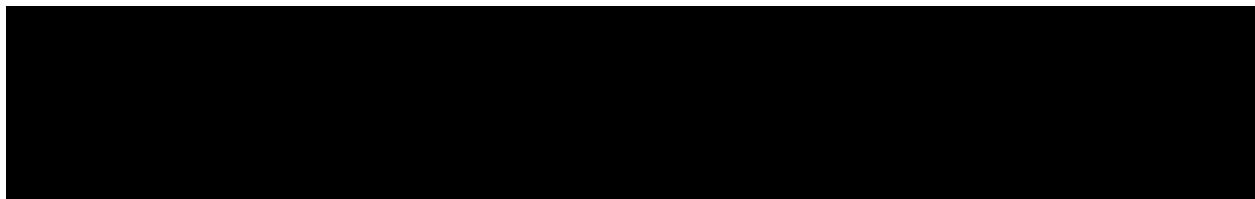
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- 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.

Dalle ricerche effettuate all'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania come di seguito indicato:

- appartamento al piano terra, riportato al **Foglio 52 p.lla 411, sub 2**, categoria A/2, classe 3 consistenza 6 vani, sup. catastale totale 148 mq, rendita € 309,87;
- locale deposito al piano S1, riportato al **Foglio 52 p.lla 411, sub 101**, categoria C/2, classe 3 consistenza 133 mq, sup. catastale totale 139 mq, rendita € 364,05;
- locale deposito al piano S1, riportato al **Foglio 52 p.lla 411, sub 102**, categoria C/2, classe 4 consistenza 23 mq, sup. catastale totale 27 mq, rendita € 73,65.

Il tutto risulta catastalmente intestato a:



In allegato si riportano le visure catastali aggiornate storiche effettuate e le relative planimetrie catastali.



Dalle visure storiche sugli immobili, effettuate dal sottoscritto, si riporta la storia catastale dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare che agli intestatari catastali:

Appartamento sub 2

Situazione l'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**
 - o Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al **Foglio 52, p.lla 411, sub 2**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, sup. catastale totale 148 mq, rendita €309,87.
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE del 19.02.1997 in atti dal 19.02.1997 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 1038.1/1997);
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

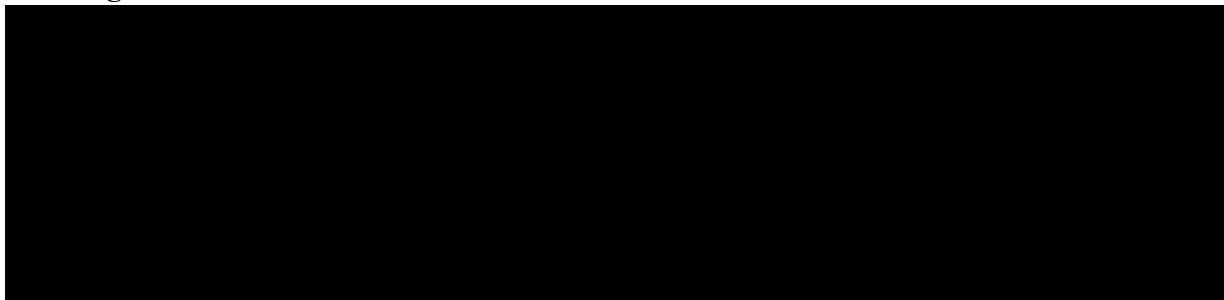
Depositi subb 101 e 102

Situazione l'unità immobiliare:

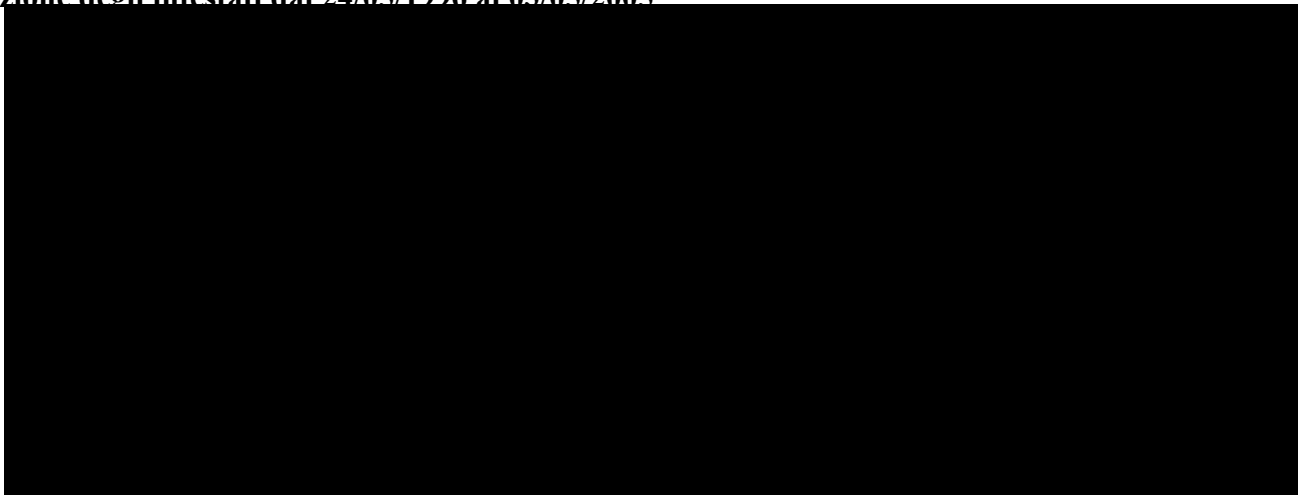
- **Situazione dal 19.02.1997**
 - o Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al **Foglio 52, p.lla 411, sub 101**, categoria C/2, classe 3, consistenza 133 mq, sup. catastale totale 139 mq, rendita € 364,05.
 - o Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al **Foglio 52, p.lla 411, sub 102**, categoria C/2, classe 4, consistenza 23 mq, sup. catastale totale 27 mq, rendita € 73,65.
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE del 19.02.1997 in atti dal 19.02.1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI CANTINOLA ATTIVITÀ ARTIGIANALE.
- **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico al 19.02.1997**
 - o Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al **Foglio 52, p.lla 411, sub 4**.
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Situazione degli intestatari:

Situazione degli intestati dal 03/05/2005:



