

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD**

**III SEZIONE CIVILE**

**PROCEDURA ESECUTIVA r.g.e. N. 236/2023**

**G. E. Dott. Antonio Cirma**

UDIENZA COMPARIZIONE PARTI: 08/10/2024 ore 10:30

**ESPERTO STIMATORE: Arch. Antonia Giovenale**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: avv. Giuseppe Cipriani Marinelli**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

Omissis

**DEBITORE ESECUTATO:**

Omissis

**RELAZIONE DI STIMA**  
**LOTTO UNICO**

*Piena proprietà di due locali commerciali  
ubicati rispettivamente al piano terra e al piano interrato  
in Giugliano in Campania (NA) via Aniello Palumbo n. 52  
NCEU foglio 53 particella 1752 sub 168 e sub 169 (già sub 8 e sub 42)  
**Prezzo base euro 182.000,00***



L'Esperto stimatore  
**Arch. Antonia GIOVENALE**  
Via Luigi Salzano n. 7, Marcianise (CE)  
Tel. & Fax. 0823.837658  
pec [antonia.giovenale@archiworldpec.it](mailto:antonia.giovenale@archiworldpec.it)

## Indice

Elenco allegati.....	3
Premessa .....	5
SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE .....	5
CONTROLLO PRELIMINARE: .....	6
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO .....	7
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. ....	8
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. ....	12
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. ....	22
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. ....	26
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. ....	27
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico .....	30
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. ....	34
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. ....	34
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	36
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. ....	37
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. ....	37
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	38
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. ....	41
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. ..	44

