

TRIBUNALE di NAPOLI NORD

3^ Sezione Civile - Reparto Esecuzioni Immobiliari

G.E.: DOTT. SSA FIORE

Procedimento esecutivo immobiliare n.251/2020 _R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio alla procedura

promossa da

“○○○○○○○ e C srl contro *****”

**CESPITE PIGNORATO SITO IN Giugliano in Campania alla Via
Ripuarìa n° 149 (Varcaturò).**



TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Pietro Cobio

INDICE

Lotto 1: Villetta sita nel Comune di Giugliano in Campania alla Via Ripuaria 149 Parco Arcucci (Varcaturo) riportato al NCEU al foglio 80 p.lla 1171 sub 2

1.) PREMESSA	pag. 2
2.) RISPOSTA AI QUESITI	pag. 2-51
3.) CONCLUSIONI	pag. 51
4.) ALLEGATI	

PREMESSA.

In data 18/05/2022 lo scrivente Arch. Pietro Cobio con studio in Napoli, alla Via Attilio Regolo n°1, Tel. e fax 081 5933845, PEC: pietro.cobio@archiworldpec.it, prestava il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Fiore

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originari

che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

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

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

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

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

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

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

Dagli atti presenti nel fascicolo telematico risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ed in particolare è presente un certificato del Notaio °ççççç con data 02/10/2020. In tale certificato il Notaio è risalito fino all'atto di compravendita per Notaio §°§§§°§° del 16/12/1986 rep. 90153.

Nel certificato sono presenti i dati catastali della villetta e le formalità esistenti. Si fa presente che vengono riportate anche le variazioni catastali che tale villetta ha subito negli anni.

Pertanto si evince la completezza del certificato notarile allegato.

Nei documenti allegati nel fascicolo telematico mancano la visura catastale odierna e quella storica.

Nei documenti presenti nel fascicolo telematico manca anche il certificato di

stato civile, che è stato prodotto dallo scrivente. Infatti nei documenti presenti nel fascicolo di parte viene indicato che la Sig.ra ***** ha scelto la separazione dei beni dal marito. Da quanto risulta dal certificato di matrimonio con le rispettive annotazioni, si evince che la Sig.ra ***** ha contratto matrimonio con il Sig. §°§§°§° e durante il matrimonio hanno scelto la separazione dei beni. Successivamente con provvedimento del Tribunale di Napoli in data 22/10/2017 n° 3847/17 è stata omologata la separazione consensuale tra i due coniugi.

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.),

l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto

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

Al riguardo:

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

oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo

una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica),

l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere comedati 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.

L'immobile pignorato alla Sig.ra ***** è una villetta singola posta nel Parco Arccuci sito in Giugliano in Campania alla Via Ripuaria 149 (Varcaturò). La quota pignorata all'esecutata è la seguente: quota di 1/1 di proprietà;

Nell'atto di pignoramento vengono indicate le stesse quote pignorate all'esecutato. Verificando poi l'atto di donazione per Notaio §°§°§§°§° Rep. 28991 del 07/06/2016 si nota che la Sig.ra ç°ç°ç°ç°ç (madre dell'esecutata) dona all'unica figlia ***** tale villetta. Pertanto anche le quote riportate nell'atto di donazione corrispondono a quelle pignorate.

I dati catastali della villetta sono:

Villetta posta tra il piano seminterrato e il piano rialzato sub 2 oggetto di pignoramento riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Giugliano in Campania

(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI sez. ... foglio 80 p.lla 1171 sub 2

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ..; Categ. A/7

Classe 1.; Consist , vani 7,5 .; Sup. Catastale 179 mq Rendita Euro 639,12

INDIRIZZO Via Ripuaria 149 piano T -S1

INTESTATO *****

I dati catastali contenuti nel pignoramento non hanno sempre individuato l'immobile pignorato, infatti negli atti dei due notai e poi nel certificato notarile viene indicato che l'immobile è stato accatastato con scheda n° 2211 e 2212 del 1971 e successivamente oggetto di variazione n. B 8602 del 14/11/1986.

Verificando le visure storiche si nota che i dati catastali in origine erano foglio 67 p.lla 9001 sub 3 (provvisori) e poi successivamente cambiati in foglio 80 p.lla 1171 sub 1.

Gli attuali dati catastali sono stati assegnati all'unità staggita in data 30/04/2015 pratica n. NA0187651 per fusione, ampliamento e cambio di destinazione.

Successivamente si è avuta una variazione nel classamento del 30/03/2016 pratica n. NA0135400 (n. 65525.1/2016) da 7 vani è passato a 7,5 vani.

L'immobile pignorato non è soggetto ad espropriazione di pubblica utilità.

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile staggito non è possibile dividere detta unità in più lotti. Pertanto verrà costituito un unico lotto contenente il piano seminterrato (garage), il piano rialzato costituente la villetta oltre il giardino che circonda tale immobile. Va precisato che esternamente ad un balcone vi è la scala esterna che conduce al lastrico solare non accatastato.

I confini dell'intero lotto sono: a nord la p.lla 133 a sud con p.lla 1141 ad est con p.lla 82 mentre ad ovest con viale d'accesso al Parco Arccuci.

Entrando nel parco la villetta staggita è posta sul lato sinistro ed è la quinta partendo da Via Ripuaria.



(cfr. ALLEGATO N.8, tot. Pag varie)

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.

L'immobile staggito è una villetta con giardino circostante sita nel Comune di Giugliano in Campania oggi alla Via Ripuaria n° 149 Parco Arccuci (Varcaturu).