Situazione degli intestati dal 24/05/1996 al 03/05/2005



Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico al 24/05/1996



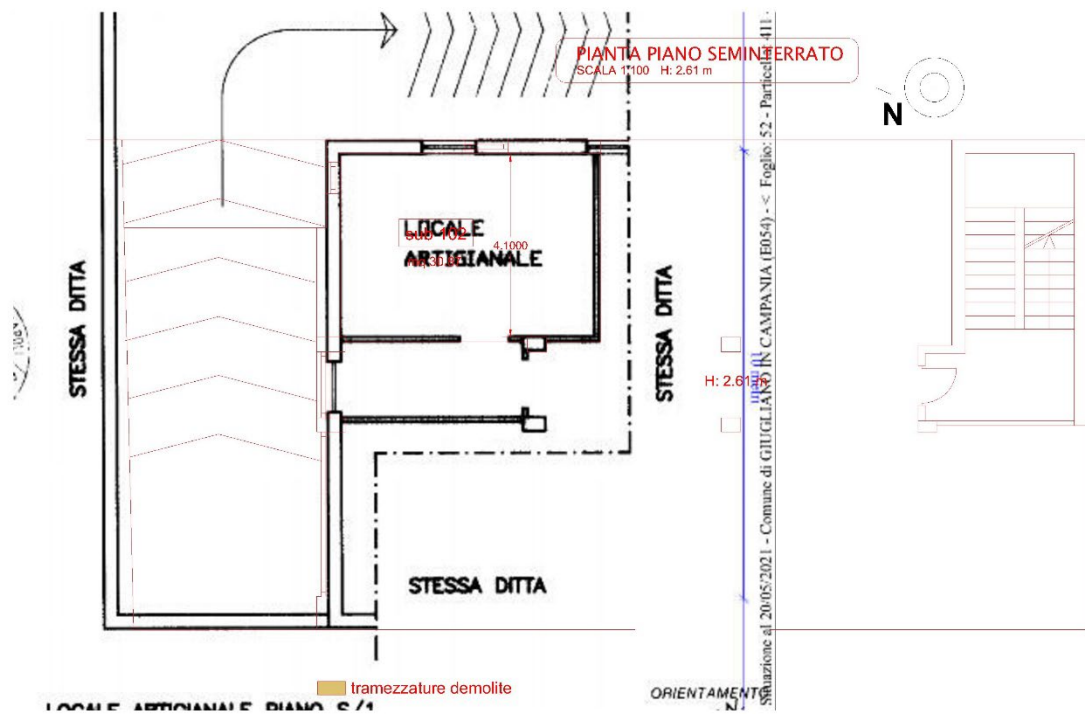
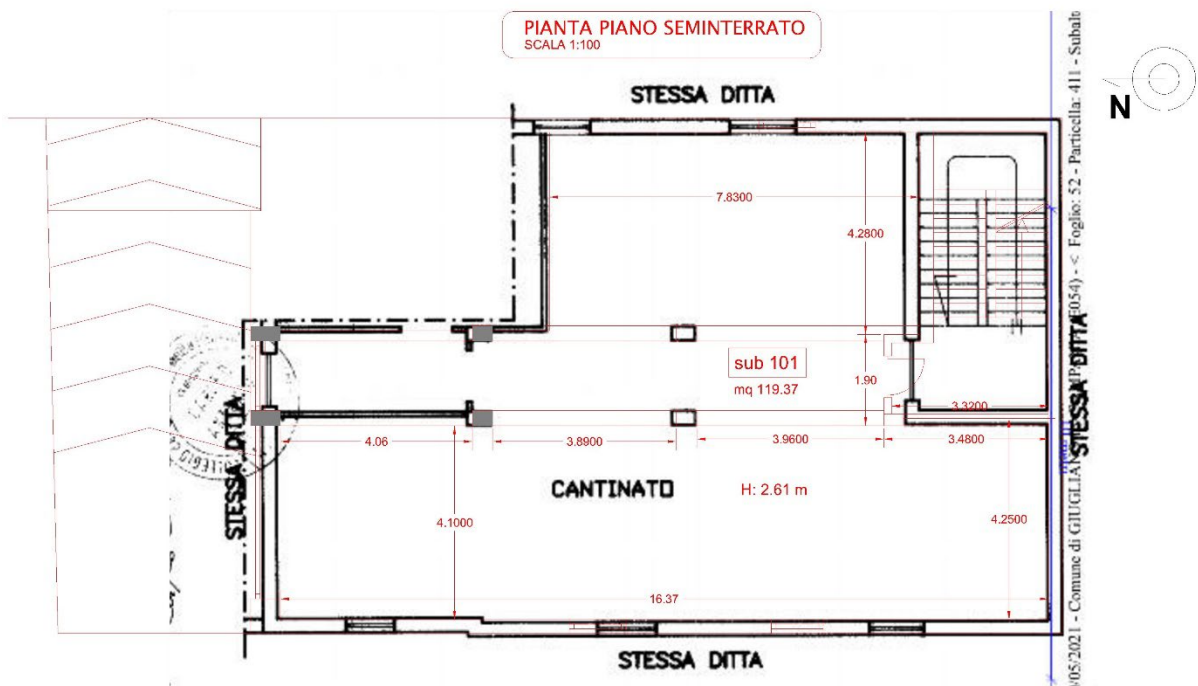
Dalle ricerche catastali effettuate dal sottoscritto è emerso che i cespiti pignorati sono stati realizzati sulla **particella di terreno 411 del foglio 52.**

Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.

	<i>Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)</i>	<i>Atto di compravendita del 2005*</i>	<i>Denuncia di successione**</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Ubicazione (Via)	Via Casacelle	Via Casacelle II traversa a Destra	Via Casacelle II traversa a Destra	Via Casacelle
Località	Giugliano in Campania	Giugliano in Campania	Giugliano in Campania	Giugliano in Campania
Partita	---			---
Foglio n°	52	52	52	52
P.lla n°	411	411	411	411
Sub n°	2, 101, 102	2, 101, 102	2, 101, 102	2, 101, 102
Categoria	A/2, C/2	A/2, C/2	A/2, C/2	A/2, C/2
Classe	3	3	3	3

* ATTO di COMPRAVENDITA del 30.05.2005 (trascritto il 31.05.2005 ai nn. 29208/17007)





Per regolarizzare tale difformità bisognerebbe predisporre un Docfa per fusione dei subb 101 e 102 allo scopo di avere un unico subalterno catastale. I costi relativi a tale pratica, comprensivi di spese tecniche e degli oneri catastali, possono essere approssimate a **circa €1.000,00**.



QUESTO 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 ed eccessivamente lunghe.

Si riporta nel seguito un **prospetto sintetico** dei beni pignorati, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di **appartamento al piano terra e due locali deposito al piano seminterrato**, ubicati nel comune di Giugliano in Campania, alla II traversa destra di via Casacelle, civico n.52/14. L'appartamento, a seguito della realizzazione di un tramezzo divisorio, risulta diviso in due porzioni, autonome negli accessi ma non negli impianti; è composto da soggiorno, cucina, n. 2 disimpegni, camera da letto, n. due vani utilizzati come studio e n. 2 servizi igienici per una superficie complessiva di circa **131 mq**, con un'altezza utile interna di 3,02 m; i locali di deposito al piano seminterrato, a seguito della demolizione dei tramezzi divisorii, si presentano come un unico ambiente che si sviluppa su una superficie complessiva di circa **150 mq**, con un'altezza utile interna di 2,61 m; il lotto confina con cortile comune e p.lla 1167 a nord, con cortile comune e II traversa a destra di via Casacelle a ovest, con cortile comune e p.lla 23 ad est e con vano scala comune a sud; sono riportati nel **C.F.** del comune di Giugliano in Campania al **Foglio 52, p.lla 411, sub 2**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 309,87, al **Foglio 52, p.lla 411, sub 101**, categoria C/2, classe 3, consistenza 133mq, rendita € 364,05, al **Foglio 52, p.lla 411, sub 102**, categoria C/2, classe 4, consistenza 23 mq, rendita € 73,65. Il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale, ad eccezione del tramezzo divisorio nell'appartamento e dell'abbattimento dei tramezzi divisorii del piano interrato; vi è Concessione Edilizia in Sanatoria n.9441/SAN 86 del 17.05.2004 cui, in riferimento all'appartamento, lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme, ad eccezione del muro di divisione posto nel disimpegno dell'appartamento (lato N) per il quale è previsto il ripristino dello stato dei luoghi, invece, in



riferimento ai locali deposito al piano seminterrato lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme, ad eccezione della demolizione dei tramezzi che definivano la consistenza del sub 102 che, di fatto, al momento, risulta inglobato nella più ampia consistenza del sub 101, costituendo un unico ambiente adibito a deposito, difformità sanabili attraverso la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria ex DPR 380/01 del 6 giugno 2001; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 157.000,00



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 l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo.

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) 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).

3) 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.

4) 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.

5) 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.