## **Elenco allegati**

**Allegato n. 1** – Verbale di primo accesso

**Allegato n. 2** – Ortofoto ed estratto mappa catastale

**Allegato n. 3** – Rilievo fotografico del LOTTO UNICO

**Allegato n. 4** – Regolamento di condominio

**Allegato n. 5** – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

**Allegato n. 6** – Tabelle millesimali

**Allegato n. 7** – Rilievo metrico e delle destinazioni d'uso del LOTTO UNICO

**Allegato n. 8** – Visura catastale storica immobile in Giugliano in Campania NCEU  
f. 53 p.lla 1752 sub 168

**Allegato n. 9** – Visura catastale storica immobile in Giugliano in Campania NCEU  
f. 53 p.lla 1752 sub 169

**Allegato n. 10** – Visura catastale storica immobile in Giugliano in Campania NCEU  
f. 53 p.lla 1752 sub 8

**Allegato n. 11** – Visura catastale storica immobile in Giugliano in Campania NCEU  
f. 53 p.lla 1752 sub 42

**Allegato n. 12** – Elaborato planimetrico redatto nell'anno 1997

**Allegato n. 13** – Visura catastale storica Giugliano in Campania NCT f. 53 p.lla  
1752

**Allegato n. 14** – Planimetria catastale immobile in Giugliano in Campania NCEU f.  
53 p.lla 1752 sub 168

**Allegato n. 15** – Planimetria catastale immobile in Giugliano in Campania NCEU f.  
53 p.lla 1752 sub 169

**Allegato n. 16** – Descrizione grafica delle difformità catastali

**Allegato n. 17** – Scrittura privata del 18/06/1997 con nota di trascrizione del  
24/06/1997 nn. 20518/15993

**Allegato n. 18** – Atto di modifica patti sociali del 30/07/2002

**Allegato n. 19** – Atto trasformazione in società del 29/12/2010

**Allegato n. 20** – Concessione Edilizia n. 371/90 con grafici progettuali

**Allegato n. 21** – Concessione Edilizia in variante n. 71/92 con grafici progettuali

**Allegato n. 22** – Concessione in sanatoria n. 12674/95/3

**Allegato n. 23** – Grafici progettuali allegati alla concessione in sanatoria n. 12756/95

**Allegato n. 24** – Descrizione grafica delle difformità edilizie

**Allegato n. 25** – Certificato di destinazione urbanistica

**Allegato n. 26** – Ispezione ipotecaria sul nominativo Omissis

**Allegato n. 27**– Ispezione ipotecaria sui beni

**Allegato n. 28** – Nota di trascrizione ipoteca legale

**Allegato n. 29** – Ordinanza Usi civici

**Allegato n. 30** – Comunicazione pec amministratore

**Allegato n. 31** – Schede comparabili

**Allegato n. 32** – Visura camerale

**Allegato n. 33** – Attestazione trasmissione perizia

## **Premessa**

Il sottoscritto Arch. Antonia Giovenale, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1904, avente domicilio professionale in Via Luigi Salzano n. 7, Marcianise (CE), con decreto del 02/05/2024 veniva nominato Esperto stimatore dal G. E. dott. Antonio Cirma del Tribunale Ordinario di Napoli nord, nel procedimento di esecuzione in epigrafe.

Lo scrivente prestava giuramento telematico in data 06/05/2024 e riceveva dal G.E. il mandato che segue, integralmente riportato. L'esperto risponderà a ciascun quesito, secondo l'ordine indicato.

## **SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE**

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati: **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

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

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

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

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

•se la **certificazione delle iscrizioni** si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE", in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

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

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

### **CONTROLLO PRELIMINARE:**

Dopo il giuramento, l'esperto scaricava telematicamente gli atti contenuti all'interno del fascicolo di ufficio del procedimento espropriativo, in base ai quali era possibile verificare:

- in primo luogo, che il creditore procedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva** risalente ad un atto di acquisto derivativo *inter vivos* (compravendita) trascritto in data antecedente (24/06/1997) di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (12/07/2023);
- in secondo luogo, che nella certificazione notarile sostitutiva **sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali e storici** delle unità staggite;
- in terzo luogo, che agli atti **NON è presente l'estratto di matrimonio**, essendo esecutata una società.

L'esperto segnala altresì la presenza nel fascicolo dell'istanza di vendita (depositata in data 17/07/2023) ed il contestuale deposito della relazione notarile (depositata in data 17/07/2023), pertanto nel rispetto del termine di 45 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita.

Dalla verifica della documentazione versata in atti si evince che sono oggetto di pignoramento: "IMMOBILE N. 1

CATASTO FABBRICATI COMUNE E054 GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)

SEZIONE URBANA **FOGLIO 53 PARTICELLA 1752 – SUBALTERNO 8** – NATURA C1  
NEGOZI E BOTTEGHE – CONSISTENZA 168 METRI QUADRI – INDIRIZZO VIA  
PALUMBO ANTONIO N. CIVICO 52 – PIANO T-S1;

IMMOBILE N. 2

CATASTO FABBRICATI COMUNE E054 GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)

SEZIONE URBANA **FOGLIO 53 PARTICELLA 1752 – SUBALTERNO 42** – NATURA  
C1 NEGOZI E BOTTEGHE – CONSISTENZA 58 METRI QUADRI – INDIRIZZO VIA  
PALUMBO ANTONIO N. CIVICO 52 – PIANO S1”.

In data 23/04/2024 è stato depositato l'intervento da parte di Agenzia Riscossione della Provincia di Napoli, in virtù di tributi iscritti a ruolo.

È presente la nota di trascrizione del pignoramento. Sussiste la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cod. civ., così come ricostruite nella relazione notarile.

Il Modulo di controllo della documentazione ex art. 567, depositato in data 04/06/2024, è stato sottoposto all'attenzione del G.E, evidenziando che: il pignoramento è trascritto sui cespiti: Foglio 53 Particella 1752 **Subalterno 8** e Foglio 53 Particella 1752 **Subalterno 42, soppressi in data 01/04/2021** (in data antecedente alla trascrizione del pignoramento), con pratica n. NA0074029, in atti dal 06/04/2021, a seguito di variazione catastale per frazionamento e fusione, **variati nei Subalterni 168 e 169.**

Confrontando l'elaborato planimetrico descrittivo degli immobili alla data dell'acquisto (18/06/1997) con l'elaborato planimetrico redatto alla data della variazione 01/04/2021, i cespiti risultano univocamente individuabili.