Percorrendo la Strada Statale 7 quarter in direzione Ischitella all'uscita di Varcaturu, girando a destra si incontra Via Ripuaria del Comune di Giugliano in Campania località Varcaturu. Dopo circa 250 mt sul lato sinistro incontriamo il Parco Arccuci. Entrando in detta stradina privata troviamo la villetta staggita posta sul lato sinistro che corrisponde alla quinta villetta dopo l'imbocco da Via Ripuaria.

Tale corpo di fabbrica che costituisce detta villetta è caratterizzata dall'aver un giardino esclusivo che circonda tale immobile sui quattro lati.

Dal Viale di accesso si denotano due entrate una pedonale e l'altra carrabile che consente l'accesso al garage seminterrato.

Entrando dal vano carrabile, dopo pochi metri si incontra la rampa che consente di accedere al piano seminterrato. Superato il varco d'accesso al garage, si incontra sul lato destro un piccolo bagnetto lavanderia realizzato dopo il 2015, anno di realizzazione della planimetria catastale.

Continuando a visionare tale garage, si può notare che internamente a detto spazio vi sono due pilastri. Sul perimetro dei muri vi sono diversi finestroni di illuminazione e di areazione. Infatti tutti i muri perimetrali sono soggetti a un'abbondante umidità di risalita dovuta in tutta la zona ad un fenomeno

di risalita della falda acquifera. Infatti nei mesi invernali la falda risale e pertanto quasi la totalità dei piani interrati vengono sommersi d'acqua creando così un fenomeno infiltrativo nei muri perimetrali. Andrebbero messe in opera in tale garage delle pompe di sentina al fine di pompare l'acqua al di fuori di tali ambienti. Vanno evidenziati anche sul solaio che divide il garage dall'alloggio sovrastante, alcuni fenomeni d'infiltrazione quali: esfoliazione, efflorescenze, pitting, alterazione cromatica e distacco dell'intonaco. Tali fenomeni si riscontrano in maniera più marcata sui muri perimetrali. Tali anomalie riscontrate sul solaio sono dovute ad infiltrazioni provenienti dal giardino e dai balconi sovrastanti.

Usciti dal garage e percorrendo il giardino, si può notare uno spazio attrezzato tra il vano d'accesso carrabile e quello pedonale, mentre sul lato sud della villetta, si può notare la scaletta in ferro che consente la seconda entrata direttamente nella cucina. Continuando a visionare il giardino che circonda la villetta si nota posto sul lato est, un serbatoio esterno del gas.

Sul lato nord invece dal prolungamento del balcone si scorge la scala esterna che conduce sul lastrico solare. Va precisato che le condizioni delle facciate sia inerentemente gli sporti (balconi e cornicioni) che le facciate stesse sono alquanto degradate, infatti a seguito di infiltrazioni varie si notano distacchi di intonaco, alterazioni cromatiche ed umidità di risalita. In particolar modo si notano distacchi di intonaco sotto l'anima dei balconi, sotto il cornicione e sotto la rampa scale che conduce sul lastrico.

Entrando dall'accesso principale posto sul lato sud, si incontra una rampa scale che porta ad una seconda porta. Entrati in detto vano, si incontra un grande salone dove, tramite un gradino, è stata realizzata una zona pranzo ed una zona soggiorno. Sul lato destro dopo la porta d'ingresso, si incontra la cucina anch'essa abbastanza grande. Tale cucina ha affaccio tramite

finestra/ balcone sul lato sud della villetta. Esternamente alla cucina è stato realizzato un balconcino in ferro con scaletta d'accesso dal giardino.

Tale balconcino e scaletta sono stati realizzati successivamente alla domanda di condono presentata. Va precisato che al fine di poter usufruire di tale balconcino la finestra originaria che illuminava la cucina è stata modificata creando un finestra balcone, modificando così anche il prospetto del fabbricato lato sud.

In adiacenza della cucina troviamo il primo bagno con affaccio tramite finestra sul lato sud del giardino. Alla fine del soggiorno, troviamo una porta che divide la zona giorno dalla zona notte. Infatti oltrepassata tale porta si accede ad uno spazio filtro che consente di collegare le due stanze da letto ed il bagnetto di servizio. Oltrepassati la porta sul lato destro troviamo la cameretta, entrati in detto vano si nota che le dimensioni sono alquanto limitate. Tale stanza ha una finestra balcone che consente di accedere sul balcone esterno. Tale balcone ha forma a L ed alla fine troviamo la scala di accesso al lastrico solare. Va notato che tale scala nel grafico della licenza edilizia non era presente, ma comunque è stato riportato nel grafico della domanda di condono senza però precisare nella domanda che si sanava anche tale scala esterna. Proseguendo in detto spazio filtro (corridoio) si incontra la camera da letto matrimoniale. In detta stanza il soffitto è soggetto ad infiltrazioni, infatti la sua superficie è ricoperta di condensa (macchie nerastre) dovuta all'impermeabilizzazione del lastrico solare che è ormai vetusta e non più adeguata.

Anche la stanza da letto ha affaccio sul balcone tramite un vano finestra/balcone. Nel corridoio vi è la terza porta posta sul lato sinistro che consente l'accesso al bagno di servizio. Detto bagnetto ha anch'esso problemi infiltrativi sul solaio ma in maniera modesta rispetto alla camera

da letto.