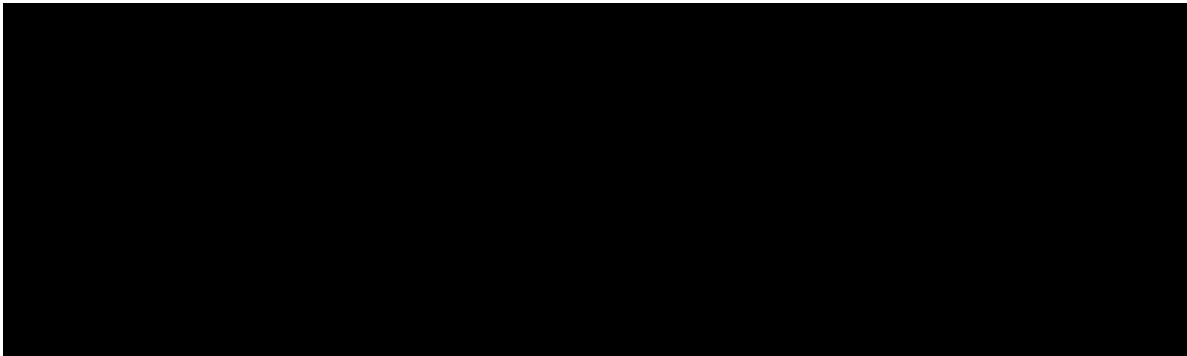
Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenuti mediante opportune ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 (ex Conservatoria dei RR.II.), con l'indicazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti. Si precisa



che il primo atto di provenienza è un atto *inter vivos* a carattere traslativo per la quota di 16/18 ed un atto *mortis causa* per i restanti 2/18, come specificato nel seguito.

I. ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 31.05.2005 ai nn. 29208/17007)

Con atto di compravendita per notaio Nicoletta Pezzullo De Falco del 30.05.2005 il sig.



Appartamento sub 2

Situazione l'unità immobiliare:

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al Foglio 52, p.lla 411, sub 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, sup. catastale totale 148 mq, rendita €309,87.

- i. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- ii. VARIAZIONE del 19.02.1997 in atti dal 19.02.1997 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 1038.1/1997);*
- iii. Impianto meccanografico del 30/06/1987.*

Depositi subb 101 e 102

Situazione l'unità immobiliare:

Situazione dal 19.02.1997

Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al Foglio 52, p.lla 411, sub 101, categoria C/2, classe 3, consistenza 133 mq, sup. catastale totale 139 mq, rendita € 364,05.

Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al Foglio 52, p.lla 411, sub 102, categoria C/2, classe 4, consistenza 23 mq, sup. catastale totale 27 mq, rendita € 73,65.

- iv. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- v. VARIAZIONE del 19.02.1997 in atti dal 19.02.1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI CANTINOLA ATTIVITÀ ARTIGIANALE.*

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico al 19.02.1997

Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al Foglio 52, p.lla 411, sub 4.

- vi. Impianto meccanografico del 30/06/1987.*

Situazione degli intestatari:

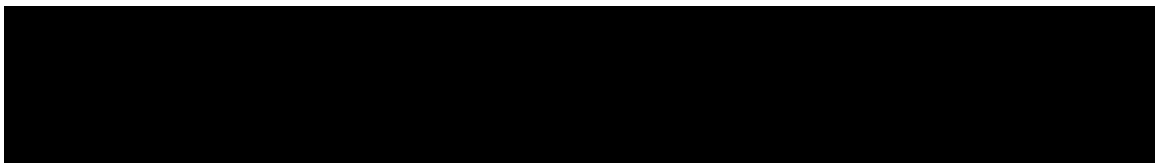
Situazione degli intestati dal 03/05/2005:

PIROZZI Arcangelo, nato a Giugliano in Campania il 05.10.1968, PRZRNG68R05E05T, Proprietà per 16/18;

PIROZZI Arcangelo, nato a Giugliano in Campania il 05.10.1968, PRZRNG68R05E05T, Proprietà per 112/1000;

- vii. ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 30.05.2005 protocollo n. NA0829362 Nota presentata con modello unico in atti dal 31.05.2005 Repertorio n.: 31967 Rogante: PEZZULLO DE FALCO NICOLETTA Sede: NAPOLI*
- Registrazione: Sede Compravendita:*

II. ACCETTAZIONE TACITA di EREDITA' (trascritto il 25.06.2004 ai nn. 31802/22728)



20

Geom. Agostino Baldassarre

Via Latina, 42, Condominio "Latina 42", S. Maria C.V. (CE)

e-mail agostinobaldassarre@virgilio.it - PEC: agostino.baldassarre@geopec.it

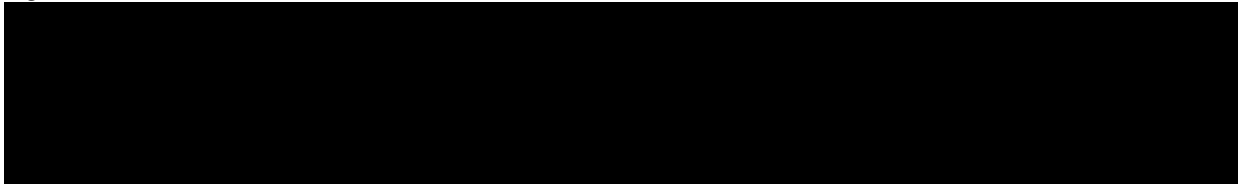
Telefax.: 0823/898148 - Cell.: 338/7907607



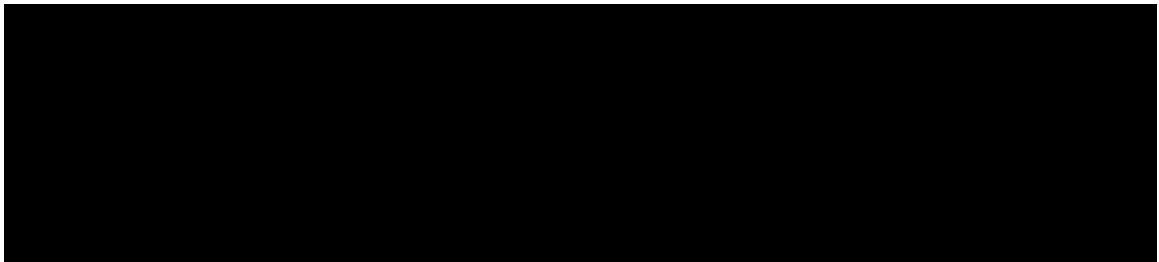


Situazione degli intestatari:

Situazione degli intestati dal 24/05/1996 al 03/05/2005

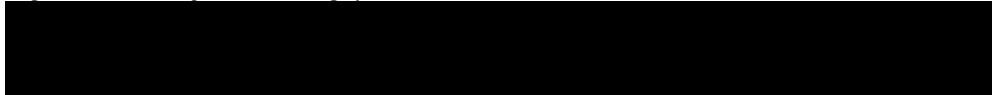


III. ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 02.03.1983 ai nn. 6416/5434)



Situazione degli intestatari:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico al 24/05/1996



In merito al regime patrimoniale dell'esecutato, si evidenzia che l'esperto ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dell'esecutato, dal quale si desume che lo stesso ha contratto matrimonio [redacted] (data antecedente all'atto di acquisto) laddove l'estratto non riporta alcuna annotazione; pertanto, all'atto dell'acquisto del bene pignorato, l'esecutato era in regime di comunione dei beni.

Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.



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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

L'esperto accerti se l'immobile è anteriore al 1942; in caso contrario provveda ad acquisire gli eventuali titoli abilitativi.

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

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

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

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

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

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

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

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

altrimenti, 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 ogni altro caso, verificherà – 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 abusivi 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**.