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Il Custode Giudiziario, avv. Giuseppe Cipriani Marinelli, inviava raccomandata alla società esecutata, fissando il primo accesso al bene, congiuntamente all'esperto stimatore, alle ore 10:30 del 21/05/2024, ma su istanza della parte, il sopralluogo veniva rinviato in data 05/06/2024 alla medesima ora. Al giorno ed all'ora concordati, l'Ufficio rinveniva sui luoghi il liquidatore della società Omissis  
sig. Omissis che consentiva il regolare  
accesso solo all'unità identificata dal sub 168, in quanto sprovvisto delle chiavi di  
accesso al sub 169. Il rilievo del sub 169 avveniva solo in data 20/06/2024 alle ore  
12:30, alla presenza dell'esperto stimatore [cfr. allegato n.1\_Verballi di sopralluogo].

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

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

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

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

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

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

Al riguardo:

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.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.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.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

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

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

Trattasi del pignoramento della **piena proprietà** due locali commerciali: uno al piano terra, con annesso deposito interrato, uno al piano interrato, in Giugliano in Campania (NA), via Aniello Palumbo n. 52, centro commerciale "Borgo Meridiano".

Il diritto reale pignorato **è correttamente indicato** nell'atto di pignoramento e corrisponde a quello in titolarità della società esecutata per aver acquisito la piena proprietà del bene con scrittura privata autenticata nelle firme per notar Paolo Giuda del 18/06/1997, trascritto il 24/06/1997 ai nn. 20518/15933.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento risultano i seguenti: *"IMMOBILE N. 1*

*CATASTO FABBRICATI COMUNE E054 GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)*

*SEZIONE URBANA **FOGLIO 53 PARTICELLA 1752 – SUBALTERNO 8** – NATURA C1  
NEGOZI E BOTTEGHE – CONSISTENZA 168 METRI QUADRI – INDIRIZZO VIA  
PALUMBO ANTONIO N. CIVICO 52 – PIANO T-S1;*

*IMMOBILE N. 2*

*CATASTO FABBRICATI COMUNE E054 GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)*

SEZIONE URBANA **FOGLIO 53 PARTICELLA 1752 – SUBALTERNO 42** – NATURA C1 NEGOZI E BOTTEGHE – CONSISTENZA 58 METRI QUADRI – INDIRIZZO VIA PALUMBO ANTONIO N. CIVICO 52 – PIANO S1”.

Tali dati catastali non risultano coincidenti con quelli attuali poiché **soppressi in data 01/04/2021** (antecedente alla trascrizione del pignoramento), con pratica n. NA0074029, in atti dal 06/04/2021, per frazionamento e fusione, e **variati nei Subalterni 168 e 169.**

*La modifica dei dati catastali non ha pregiudicato l'individuazione degli immobili che sono stati univocamente identificati.*

I beni staggiti, ai fini della migliore collocazione sul mercato immobiliare, saranno posti in vendita come **LOTTO UNICO**, in quanto, pur trattandosi di due locali commerciali indipendenti, gli stessi, essendo confinanti al piano interrato, potrebbero essere agevolmente fusi in virtù del collegamento interno già esistente, al fine di determinare una maggiore superficie espositiva che, in un momento di recessione economica per la vendita al dettaglio a favore delle vendite on line, garantirebbe una più ampia garanzia di successo.

Il locale commerciale al piano terra sub 168 confina con:

- area esterna esclusiva sub 1 a nord;
- locale commerciale sub 9 ad est;
- corte interna comune sub 3 a sud;
- area di ingresso comune sub 1 ad ovest.

Il locale commerciale sub 169 e l'adiacente deposito sub 168 al piano interrato confinano con:

- terrapieno a nord;
- locale commerciale sub 43 ad est;
- corte interna comune sub 3 a sud;
- area di ingresso comune sub 1 ad ovest.