Terminato di visionare l'alloggio al piano rialzato lo scrivente visionava anche il lastrico solare dove riscontrava l'inadeguatezza della guaina impermeabile ormai vetusta e con lesioni, rigonfiamenti e scollata in alcuni punti. Si nota che sono ormai diversi anni che non viene eseguita una ordinaria manutenzione con pittura protettiva.

Le condizioni dell'alloggio sono discrete internamente ad eccezione del solaio della camera da letto e del bagnetto, ma sono mediocri nel garage.

Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, esternamente ci sono gli infissi in ferro anti-intrusione. Non vi è gas domestico vi è un serbatoio esterno del gas di alimentazione per la caldaia e per il gas domestico.

La superficie commerciale utile dell'intero Villetta è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

Coefficiente di stato manutentivo (C cons):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti l'immobile oggetto di perizia. Lotto unico = Villetta

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Vano scala	7,35
2	Soggiorno	48,37
3	Cucina	17,42
4	Corridoio	3,13
5	Stanza da letto ragazzi	11,10
6	Stanza da letto matrimoniale	16,12
7	Bagno di servizio	4,50
8	Bagno	9,21
9	Tramezzi	3,44
10	Muratura al 50%	
11	Muratura al 100 %	22,28
Totale superficie utile in cifra tonda		143,00

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata quella dei balconi e del lastrico.

Lotto unico= Balconi

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Balconi	36,96
2	Lastrico solare	123,30
Totale superficie utile in cifra tonda		129,45

Per quanto attiene la superficie del garage.

Lotto unico= Garage

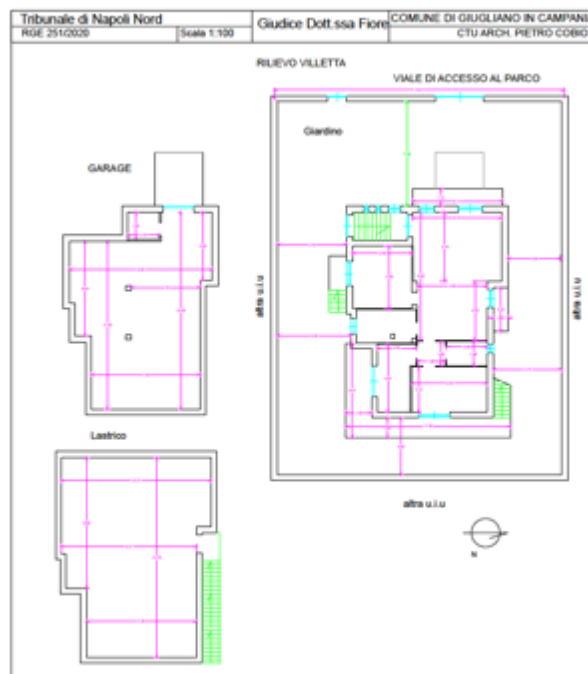
N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Garage	104,37
2	Bagno	4,18
3	Tramezzo	0,42
4	Muratura al 100 %	19,43
Totale superficie utile in cifra tonda		128,40

Va considerata anche la superficie del giardino

Lotto unico= Giardino

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Giardino	359,00
Totale superficie utile in cifra tonda		359,00

LOTTO unico	CALCOLO SUPERFICIE VILLETTA PIGNORATA					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC.mq	Coef. Dest.	Coef. Cons.	SR. mq
	Alloggio	Lorda Copertura 123,30 mq.	143	1	0,90	128,70
	Balconi e lastrico	Lorda Copertura 129,45 mq.	125,45	0,25	0,9	29,26
	Garage	Lorda Copertura 128,40 mq	128,40	0,50	0,7	45,00
	Giardino	Lorda Copertura 359 mq	359	0,15	1	53,85
	Superficie Raguagliata SR mq.					256,81



(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti del bagno e della cucina che sono quasi a tutt'altezza.

L'altezza interna dell'alloggio è di mt. 2,96 mentre quella del garage è 2,36 mt.

Gli infissi interni sono in alluminio con vetrocamera per l'alloggio mentre in ferro nel garage.

Gli impianti sono sotto traccia, non è stata fornita allo scrivente una certificazione di detto impianto e quindi tali impianti sotto traccia non sono a norma. Al fine di adeguare tali sotto servizi bisognerà effettuare una spesa di circa 3.000 €. Non vi è Attestazione di Prestazione Energetica (APE) al fine di produrla bisognerà spendere un importo di circa 1.000 €.

Nell'alloggio vi sono dei termosifoni e una caldaia. Lo scrivente non ha potuto verificare se l'impianto di riscaldamento funzionasse e fosse a norma.