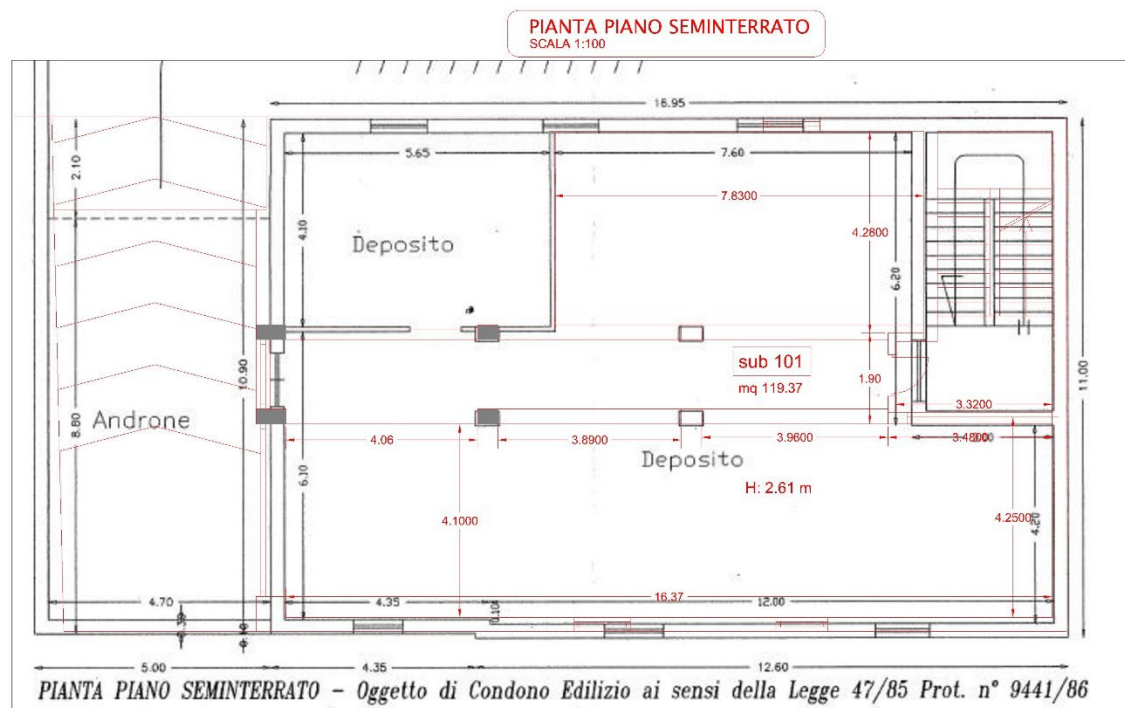
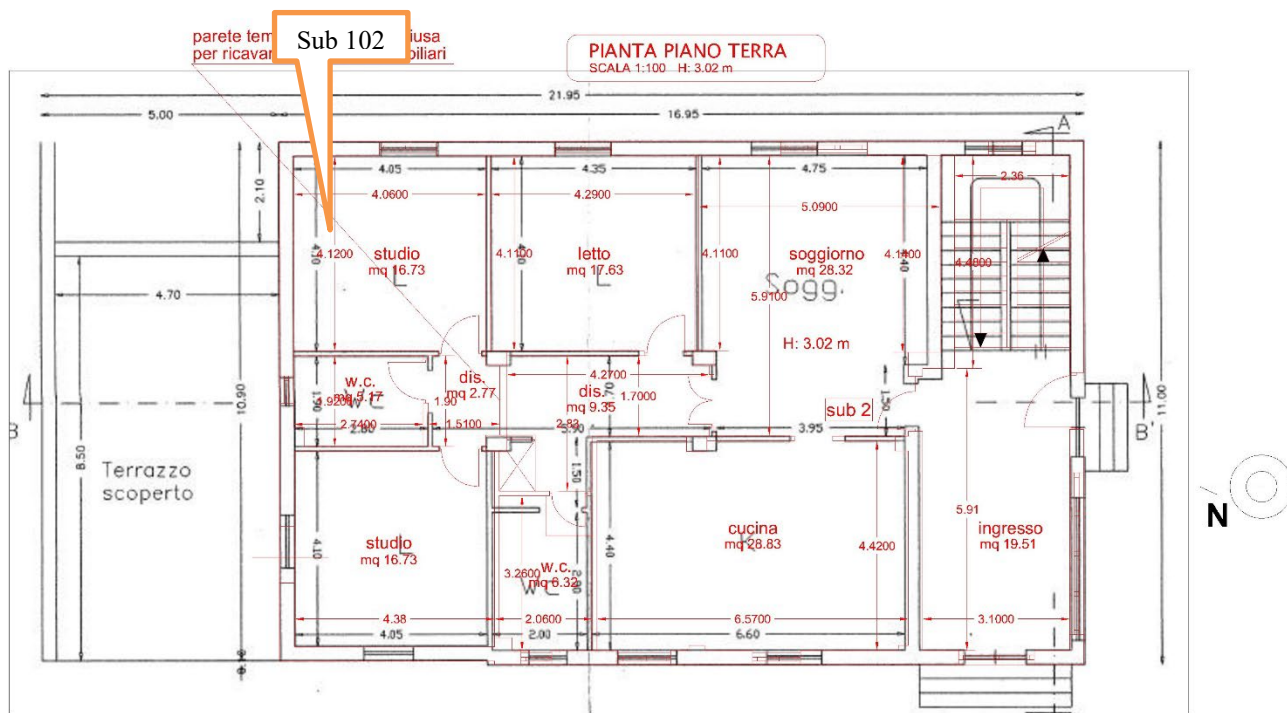
Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Giugliano in Campania è emerso che per l'edificio entro cui ricade il cespite pignorato è stata rilasciata una Concessione Edilizia in Sanatoria ex L. 47/85 e L. 724/94 identificata con n. 9441/SAN/86 del 17.05.2004, a seguito di istanza presentata in data 25.03.1986 (prot. 9441) per le seguenti opere “*Fabbricato per civili abitazioni composto da piano seminterrato, piano rialzato e piano primo*”. E' stata rinvenuta altresì un'altra Concessione Edilizia in Sanatoria ex L. 47/85 e L. 724/94 identificata con n. 9039/SAN/95 del 17.05.2004, a seguito di istanza presentata in data 28.02.1995 (prot. 9039) per le seguenti opere “*Appartamento per civile abitazione al secondo piano*”.

Pertanto, facendo riferimento alla prima concessione edilizia, riguardante i cespiti pignorati, il sottoscritto ha proceduto ad elaborare la sovrapposizione fra i grafici riportanti lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo con i grafici di progetto allegati alla predetta concessione (vedi grafici di sovrapposizione allegati e riportati nel seguito).

Dal confronto degli elaborati grafici emerge che gli stessi sono sostanzialmente conformi, ad eccezione del muro di divisione posto nel disimpegno dell'appartamento (lato N) che, di fatto, rende al momento indipendenti le due stanze poste su quel lato, utilizzate come studio/ufficio, con accesso diretto dal cortile condomiale. Al fine di ripristinare lo stato dei luoghi e garantire la fruibilità dell'intero lotto pignorato, si dovrà prevedere la demolizione di detto tramezzo con le opere accessorie di ripristino; tale operazione avrà un costo stimato di circa **1.500,00 euro** che sarà detratto dal valore di stima, in quanto costituente, allo stato, un vincolo di uso del bene.

Relativamente ai locali al piano seminterrato, lo stato di fatto è sostanzialmente conforme alle planimetrie assentite, salvo che per la demolizione o mancata realizzazione dei tramezzi che definivano la consistenza del sub 102 che, di fatto, al momento, risulta inglobato nella più ampia consistenza del sub 101, costituendo un unico ambiente adibito a deposito. Per tale difformità, è necessario presentare una CILA in sanatoria per fusione di spazi interni ex DPR 380/01 avente un costo stimato complessivo di circa **euro 3.500,00**, comprensivo di spese e oneri.