Si riporta di seguito il confronto tra l'ortofoto satellitare e l'estratto della mappa catastale, da cui si evince l'esatta ubicazione del LOTTO UNICO [cfr. allegato n. 2 \_ **Ortofoto ed estratto foglio di mappa catastale**].



**Figura n. 1 - Ortofoto**



**Figura n. 2 - Estratto mappa catastale**

Segue sovrapposizione delle mappe:



**Figura n. 3 – Sovrapposizione ortofoto ed estratto di mappa catastale**

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

### **INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

Come anticipato, il pignoramento inerisce due locali commerciali: uno al piano terra, con annesso deposito interrato, uno al piano interrato, in Giugliano in Campania (NA), via Aniello Palumbo n. 52, centro commerciale "Borgo Meridiano".

Il LOTTO UNICO fa parte di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra e due piani sottostrada, articolati intorno ad una corte centrale: al piano terra sono presenti i locali commerciali; i tre piani in elevazione sono adibiti prevalentemente ad uffici, il primo piano sottostrada è in parte adibito a negozi, in parte a parcheggio, mentre il secondo piano sottostrada è adibito a parcheggio.

Accedendo dall'ingresso ovest del centro commerciale, il negozio sub 168 è il primo a sinistra che rinviene chi entra; si compone di un unico vano completo di vetrine rivolte sia verso l'interno del centro commerciale che sulla strada. Attualmente è occupato da arredi espositivi, i quali sembrano frammentare lo spazio unico; sono presenti i camerini di prova nell'angolo nord/ovest.

Sul confine est è presente la scala di accesso al piano interrato, dove sono ubicati due vani ad uso deposito ed un wc.

Il locale commerciale al piano interrato sub 169, posto in corrispondenza verticale del precedente e adiacente ai depositi anzi descritti, è accessibile dalla scala comune rinvenibile nella piazza centrale del centro commerciale. Detto negozio prospetta sulla corte interrata con due ingressi che immettono rispettivamente in due vani collegati da una porta interna. In adiacenza al vano posto ad ovest, è presente un terzo vano, ad uso archivio, con annesso wc.

### **RILIEVO FOTOGRAFICO**

Si riportano le fotografie descrittive dell'interno e dell'esterno del LOTTO UNICO, riportate in minuta nel corpo della perizia ed allegate anche separatamente in formato ordinario alla stessa [cfr. allegato n. 3\_Rilievo fotografico].



Fotografia n. 1 \_ Prospetto su via Aniello Palumbo,  
vista est/ovest



Fotografia n. 2 \_ Prospetto su via Aniello Palumbo,  
vista ovest/est



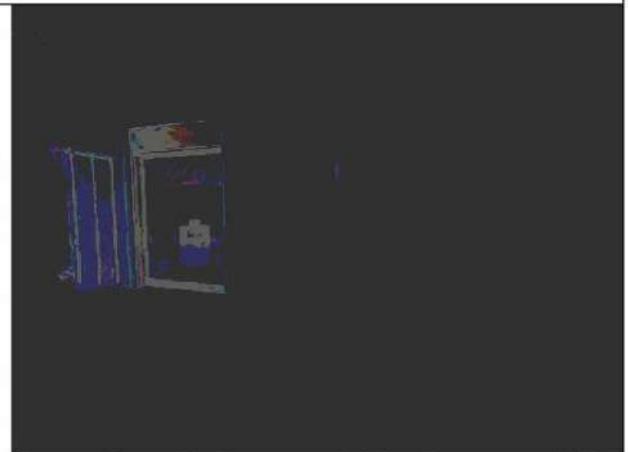
Fotografia n. 3 \_ Prospetto del locale commerciale  
su via Aniello Palumbo