Foto indicative della villetta



Foto villetta



Foto del giardino





Foto del garage





Foto del bagno nel garage



Foto del vano scala d'accesso al piano rialzato



Foto vista soggiorno e zona pranzo



Foto della cucina



Foto dei bagni



Foto delle camere da letto

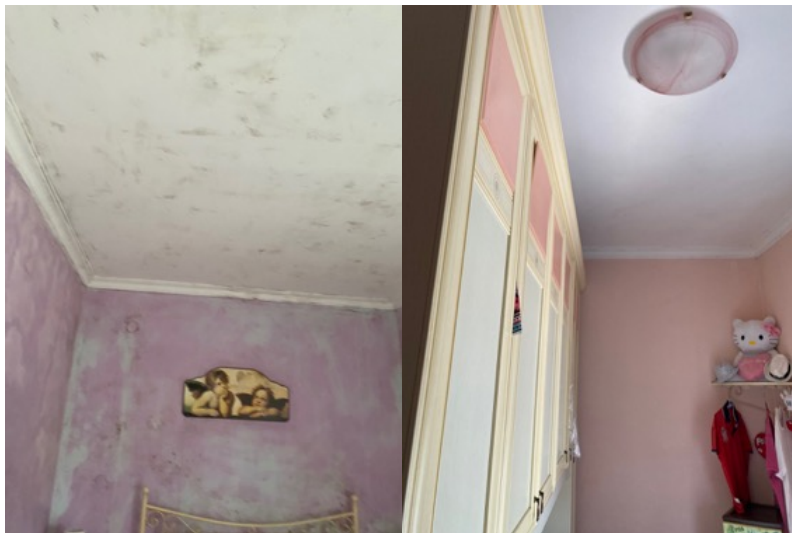


Foto lastri solare



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 accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi** e la **situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

I dati catastali dell'immobile staggito sono:

Villetta posta tra il piano seminterrato e il piano rialzato sub 2 oggetto di pignoramento riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Giugliano in Campania

(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI sez. ... foglio 80 p.lla 1171 sub 2

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ..; Categ. A/7

Classe 1.; Consist , vani 7,5 .; Sup. Catastale 179 mq Rendita Euro 639,12

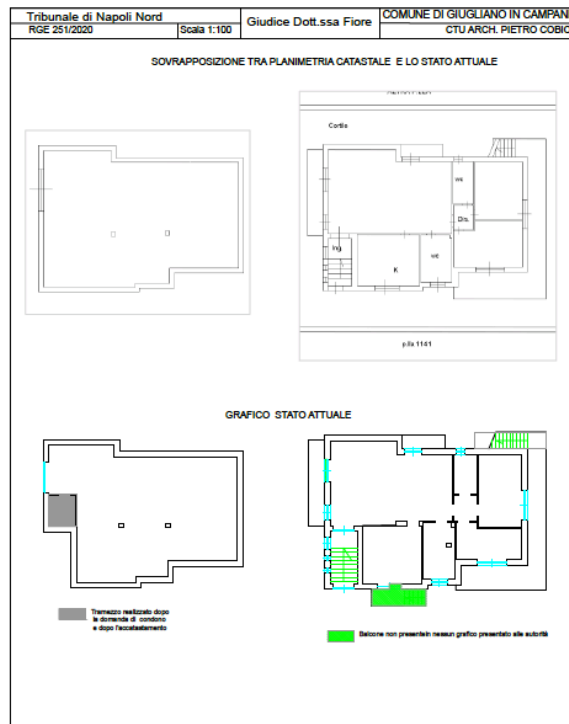
INDIRIZZO Via Ripuaria 149 piano T -S1

INTESTATO *****

Le variazioni che si notano nella visura storica sono le seguenti:

- 1.) Costituzione in data 23/06/1971 con il numero di scheda 221 e 2212 fino al 29/03/2006;
- 2.) Variazione B 8602 del 14/11/1986 modello 44/N (piano cantinato e diversa distribuzione spazi interni;
- 3.) Dal 29/03/2006 è stato fatto un progetto provvisorio dando all'immobile una numerazione provvisoria foglio 67 p.lla 9001 sub 3;
- 4.) Con variazione del 15/04/2015 pratica NA0164063 variazione per modifica identificativo foglio 80 p.lla 11714 sub 1;
- 5.) Con variazione del 30/04/2015 pratica NA0187651 variazione per fusione ampliamento con cambio di destinazione identificativo foglio 80 p.lla 11714 sub 2;

Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi si evincono difformità sia per il garage che per l'alloggio sovrastante. Pertanto bisognerà effettuare un aggiornamento delle planimetrie catastali mediante DOCFA, andando anche ad inserire il lastrico solare. Si stima un costo di circa 1.000 €.



(cfr. ALLEGATO N.8,2 tot .pag.varie)

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____) , **sub _____**;

il

descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____);

oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

LOTTO UNICO –Alla Sig.ra ***** è stata pignorata l'intera quota di 1/1 di proprietà della villetta sita nel Comune di Giugliano in Campania alla Via Ripuaria 149 Parco Arccuci. Detta villetta è la quinta sul lato sinistro entrando nel parco. L'intera villetta è riportata al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 80 p.lla 1171 sub 2.

La villetta è caratterizzata da un giardino che circonda detto fabbricato, al piano seminterrato troviamo il garage che è unito al giardino da una rampa d'accesso. Scesi nel garage, si nota che sul lato destro, vi è un piccolo bagnetto realizzato successivamente al nuovo accatastamento avvenuto nel 2015. Il restante garage è un unico grosso ambiente dove troviamo due pilastri quasi centrali. Lo stato di detto garage è alquanto mediocre in quanto vi sono varie infiltrazioni di umidità di risalita dovuta alla falda acquifera che interessa tutta la zona. Infatti nei mesi invernali detta falda, risale ed i locali interrati vengono sommersi dall'acqua e/o si evidenziano fenomeni di umidità di risalita sulle murature esistenti. Vanno anche notate le condizioni del solaio che in varie zone si presenta con distacchi di intonaco. Salendo nell'alloggio si nota che vi è un grosso ambiente che funge da soggiorno e zona pranzo. In detto soggiorno troviamo il caminetto. In adiacenza del vano scala troviamo la cucina dove è stata modificata la finestra creando un vano balcone e poi esternamente un balconcino con scaletta, tutto in ferro al fine di creare una seconda entrata di servizio all'alloggio. In adiacenza della cucina troviamo il bagno. In detto alloggio, vi è la divisione tra la zona giorno e la zona notte, infatti a delimitare tale zona alla fine del soggiorno troviamo una porta che dà accesso al corridoio alquanto piccolo, dove troviamo tre porte. La prima da accesso alla stanzetta, la seconda alla stanza da letto matrimoniale e la terza al bagnetto.