PIANTA PIANO SEMINTERRATO - Oggetto di Condo Edilizio ai sensi della Legge 47/85 Prot. n° 9441/86

Secondo le informazioni assunte presso l'UTC, l'area di sedime del fabbricato ricade in "zona di interesse generale F2 – parco urbano" secondo il vigente Piano Regolatore Generale, adottato con



delibera n.87 del 29 ottobre 1983 dal commissario ad acta; l'UTC ha inoltre comunicato che detto terreno di sedime non presenta vincoli ex artt. 32 e 33 della L. 47/85, né censi, livelli o usi civici.

L'UTC non ha fornito certificati di agibilità/abitabilità del cespite pignorato, sebbene richiesti.



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.).

Dal sopralluogo effettuato congiuntamente al custode avv. Michele Bolognese, è emerso che l'appartamento pignorato, come già rappresentato, è stato suddiviso in due parti, di cui una risulta libera e l'altra (posta sul lato N e costituita da n.3 stanze, disimpegno e servizio igienico) occupata dalla [REDACTED] il cui amministratore e socio unico è il [REDACTED]

[REDACTED] Secondo quanto dichiarato dall'esecutato non è presente alcun contratto per detta occupazione.

Il locale interrato è utilizzato quale deposito di materiale edile dalla società [REDACTED] [REDACTED] anche in questo caso non è presente alcun contratto di locazione, secondo quanto dichiarato.

Pertanto, come richiesto, il sottoscritto ha proceduto a stimare l'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.

Relativamente alla porzione di appartamento, di categoria catastale A/2, attualmente utilizzata quale [REDACTED] si stimerà l'indennità di occupazione per la porzione effettivamente occupata, fermo restando il ripristino dei luoghi, già descritto al quesito n. 6, per il pieno e completo utilizzo di tutto il lotto pignorato.

Al fine di stimare il valore di mercato della indennità in oggetto più vicino a quello corrente di mercato, la sottoscritta ha svolto ricerche nell'ambito del mercato immobiliare della zona e si è riferita, al contempo, ai valori elaborati dall'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), che di seguito si riportano per completezza di trattazione:



Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Semicentrale/FASCIA SEMICENTRALE

Codice zona: C3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1550	L	3,1	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	690	1050	L	2,1	3,2	L
Box	Normale	580	890	L	2,2	3,3	L
Ville e Villini	Normale	1050	1600	L	3,2	4,9	L

Nel caso in esame, alla luce dello stato manutentivo del cespite (che può considerarsi sufficiente), nonché del contesto in cui è inserito lo stesso, si ritiene congruo assumere un valore locativo pari a 4 €/mq per mese; rappresentando che la superficie commerciale da considerare, ai sensi della norma UNI 10750:2005, è stata ricavata come di seguito specificato.

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Coefficiente di ragguglio (rif. Norma UNI 10750:2005)</i>	<i>Superficie raggugliata (rif. Norma UNI 10750:2005) [mq]</i>
Piano rialzato	Abitazione	41	1	41

Pertanto, stante quanto detto, si perviene alla stima di un valore del canone di locazione pari a circa euro 160,00 mensili.

Dalla stima del canone di locazione, si può desumere il valore dell'indennità di occupazione del cespite, 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 (come, ad 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.). In tal caso, si ritiene che possa assumersi un valore di circa **130 euro mensili**, deducendo, quindi, un'aliquota pari al 20% rispetto al valore del canone di locazione di mercato.

Relativamente al deposito al piano seminterrato, si procederà parimenti a calcolare l'indennità di occupazione, secondo lo schema sopra riportato.

Nel caso in esame, alla luce dello stato manutentivo del cespite (che può considerarsi sufficiente), nonché del contesto in cui è inserito lo stesso, si ritiene congruo assumere un valore locativo pari a 4 €/mq per mese; rappresentando che la superficie commerciale da considerare, ai sensi della norma UNI 10750:2005, è stata ricavata come di seguito specificato.

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Coefficiente di ragguglio (rif. Norma UNI 10750:2005)</i>	<i>Superficie raggugliata (rif. Norma UNI 10750:2005) [mq]</i>
Piano seminterrato	Deposito	150	0,5	75
Totale				75

Pertanto, stante quanto detto, si perviene alla stima di un valore del canone di locazione pari a circa euro 300,00 mensili.

Dalla stima del canone di locazione, si può desumere il valore dell'indennità di occupazione del cespite, 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 (come, ad 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.). In tal caso, si ritiene che possa assumersi un valore di circa **240 euro mensili**, deducendo, quindi, un'aliquota pari al 20% rispetto al valore del canone di locazione di mercato.



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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
- g) **nel caso di terreni**, verificare se gli stessi siano stati **percorsi dal fuoco** e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i **vincoli** di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

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.

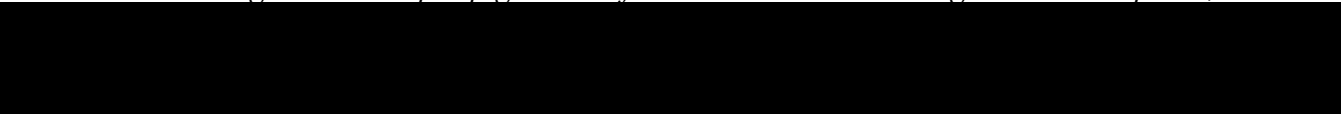
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Diffformità 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) Diffformità 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).

Al fine di individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei RR.II.), da cui è emerso che sono presenti alcune formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati. In particolare, tali formalità sono le seguenti:

I. 

Tale trascrizione grava sui cespiti pignorati a favore del comune di Giugliano in Campania, contro 



comune di Giugliano in Campania, ad applicare i prezzi di cessione ed i canoni di locazione secondo i parametri stabiliti dalla L. 392/78 per la durata di 20 anni dalla data di trascrizione dell'atto in parola.

II. ISCRIZIONE del 31/05/2005 - Registro Particolare 9018 Registro Generale 29209
Pubblico ufficiale PEZZULLO DE FALCO NICOLETTA Repertorio 31973/5375 del 30/05/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

L'iscrizione costituisce il titolo esecutivo nella presente p.e.

III. TRASCRIZIONE del 25/07/2018 - Registro Particolare 26810 Registro Generale 34762
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 8074 del 09/07/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tale trascrizione ha dato origine alla presente p.e.

Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare visure ipocatastali sui dati catastali e non sono state rinvenute altre formalità pregiudizievoli.

Non sono presenti provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù.

Non è stata rilevata la presenza di sequestri penali gravanti sui beni pignorati.

Relativamente agli oneri e vincoli a carico dell'acquirente e della procedura, il sottoscritto ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

ONERI CHE RESTERANNO A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dal sottoscritto (vedi allegati) è emerso che sui beni pignorati non gravano oneri che resteranno a carico e spese dell'acquirente, così come elencati nella sezione A del presente quesito.

ONERI DA REGOLARIZZARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Relativamente alle difformità da regolarizzare a cura e spese della procedura si rappresenta che sono presenti sia difformità catastali che urbanistiche, i cui costi di regolarizzazione sono stati complessivamente stimati come di seguito indicato:

- difformità catastali - **€ 1000,00** (vedi quesito 3);
- difformità urbanistiche - **€ 5000,00** (vedi quesito 6).



Inoltre, sempre a cura e spese della procedura, secondo quanto riportato nella sezione B del presente quesito, dovranno essere regolarizzate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati:

- ✓ **TRASCRIZIONE del 25/07/2018 - Registro Particolare 26810 Registro Generale 34762**
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE NAPOLI NORD
Repertorio 8074 del 09/07/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Giugliano in Campania, è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali.