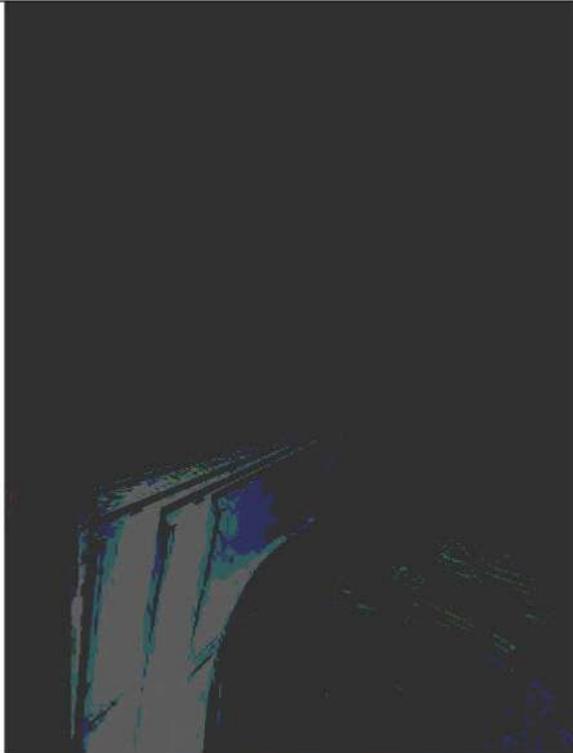
Fotografia n. 4 \_ Ingresso al centro commerciale



Fotografia n. 5 \_ Prospetto del locale commerciale  
sub 168 sulla corte comune al piano terra



Fotografia n. 6 \_ Prospetto del locale commerciale  
sub 169 sulla corte comune al piano interrato



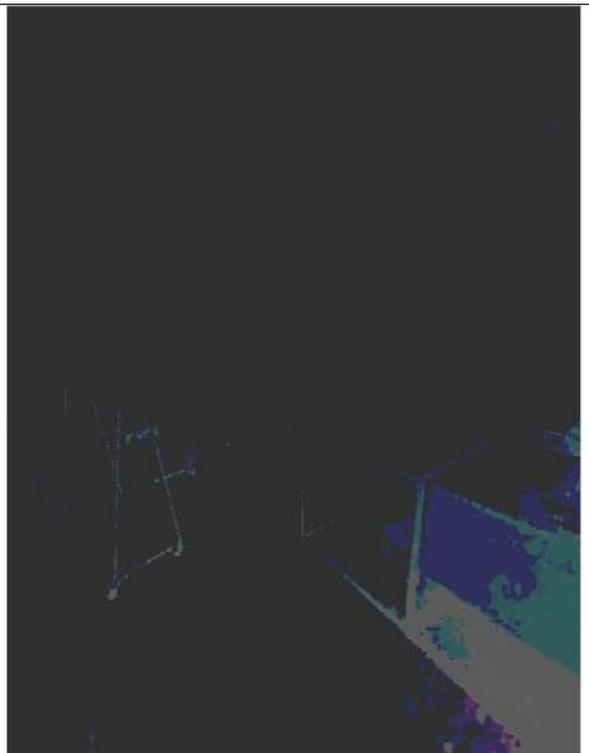
Fotografia n. 7 \_ Piano terra: interno del locale commerciale sub 168



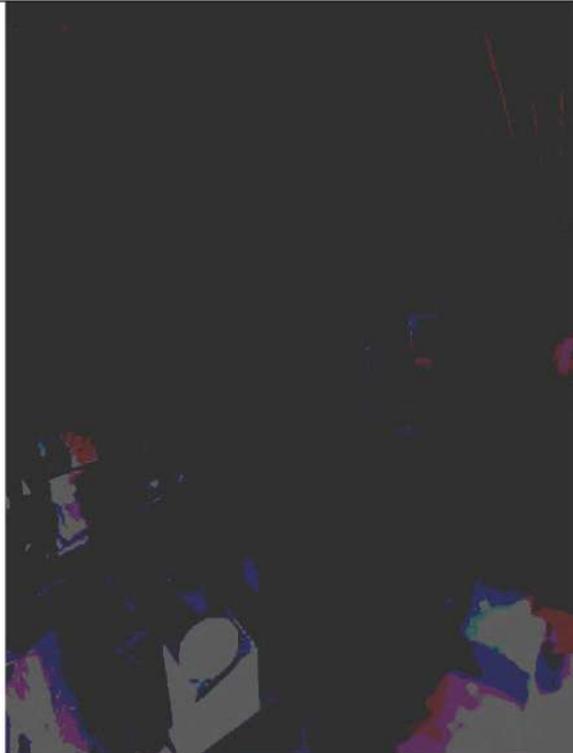
Fotografia n. 8 \_ Piano terra: interno del locale commerciale sub 168