Va detto che nella stanza da letto matrimoniale troviamo delle infiltrazioni sia sul soffitto che sulla parete della testiera del letto. Tali anomalie sono dovute a fenomeni di condensa ed alterazione cromatica. Usciti sul balcone esterno troviamo la scala che unisce il piano rialzato al lastrico solare, saliti sul lastrico si possono notare le condizioni di degrado della guaina impermeabile alquanto vetusta e con problemi infiltrativi nell'alloggio

sottostante.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, le anomalie sono relative al bagnetto posto nel garage, ed al balconcino realizzato in adiacenza della cucina trasformando anche la finestra in balcone; i confini della Villetta sono: a Nord con p.lla 133 a sud con p.lla 1141 ad est con p.lla 82 mentre ad ovest con viale d'accesso al Parco. Vi è Concessione Edilizia n.708 del 1967 poi volturata nella Licenza n° 22 del 12/6/1968. Successivamente è stata presentata al Comune di Giugliano in Campania domanda di Condono Edilizio per la legge 47/85 prot. 27350 del 06/08/1986 dal Sig. §°§°§°§ per l'ampliamento del garage e per la chiusura del vano scala. Tale domanda di condono è ancora in itinere e andrebbe completata. Lo scrivente al momento non è in grado di determinare i costi necessari a definire la pratica oltre ai documenti necessari.

Confrontando i grafici della Licenza edilizia con i grafici della domanda di condono vi sono delle incongruità relative al balcone del soggiorno che in precedenza era una finestra. Vi è anche la realizzazione della scala per l'accesso al lastrico solare che sui grafici originali non è presente. Oggi invece troviamo la realizzazione del bagnetto nel garage e la realizzazione del balconcino in adiacenza della cucina, con relativa modifica del vano finestra in balcone.

Le incongruità riscontrate nei grafici della Licenza Edilizia e quelle attuali potranno essere sanate con accertamento di conformità (art. 36 e 37 del DPR 380/2001), con un costo di circa 5.000 € . Mentre il balconcino della cucina dovrà essere demolito ripristinando la finestra originaria.

Si considera circa 4.000 € per demolire la scala in ferro e ripristinare la finestra originaria.

Dal certificato di destinazione urbanistica ricevuto dal Comune di Giugliano in Campania risulta che l'area su cui è ubicata la villetta staggita ricade in zona B1 Zona di Saturazione.

I beni sono pervenuti all'esecutata con atto di donazione del Notaio §°§° del 07/06/2016 rep. 28991

Valore di mercato € 245.570

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.** Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* oppure si tratti di *atto inter vivos*

ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

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

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

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

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

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

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

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.

I beni sono pervenuti all'esecutato dai seguenti atti:

1.) Atto di donazione del Notaio °§°§°§§° del 07/06/2016 rep. 28991 dove la Sig.ra °ç°ç°ç°° donava detta villetta alla figlia *****;
2.) Alla Sig.ra °§§°§°§ detta villetta era pervenuta per acquisto fatto per Notaio çç§ç§ç§ç nel 16/12/1986 rep. 90153 dai Sig.ri °ç°ç°ç°°;
3. Ai Sig.ri ç°ç°ç°ç° tale villetta era pervenuta dall'atto di compravendita del Notaio °§§°§§°§° del 14/5/1979 rep. 48106;
4. Ai Sig.ri §°°§°§°§°§ detto terreno era pervenuto per acquisto fatto dalla Sig.ra °ç°ç°ç°ç° con atto del Notaio §çç§ç§ç§ç nel 4/01/1968 rep. 37151;
5. Alla Sig.ra §°°§°§°§°§ detto terreno di maggiore consistenza era pervenuto per acquisto fatto con atto del Notaio §°°§°§°§°§ nel 30/10/1967 dal Sig. §çççç§ççç.

cf. ALLEGATO N.3 tot. Pag varie)

Per quant'altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale, che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

La p.lla di terreno su cui è stata costruita la villetta era originariamente la p.ll a 3/c poi con la vendita del 1968 si sono avute le p.lle 3/g e 3/h fino poi ad oggi avere la p.lla 1171.

La Sig.ra ***** era sposata con il Sig. °§°§°§°§ scegliendo come regime patrimoniale la separazione dei beni poi successivamente entrambi i coniugi si sono separati consensualmente davanti al Tribunale di Napoli.

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

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

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
 - **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
 - **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**
- Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari 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);

1) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale 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.

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono ~~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 ~~a~~ corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - 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);
 - 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);
 - 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 pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche ~~sopra~~ indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Leggendo gli atti prelevati, si è potuto verificare che la villetta era stata realizzata con regolare Licenza Edilizia n° 22 del 1968, ma poi a seguito di ampliamenti eseguiti direttamente in fase di realizzazione di detto manufatto, il Sig. §°§°§°§°§ ex proprietario effettuava domanda di condono edilizio a seguito della Legge 47/85 numero di protocollo prot. 27350 del 06/08/1986. Tale domanda è ancora in fase in itinere andrebbe completata.