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.

Il sottoscritto, in risposta al presente quesito, ha effettuato delle opportune ricerche presso il comune di Giugliano in Campania e presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania.

Dalle ricerche effettuate è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato **non è gravata da censo, livello o uso civico.**



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.

Dalle informazioni assunte *in loco*, nonché da quanto dichiarato dall'esecutato, non risulta costituito alcun condominio laddove le spese di manutenzione ordinaria e di pulizia sono forfetariamente suddivise fra i vari occupanti delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio in cui ricade il lotto 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 pregiudizievole 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 a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e, in aggiunta, determinerà anche il valore d'uso del bene per dieci/ quindici anni.

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.

La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Ad esempio, sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio.

Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle **best practices** internazionali e, in particolare, degli **International Valuation Standards (IVS)** che si basano su metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto e sulla intellegibilità a livello globale dei procedimenti di stima: **Market Comparison Approach** o metodo del confronto di mercato, **Income Capitalization Approach** o metodo finanziario e **Cost Approach** o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).



Il metodo del confronto di mercato o *Market Comparison Approach (MCA)* si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, anche su larga scala, come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in Italia).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o *Income Capitalization Approach* comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o *Cost Approach* mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Nel caso in esame si è scelto di utilizzare il *Market Comparison Approach (MCA)* che, di fatto, è il metodo di stima immobiliare più attendibile e diffuso nel mondo.

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronti rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per la stima è stato utilizzato il software ACTASTIME che, basandosi sugli IVS, consente l'applicazione del metodo MCA per la stima degli immobili.

Di seguito si riportano le schede sintetiche generate da tale software finalizzate alla stima dell'immobile in parola.



ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 30-01-2022 • 16:40:47

STIMA IMMOBILE ID 150 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 150° di 150/150 > >| MENU

NUOVA STIMA IMMOBILE	ID Riferimento 150 1	Appartamento con depositi in Via Casacelle, IV traversa dx, n. 52.14 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania (piano T)	
DUPLICA STIMA IMMOBILE	Creazione Modifica 29-01-2022 29-01-2022	Perizia Riferimento	Data redazione perizia Data di stima (i)
ELIMINA STIMA IMMOBILE		Proprietà	Valore di mercato della proprietà EUR
LISTA STIME IMMOBILI		Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria	180.943
		Residenziale 52 411 2 A/2	

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

Tipo immobile Legame con indirizzo
Appartamento con depositi in Escludi

Indirizzo
Via Casacelle, IV traversa dx, n. 52.14

Cap Comune
 Giugliano in Campania

Provincia Escludi

Regione Campania Escludi

Nazione

Scala Piano Interno
 T-S1 Escludi

Zona di riferimento

Latitudine Cliccare per ricavare da Google coordinate sulla base dell'i

RICAVA COORDINATE TROVA COORDINATE

75 Usa <

GENERALE

Geom. Agostino Baldassarre
Via Latina, 42, Condominio "Latina 42", S. Maria C.V. (CE)
e-mail agostinobaldassarre@virgilio.it - PEC: agostino.baldassarre@geopec.it
Telefax.: 0823/898148 - Cell.: 338/7907607

STIMA IMMOBILE ID 150 - Rif. 1

OMETTI

TROVA

TUTTI

<

<

150° di
150/150

>

>

ME
NU

NUOVA STIMA IMMOBILE DUPLICA STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI RICERCA RAPIDA STAMPA STIMA IMMOBILE CENTRO STAMPA CONSULTAZIONE RENDITE CALCOLO VALORE CATASTALE STAMPA DATI CATASTALI GENERALE	ID 150 Riferimento 1 Creazione 29-01-2022 Modifica 29-01-2022	Appartamento con depositi in Via Casacelle, IV traversa dx, n. 52.14 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania (piano T-S1)		
	Perizia Riferimento <input type="text"/> Data redazione perizia <input type="text"/> Data di stima <input type="text"/>		Valore di mercato della proprietà EUR 180.943	
	Destinazione Residenziale Foglio 52 Particella 411 Subalterno 2 Categoria A/2			
	UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE			
	DATI IDENTIFICATIVI Tipo unità <input type="text"/> Provincia Napoli Comune amministrativo Giugliano in Campania Sezione <input type="text"/> Foglio 52 Particella 411 Subalterno 2			
DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE Zona Censuaria <input type="text"/> Micro Zona <input type="text"/> Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 6 vani Superficie Catastale <input type="text"/> Rendita Catastale € 309,87				
DATI DI CLASSAMENTO TERRENO Qualità <input type="text"/> Classe <input type="text"/> ha <input type="text"/> Superficie a ca <input type="text"/> Reddito Dominicale <input type="text"/> Reddito Agrario <input type="text"/>				
DATI Partita Tavolare <input type="text"/> Corpo Tavolare <input type="text"/> Porzione Materiale <input type="text"/> Comune Catastale <input type="text"/> Codice Comune <input type="text"/> Foglio 52 Particella 411 Denominatore <input type="text"/> Tipo particella <input type="text"/>				
Intestatari <input type="text"/>		Annotazioni <input type="text"/>		
75 Usa <				

Geom. Agostino Baldassarre
 Via Latina, 42, Condominio "Latina 42", S. Maria C.V. (CE)
 e-mail agostinobaldassarre@virgilio.it - PEC: agostino.baldassarre@geopec.it
 Telefax.: 0823/898148 - Cell.: 338/7907607

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 30-01-2022 • 16:40:47

STIMA IMMOBILE ID 150 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 150° di 150/150 > >| ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE	ID Riferimento 150 1	Appartamento con depositi in Via Casacelle, IV traversa dx, n. 52.14 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania (piano T-S1)	
DUPLICA STIMA IMMOBILE	Creazione Modifica 29-01-2022 29-01-2022	Perizia Riferimento	Data redazione perizia Data di stima gennaio 2022
ELIMINA STIMA IMMOBILE		Proprietà	Valore di mercato della proprietà EUR
LISTA STIME IMMOBILI		Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria	180.943
		Residenziale 52 411 2 A/2	

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO **SUPERFICIE** CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Modalità di rilevamento delle misure

Non mostrare in stampa Criterio di calcolo adottato **Uni 10750:2005**

UNI 10750:2005	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni
Superficie al 100%	131,00	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.		
Superficie al 60%	150,00	Garage, sottotetti, cantinole, depositi		
Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.		
Superficie al 35%		Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.		
Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.		
Superficie al 15%		Giardini-cortili di appartamenti.		
Superficie al 10%		Giardini di ville e villini. Lastrici solari		
Sup. al		Porzione di appartamento allo stato grezzo		
Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq				221,00

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO

Arrotondamento **unità** Superficie commerciale netta mq Superficie commerciale mq **221,00**

STAMPA SUPERFICIE

75 Usa

Geom. Agostino Baldassarre
 Via Latina, 42, Condominio "Latina 42", S. Maria C.V. (CE)
 e-mail agostinobaldassarre@virgilio.it - PEC: agostino.baldassarre@geopec.it
 Telefax.: 0823/898148 - Cell.: 338/7907607

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 30-01-2022 • 16:40:47

STIMA IMMOBILE ID 150 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI < < 150° di 150/150 > > | ME NU

ID Riferimento
 150 1
 Appartamento con depositi in Via Casacelle, IV traversa dx, n. 52.14 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania (piano T-S1)

Creazione Modifica
 29-01-2022 29-01-2022

Perizia Riferimento Data redazione perizia Data di stima
 + gennaio 2022

Proprietà Valore di mercato della proprietà EUR
 180.943

Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria
 Residenziale 52 411 2 A/2

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA
STAMPA STIMA IMMOBILE
CENTRO STAMPA