Lo scrivente al momento non è in grado di determinare i costi necessari a definire la pratica oltre ai documenti necessari.

Lo scrivente recatosi presso il Comune di Giugliano in Campania acquisiva entrambe le documentazioni. Dal confronto tra i grafici della Licenza edilizia con i grafici della domanda di condono e con lo stato dei luoghi si evince oltre l'ampliamento del garage che nei primi grafici della Licenza era limitato ad una minima porzione anche alcune incongruità relative al balcone posto sopra la rampa che oggi accede al garage, con relativa modifica della finestra in balcone. Nei grafici della licenza non viene indicata neppure la scala di accesso al lastrico solare. Va notato però che sia la scala del lastrico che il balcone del soggiorno sono riportati nei grafici della domanda di condono anche se poi non conteggiate negli oneri pagati dal Sig. °§°§°§§°, infatti detta domanda di condono è relativa all'ampliamento del garage ed alla chiusura del vano scala d'accesso all'alloggio.

Oggi invece troviamo altre incongruità relative alla realizzazione di un bagnetto nel garage, alla modifica del vano finestra in vano balcone della cucina e alla realizzazione del balconcino con scaletta verso il giardino.

Tutte queste incongruità, sia quelle relative ai primi grafici che quelle attuali possono essere sanate con un accertamento di conformità con un costo di circa 5.000 € solo inerenti alle spese amministrative e non tecniche ad eccezione della scala della cucina che va demolita e ripristinata la finestra originaria.

Si considera circa 4.000 € per demolire la scala in ferro e ripristinare la finestra originaria.

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.).

Da quanto è emerso durante l'accesso effettuato insieme all'Avv. °§°§°§°§ nominato Custode della Procedura, internamente alla villetta staggita è stata trovata l'esecutata che vive con i familiari padre, madre e due figli.

Durante l'accesso l'esecutata dichiarava che non vi è Condominio costituito, non ci sono fogne comunali, vi è una vasca settica posta in adiacenza della villetta.

Non esistono contratti di locazione con terzi.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

coniugale;

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1.) Domande giudiziali;

2.)Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

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

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:

5.)Iscrizioni ipotecarie;

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

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

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

Da quanto accertato dallo scrivente, verificando le ispezioni ipotecarie sui

beni staggiti si evince quanto segue:

1.) Non vi è altra procedura espropriativa pendente.

2.)Non vi sono domande giudiziarie per il bene staggito;

3.) Per i beni staggiti non vi è nessun provvedimento di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

4.) Non vi è nessun tipo di vincolo storico-artistico;

5.) Non vi è condominio costituito e quindi non vi è regolamento condominiale;

Resteranno a carico dell'acquirente i seguenti Oneri:

- 1.) Domande giudiziali non ce ne sono;
- 2.) Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura non ce ne sono;
- 3.) Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge. Va detto che la Sig.ra. ***** ed il Sig. °§°§°§°§ hanno scelto la separazione dei beni e poi successivamente si sono separati;
- 4.) Non vi sono i seguenti oneri: reali, obbligazioni *propter rem*, uso, abitazione, ecc. e neppure di natura condominiale;
- 5.) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico – artistici.

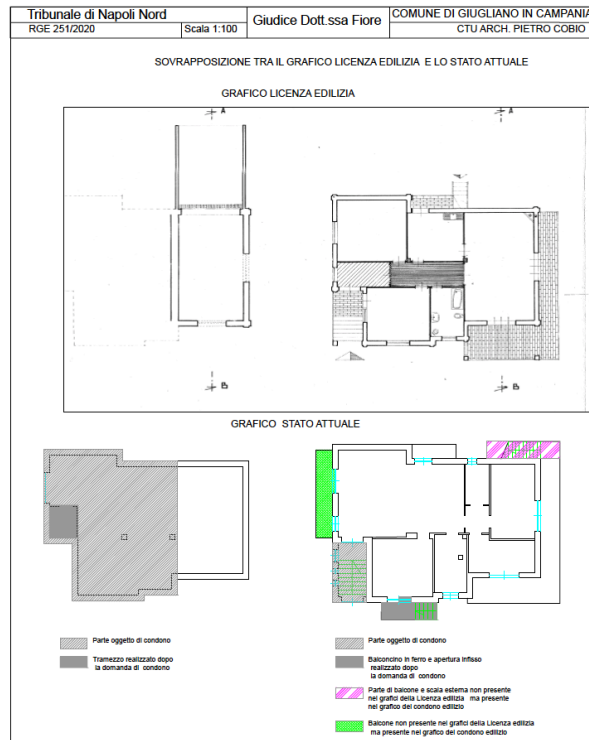
Dal certificato di destinazione urbanistica ricevuto dal Comune di Giugliano in Campania risulta che l'area su cui è ubicata la villetta ricade nella zona B1 Zona di saturazione.

Mentre saranno cancellati i seguenti oneri e vincoli durante la procedura

- 1.) Iscrizione del 06/03/2020 ai nn. 10052/1334 decreto ingiuntivo;
- 2.)Trascrizione del 06/08/2020 ai nn. 29914/21985 verbale di pignoramento;

Esistono difformità urbanistiche inerenti la realizzazione del balcone, della scala che porta sul lastrico, la realizzazione del bagno nel garage e della trasformazione di due finestre in balconi con la creazione di un balconcino in ferro con scaletta.

Viste tali variazioni esiste difformità catastale inerente la planimetria sia per il garage che per l'alloggio.



(cfr. ALLEGATO N.9 tot. Pag varie)

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.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale:

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

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

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

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

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

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

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione di tale peso.

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.

Nel parco dove è sito l'immobile staggito non vi è condominio costituito così come dichiarato dall'esecutata.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lotto UNICO

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione

l'esperto ha ritenuto individuare per prima cosa la Superficie Commerciale

Calcolo delle consistenze

Per l'applicazione dei criteri di stima così come viene riportato nel mandato affidatogli, lo scrivente ha proceduto alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale (Sc)**, ai sensi della norma UNI, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in sede d'accesso.

La superficie commerciale utile dell'intero Villetta è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

Coefficiente di stato manutentivo (C cons):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti l'immobile oggetto di perizia. Lotto unico = Villetta

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Vano scala	7,35
2	Soggiorno	48,37
3	Cucina	17,42
4	Corridoio	3,13
5	Stanza da letto ragazzi	11,10
6	Stanza da letto matrimoniale	16,12
7	Bagno di servizio	4,50

8	Bagno	9,21
9	Tramezzi	3,44
10	Muratura al 50%	
11	Muratura al 100 %	22,28
Totale superficie utile in cifra tonda		143,00

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata quella dei balconi e del lastrico.

Lotto unico= Balconi

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Balconi	36,96
2	Lastrico solare	123,30
Totale superficie utile in cifra tonda		129,45

Per quanto attiene la superficie del garage.

Lotto unico= Garage

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Garage	104,37
2	Bagno	4,18
3	Tramezzo	0,42
4	Muratura al 100 %	19,43
Totale superficie utile in cifra tonda		128,40

Va considerata anche la superficie del giardino

Lotto unico= Giardino

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Giardino	359,00
Totale superficie utile in cifra tonda		359,00

LOTTO unico	CALCOLO SUPERFICIE VILLETTA PIGNORATA					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC.mq	Coef. Dest.	Coef. Cons.	SR. mq
	Alloggio	Lorda Copertura 123,30 mq.	143	1	0,90	128,70
	Balconi e lastrico	Lorda Copertura 129,45 mq.	125,45	0.25	0,9	29,26
	Garage	Lorda Copertura 128,40 mq	128,40	0,50	0,7	45,00
	Giardino	Lorda Copertura 359 mq	359	0,15	1	53,85
Superficie Raguagliata S_R mq.						256,81

Per la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile in questione, l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore medio desunto dai seguenti due diversi criteri di stima:

1. Stima sintetico comparativa;
2. Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

valori adeguati alle reali condizioni in cui l'unità immobiliare si trova al momento della stima.

Stima sintetico comparativa Villetta

La "stima sintetico comparativa" consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate ed ha tenuto conto del contesto urbanistico - edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare in questione, delle caratteristiche e della presenza di altri appartamenti nei dintorni, nonché delle particolari caratteristiche della zona, delle attività commerciali e di servizio.

L'esperto, inoltre, ha tenuto conto anche del grado di ricettività del mercato immobiliare offerto dalla zona Giugliano in Campania in cui è ubicato il bene immobile di cui trattasi. Va precisato che la ricerca ha interessato un'ampia zona territoriale visto che nella zona di Giugliano in Campania non vi erano valori da prendere in riferimento.

Da tale indagine è emerso quanto segue:

il prezzo a mq. in tale zona oscilla tra il valore minimo e massimo così individuato:

Valori di mercato all'attualità—Tipologia Villette in Giugliano in Campania					
Indagini	Zona	Valori di Vendita in €		Valori di fitto in €	
		min	max	min	max
O.M.I. II sem 2021	Zona Giugliano E2	1.050	1.600	3,2	4,9
O.M.I. I sem 2021	Zona Giugliano E2	1.050	1.600	3,2	4,9
Indagini mercato Immobiliare .it	Zona	875	1.861	2,87	6,66
Media Aritmetica tra i 16 valori		1.339		4,28	
Quotazioni Parametriche di riferimento		1.339 €/mq		4,28 €/mq	

Al fine di avere una maggior completezza lo scrivente riporta nella seguente scheda, le quotazioni di mercato dei vari immobili presi in considerazione e le relative fonti.

(cfr. ALLEGATO N.16 tot. Pag varie)

INDAGINI DI MERCATO per Uffici – COMPARABLES UFFICI						
Agenzie immobiliari	Ubicazione	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di fitto	Superficie mq	Prezzo a mq	Vani
INVEST Immobiliare	Via Ripuaria Varcaturò	700.000		440	1590	
TECNORETE	Via Ripuaria Varcaturò	170.000		134	1.269	
TECNORETE	Via Ripuaria Varcaturò	189.000		179	1.055	
Professione Casa	Via Grotta dell'Olmo Varcaturò	115.000		80	1.437	
TECNOCASA	Via Domitiana Varcaturò	298.000		240	1.242	
DUE A CONSULENZA	Via Ripuaria Varcaturò	350.000		188	1.861	
2P Immobiliare	Via Ripuaria Varcaturò	700.000		800	875	
2P Immobiliare	Via Ripuaria Varcaturò	340.000		350	971	
HOME IMMOBILIARE	Via Ripuaria Varcaturò	250.000		200	1.250	
CASA IMMOBILIARE	Viale dei Pini nord Varcaturò	140.000		90	1.555	
Grimaldi	Via Madonna del Pantano Varcaturò	160.000		165	970	
Gabetti	Via Stafetta	370.000		226	1.637	
CASA IMMOBILIARE	Via Ripuaria Varcaturò	220.000		150	1.466	
DUE A IMMOBILIARE	Via san Nullo Licola		950	240	3,95	