Anno di costruzione o ristrutturazione
 2017

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Piano con ascensore			
Piano senza ascensore	Terra: 0,80		
Orientamento	E-O: 1,00		
Esposizione	Su due lati: 1,00		
Affaccio	Su grande cortile interno con giardino: 0,95		
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05		
Balconi	Senza balcone: 0,90		
Distribuzione	Normale: 1,00		
Luminosità	Normale: 1,00		
Vetustà	5 anni VET inserito		
Finitura	Ordinaria: 1,00		
Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,95 + stabile Normale: 1,00		
Riscaldamento			
Efficienza energetica			
Localazione			
Stabile	Civile: 1,00		
Parcheggio	Normale: 1,00		
Trasporti	Nella media della zona: 1,00		
Traffico	Normale: 1,00		
Zona	Nella media della zona: 1,00		
Produttività	1		
Altro			

Coefficiente correttivo per stima di localazione 0,68229

Prezzi marginali

PCA		x	
PSA	0,800	x	-53.040
ORI	1,000	x	0
ESP	1,000	x	0
AFF	0,950	x	-13.260
TAG	1,050	x	13.260
BAL	0,900	x	-26.520
DIS	1,000	x	0
LUM	1,000	x	0
VET	1,000	x	0
FIN	1,000	x	0
MAN	0,950	x	-13.260
RIS		x	
EFF		x	
LOC		x	
STA	1,000	x	0
PAR	1,000	x	0
TRAS	1,000	x	0
TRAF	1,000	x	0
ZON	1,000	x	0
PROD	1,000	x	0
ALT		=	

Coefficiente correttivo 0,68229 -84.257

STAMPA COEFFICIENTI

75 Usa <

Geom. Agostino Baldassarre
 Via Latina, 42, Condominio "Latina 42", S. Maria C.V. (CE)
 e-mail agostinobaldassarre@virgilio.it - PEC: agostino.baldassarre@geopec.it
 Telefax.: 0823/898148 - Cell.: 338/7907607

STIMA IMMOBILE ID 150 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 150° di 150/150 > >| ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE	ID Riferimento 150 1	Appartamento con depositi in Via Casacelle, IV traversa dx, n. 52.14 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania (piano T-S1)			
DUPLICA STIMA IMMOBILE	Creazione Modifica 29-01-2022 29-01-2022	Perizia ⁽ⁱ⁾ Riferimento Data redazione perizia Data di stima ⁽ⁱ⁾ + <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> gennaio 2022			
ELIMINA STIMA IMMOBILE	Proprietà	Valore di mercato della proprietà EUR 180.943			
LISTA STIME IMMOBILI	Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria	Residenziale 52 411 2 A/2			
	UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE				
RICERCA RAPIDA	Metodo di stima Valori di riferimento Stima per comparazione Valore di locazione Stima per capitalizzazione Stima per trasformazione Diritto				
STAMPA STIMA IMMOBILE	STIMA PER COMPARAZIONE ⁽ⁱ⁾				
CENTRO STAMPA	Valore zona per mq EUR 1.200,00	x	Coefficiente correttivo 0,68229	=	Valore per mq EUR 818,75
	<small>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</small>		<small>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</small>		<small>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</small>
		x	Superficie commerciale mq 221,00	=	Valore di comparazione EUR 180.943
			<small>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750:2005</small>		<small>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</small>
	Valore zona per mq EUR 1.200,00		Prezzo marginale per mq EUR -381,25		
	<small>Valore medio immobili comparati per mq -</small>				
GENERALE	STAMPA STIMA COMPARAZIONE				

Geom. Agostino Baldassarre
Via Latina, 42, Condominio "Latina 42", S. Maria C.V. (CE)
e-mail agostinobaldassarre@virgilio.it - PEC: agostino.baldassarre@geopec.it
Telefax.: 0823/898148 - Cell.: 338/7907607

Con riferimento all'applicazione del metodo MCA testé presentato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari **OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate** (ex Catasto), che si riportano per completezza nel seguito, ma soprattutto alle ricerche effettuate dal sottoscritto relativamente al mercato immobiliare della zona mediante indagini telematiche e in sito presso agenzie immobiliari locali.

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: **Anno 2021 - Semestre 1**

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Semicentrale/FASCIA SEMICENTRALE

Codice zona: C3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1550	L	3,1	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	690	1050	L	2,1	3,2	L
Box	Normale	580	890	L	2,2	3,3	L
Ville e Villini	Normale	1050	1600	L	3,2	4,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €1.200,00 attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.



Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 180.943,00, approssimabili a:

€ 181.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che sono presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali ed irregolarità urbanistiche aventi un costo complessivo di regolarizzazione pari a circa **6.000 euro**. Non sono presenti spese condominiali insolute.

Come richiesto dal GE in questa sede si procederà alla definizione del prezzo base da proporre a codesto giudice, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10%, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 157.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
181.000,00 €	6.000,00 €	175.000,00 €	17.500,00 €	157.500,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA euro 157.000,00



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 procederà alla valutazione sia dell'intero immobile che della 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.

Non si ricade nel caso di quota indivisa in quanto il pignoramento investe la piena proprietà del bene in testa all'esecutato.

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

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

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

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

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

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

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

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

Il sottoscritto ha richiesto, come disposto da codesto GE, il certificato di residenza storica dell'esecutato (vedi allegato), [REDACTED]

[REDACTED] ovvero presso un indirizzo coincidente con quello dell'immobile staggito, sebbene, come rilevato nel corso dell'accesso, la porzione di appartamento non occupata [REDACTED] nella disponibilità dello stesso debitore.

In merito al regime patrimoniale dell'esecutato, si evidenzia che l'esperto ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dello stesso, dal quale si desume che egli ha contratto matrimonio con [REDACTED] (data antecedente all'atto di acquisto del bene per la quota di 16/18), laddove l'estratto non riporta alcuna annotazione.

Pertanto i beni, per la quota di 16/18, sono stati acquistati in regime di comunione dei beni, diversamente da [REDACTED] che in sede di atto si dichiarava coniugato in separazione dei beni.

Alla luce di tale incongruenza, lo scrivente, con apposita nota depositata il 20 luglio 2021, segnalava a codesto G.E. che **“la quota di 16/18 acquistata [REDACTED]”**

[REDACTED] (contrariamente a quanto riportato nella certificazione notarile e nell'atto di compravendita del 2005, dove si riporta che l'esecutato sarebbe stato in regime di separazione dei beni), laddove, dalla documentazione in atti, non è stata rinvenuta la notifica del pignoramento al coniuge non debitore.



sig. **RISPO MARIA ROSARIA**, la relativa nota di trascrizione del pignoramento in danno del predetto coniuge, né la certificazione notarile ipotecaria ultraventennale riferita alla stessa sig. Rispo. Ciò si segnala a codesto GE per le determinazioni che riterrà necessario adottare in merito, rimettendosi sin d'ora a tali disposizioni.”.



3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Alla presente relazione sono allegate n°12 fotografie a colori, che descrivono tutti gli ambienti interessati.

Il numero di foto è evidentemente rapportato all'estensione ed all'importanza dell'immobile.

Di seguito, si commenta la documentazione fotografica:

Foto n°1-6:	Viste esterne dell'immobile
Foto n°7-12:	Viste interne dell'immobile



4) CONCLUSIONI.

Rimandando al *paragrafo n°2* della presente relazione per le risposte esaurienti ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano terra e da due locali di deposito al piano seminterrato, ubicati alla via Casacelle, IV traversa destra, n. 52.14, nel territorio del comune di Giugliano in Campania.