Invest Immobiliare	Via san Nullo Licola		1.200	180	6,66	
Massa Immobiliare	Via san Nullo Licola		950	330	2,87	
	Via Canosa Licola		900	266	3,38	
Grimaldi	Via Vicinale Canosa Licola		1.000	170	5,88	
	Viale Canosa Licola		1.000	240	4,16	

VALORE IMMOBILE (LOTTO UNICO)

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima e tenuto conto dello stato in cui essa si trova e della sua situazione urbanistico - edilizia, ha determinato per essa il **valore medio di mercato in euro 1.339 €/mq** di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

Villetta sub 2 : mq. 256,81

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq. 256,81	euro. 1.339 €/mq	Euro 343.868,59

Il valore di mercato degli immobili elaborati secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

€ 343.868,59.

(EuroTrecentoquarantatremilaottocentosessantotto/59inct)

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile vale tanto più quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove **V** = Valore degli immobili

R = Reddito annuo (netto)

i = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

- Calcolo del valore locativo dell'immobile

Superficie Commerciale Totale = 256,81 mq.

Oltre che le fonti sopra citate consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della Banca Dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito interno alla stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc. e dalle quotazioni immobiliari prese nelle varie Agenzie presenti sul territorio, che ha determinato come canone locativo il **valore medio di mercato in 4,28 €/mq.**

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per gli immobili** pari a:

Superficie Convenzionale x Canone di locazione a mq

Euro 256,81 x 4,28 = Euro 1.099

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo:**

Euro 1.099 x 12 = Euro 13.190

- Calcolo del valore dell'immobile

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 3,8%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale del 15% quale incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

$$\begin{aligned} S &= \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = \\ &= \text{Euro } 13.190 \times 15\% = \text{Euro } 1.978 \end{aligned}$$

per cui sarà

$$R = \text{Euro } (13.190. - 1.978) = \text{Euro } 11.212$$

$i = 0,038$ e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 11.212 / 0,038 = \text{Euro } 295.053$$

Il valore di mercato della villetta, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

€ 295.053

(Euro Duecentonovantacinquemilaecinquantatrein c.t.)

Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime

I valori ottenuti per la stima degli immobili con i due metodi sono risultati differenti. È opinione dell'esperto, tuttavia, che per un risultato che possa

ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = (343.868,59+ 295.053) : 2

Valore medio = Euro 638.922 : 2 = **Euro 319.461**

Euro 319.461

(Euro Trecentodicianovemilaquattrocentosessantuno)

Elenco oneri da decurtare al valore della Villetta	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	3.000
Attestazione energetica	1.000
Aggiornamento catastale	1.000
Costi per la Sanatoria Urbanistica delle diff. Riscontrate	5000
Costi per demolizione balconcino in ferro lato cucina	4.000
Totale Oneri da Decurtare	14.000

Va precisato che tale importo di € 14.000 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	12,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	4,31
3	Stato d'uso e di manutenzione	6,82
4	Stato di possesso	0,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	0,00
Totale superficie utile in cifra tonda		23,13

Pertanto il valore del locale dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 23,13 % è pari a

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento %	Valore Finale dell'immobile
Euro 319.461	23,13 %	Euro 245.570

Valore finale di mercato per LOTTO unico VILLETTA staggita è di
245.570 €

(EuroDuecentoquarantacinquemilacinquecentosettantain C.T)

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

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

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

Così come relazionato precedentemente, all'esecutata è stata pignorata l'intera quota della villetta.

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato ed in base a tutto ciò che si è detto per l'intero corpo di fabbrica non è divisibile in altrettante unità mediante frazionamenti.

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.**

Lo scrivente ha reperito il certificato di residenza e di famiglia per l'esecutata.

In tale certificato si evince che l'esecutata è residente nell'immobile pignorato.

E' stato effettuato anche un certificato di matrimonio per l'esecutata dove si evince che in fase di matrimonio i coniugi hanno scelto la separazione dei beni e poi in seguito si sono separati.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., certo di aver operato con coscienza e scrupolosità, ritiene opportuno sottolineare che la stima è fissata alla data di presentazione della consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Il sottoscritto rassegna la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 09/09/2022

Il C.T.U.

(arch. Pietro Cobio)

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 : Copia certificazione notarile;

ALLEGATO N. 2 : Elenco Iscrizioni e trascrizioni;

ALLEGATO N. 3: Contratti di compravendita;

ALLEGATO N. 4: Verbale d'accesso;

ALLEGATO N. 5: Rilievo fotografico;

ALLEGATO N. 6: Rilievo planimetrico;

ALLEGATO N. 7: Visura storica e planimetria catastale;

ALLEGATO N. 8: Sovrapposizione tra la Vax e l'ortofoto;

ALLEGATO N. 9: Sovrapposizione planimetria catastale con lo stato dei luoghi e con i grafici della licenza edilizia e del condono;

ALLEGATO N. 10: Copia Licenza Edilizia n°22/1968;

ALLEGATO N° 11: Copia Domanda di Condono Edilizio presentata;

ALLEGATO N. 12: Certificati anagrafici;

ALLEGATO N. 13: Certificato Destinazione Urbanistica

Certificato Usi Civici;

ALLEGATO N. 14 : Quotazioni OMI e Agenzie Immobiliari.

Napoli, 09/09/2022

Il C.T.U.

(arch. Pietro Cobio)