I cespiti pignorati, come precedentemente specificato, sono costituiti da un appartamento al piano terra e da un due depositi al piano seminterrato. L'**appartamento**, al momento dell'accesso, risultava suddiviso in due parti mediante la realizzazione di un tramezzo divisorio:

- una parte, posta sul lato S, con accesso dal vano scala comune costituita da soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto e servizio igienico per una superficie di circa 90 mq e un'altezza interna di 3,02m, allo stato priva di mobilio e non occupata;

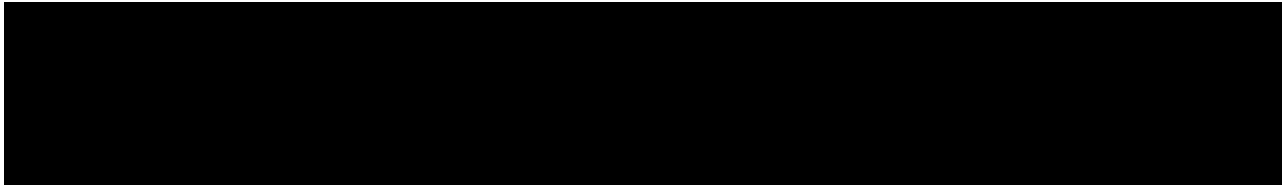
- l'altra parte, con accesso dal cortile comune, posta sul lato N, costituita da due stanze adibite a studio con disimpegno e servizio igienico per una superficie complessiva di circa 41 mq e un'altezza interna di 3,02m, c

I **locali deposito** al piano interrato, invece, sono costituiti da un unico grande ambiente avente una superficie complessiva di circa 150 mq (119 relativi al sub 101 e 31 relativi al sub 102) con altezza interna di 2,61 m, utilizzati come deposito di materiali di vario genere.

Dalle ricerche effettuate all'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania come di seguito indicato:

- appartamento al piano terra, riportato al **Foglio 52 p.lla 411, sub 2**, categoria A/2, classe 3 consistenza 6 vani, sup. catastale totale 148 mq, rendita € 309,87;
- locale deposito al piano S1, riportato al **Foglio 52 p.lla 411, sub 101**, categoria C/2, classe 3 consistenza 133 mq, sup. catastale totale 139 mq, rendita € 364,05;
- locale deposito al piano S1, riportato al **Foglio 52 p.lla 411, sub 102**, categoria C/2, classe 4 consistenza 23 mq, sup. catastale totale 27 mq, rendita € 73,65.

Il tutto risulta catastalmente intestato a:



Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Giugliano in Campania è emerso che per l'edificio entro cui ricade il cespite pignorato è stata rilasciata una Concessione Edilizia in Sanatoria ex L. 47/85 e L. 724/94 identificata con n. 9441/SAN/86 del 17.05.2004, a seguito di istanza presentata in data 25.03.1986 (prot. 9441) per le seguenti opere "*Fabbricato per civili abitazioni composto da piano seminterrato, piano rialzato e piano primo*".

Dal confronto degli elaborati grafici emerge che gli stessi sono sostanzialmente conformi, ad eccezione del muro di divisione posto nel disimpegno dell'appartamento (lato N) che, di fatto, rende al momento indipendenti le due stanze poste su quel lato, utilizzate come studio/ufficio, con accesso diretto dal cortile condominiale. Al fine di ripristinare lo stato dei luoghi e garantire la fruibilità dell'intero lotto pignorato, si dovrà prevedere la demolizione di detto tramezzo con le opere accessorie di ripristino; tale operazione avrà un costo stimato di circa **1500,00 euro** che sarà detratto dal valore di stima, in quanto costituente, allo stato, un vincolo di uso del bene.

Relativamente ai locali al piano seminterrato, lo stato di fatto è sostanzialmente conforme alle planimetrie assentite, salvo che per la demolizione o mancata realizzazione dei tramezzi che definivano la consistenza del sub 102 che, di fatto, al momento, risulta inglobato nella più ampia consistenza del sub 101, costituendo un unico ambiente adibito a deposito. Per tale difformità, è necessario presentare una CILA in sanatoria per fusione di spazi interni ex DPR 380/01 del 6 giugno 2001, avente un costo stimato complessivo di circa **euro 3500,00**, comprensivo di spese e oneri.

Dal sopralluogo effettuato congiuntamente al custode avv. Michele Bolognese, è emerso che l'appartamento pignorato, come già rappresentato, è stato suddiviso in due parti, di cui una risulta libera e l'altra (posta sul lato Nord e costituita da n.3 stanze, disimpegno e servizio igienico) occupata da [REDACTED]

[REDACTED] Secondo quanto dichiarato dall'esecutato non è presente alcun contratto per detta occupazione.

Il locale interrato è utilizzato quale deposito di materiale edile da [REDACTED]; anche in questo caso non è presente alcun contratto di locazione, secondo quanto dichiarato.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati.

LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di **appartamento al piano terra e due locali deposito al piano seminterrato**, ubicati nel comune di Giugliano in Campania, alla II traversa destra di via Casacelle, civico n.52/14. L'appartamento, a seguito della realizzazione di un tramezzo divisorio, risulta diviso in due porzioni, autonome negli accessi ma non negli impianti; è composto da soggiorno, cucina, n. 2 disimpegni, camera da letto, n. due vani utilizzati come studio e n. 2 servizi igienici per una superficie complessiva di circa **131 mq**, con un'altezza utile interna di 3,02 m; i locali di deposito al piano seminterrato, a seguito della demolizione dei



tramezzi divisori, si presentano come un unico ambiente che si sviluppa su una superficie complessiva di circa **150 mq**, con un'altezza utile interna di 2,61 m; il lotto confina con cortile comune e p.lla 1167 a nord, con cortile comune e II traversa a destra di via Casacelle a ovest, con cortile comune e p.lla 23 ad est e con vano scala comune a sud; sono riportati nel **C.F.** del comune di Giugliano in Campania al **Foglio 52, p.lla 411, sub 2**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 309,87, al **Foglio 52, p.lla 411, sub 101**, categoria C/2, classe 3, consistenza 133mq, rendita € 364,05, al **Foglio 52, p.lla 411, sub 102**, categoria C/2, classe 4, consistenza 23 mq, rendita € 73,65. Il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale, ad eccezione del tramezzo divisorio nell'appartamento e dell'abbattimento dei tramezzi divisori del piano interrato; vi è **Concessione Edilizia in Sanatoria n.9441/SAN 86 del 17.05.2004** cui, in riferimento all'appartamento, lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme, ad eccezione del muro di divisione posto nel disimpegno dell'appartamento (lato N) per il quale è previsto il ripristino dello stato dei luoghi, invece, in riferimento ai locali deposito al piano seminterrato lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme, ad eccezione della demolizione dei tramezzi che definivano la consistenza del sub 102 che, di fatto, al momento, risulta inglobato nella più ampia consistenza del sub 101, costituendo un unico ambiente adibito a deposito, difformità sanabili attraverso la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria ex DPR 380/01 del 6 giugno 2001; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 157.000,00

L'immobile non ricade su aree demaniali.

Non sono emersi "livelli", "censi" dagli atti di Conservatorie o catastali.

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, rassego la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Si allegano alla presente:

All. n°1: verbale di sopralluogo;

All. n°2: rilievo fotografico;

All. n°3: rilievi planoaltimetrici effettuati dall'esperto e mappe con sovrapposizione;

All. n°4: visure catastali storiche e planimetrie catastali;

All. n°5: copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Giugliano in Campania;

All. n°6: atti della Conservatoria dei registri immobiliari;

All. n°7: copia dell'atto di provenienza del bene;

All. n°8: documentazione stato civile;

All. n°9: riepilogo spese sostenute;

All. n°10: richiesta liquidazione;



All. n°11: ricevute delle comunicazioni per l'invio della presente relazione alle parti.

L'esperto stimatore



Baldassarre Agostino