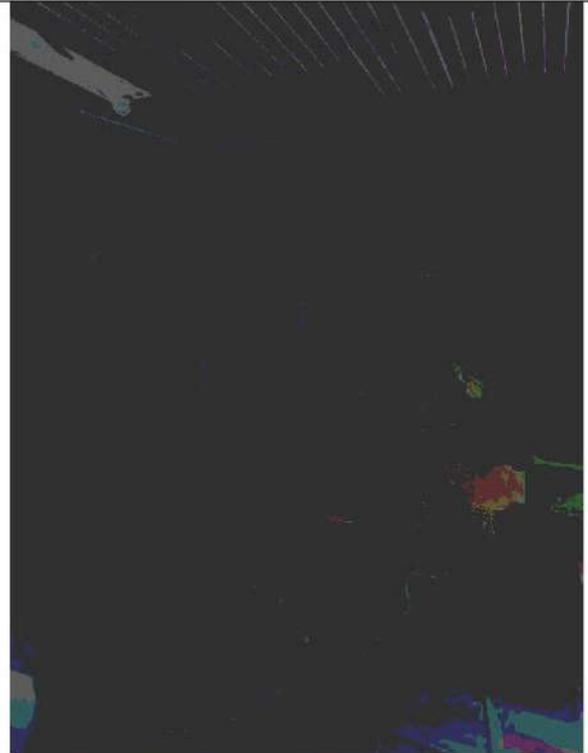
Fotografia n. 9 \_ Piano terra: interno del locale commerciale sub 168



Fotografia n. 10 \_ Piano terra: interno del locale commerciale (ingresso ai camerini) sub 168



Fotografia n. 11 \_ Deposito al piano interrato  
sub 168



Fotografia n. 12 \_ Collegamento interno tra il  
locale commerciale al piano terra e il deposito al  
piano interrato, sub 168



Fotografia n. 13 \_ Piano interrato: interno del  
locale commerciale sub 169



Fotografia n. 14 \_ Piano interrato: interno del  
locale commerciale sub 169

### **CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA**

Il LOTTO UNICO è ubicato a ridosso del centro del Comune di Giugliano in Campania ed in particolare alle spalle della sede del municipio in Corso Campano.

Il complesso edilizio ricade in una zona a prevalente destinazione commerciale e terziaria, con commistione di residenze diffuse in fabbricati pluripiano.

Sono presenti beni e servizi di prima necessità: chiese, farmacie, banche e supermercati.

Circa i collegamenti, il LOTTO UNICO è ubicato in posizione strategica perché proseguendo verso ovest, lungo il citato Corso Campano, è possibile raggiungere la SP1, che consente di accedere allo svincolo per Qualiano, Lago Patria e Villaricca, ma anche a nord, verso Aversa, attraverso la SP 35.

In direzione sud/est, invece, la SP1 conduce all'ottava Municipalità di Napoli.

### **PARTI COMUNI**

In base al regolamento di condominio, sono di proprietà comune: *“di tutti i condomini dei locali siti al piano terra e Piano S1: locale di carico e di scarico merci, piazza a piano S1 con scala e vasca, porticati antistanti i negozi con relativi prospetti, il gruppo servizi igienici, ascensore B, su tali parti comuni esiste una semplice servitù di transito pedonale a favore di altri condomini, servitù che può essere esercitata solo quando i piani commerciali (PT e S1) sono aperti al pubblico (apertura che sarà decisa ad insindacabile giudizio degli esercenti presenti in tali piani). Inoltre resta di proprietà esclusiva l'autorimessa a piano S2 e i locali a piano S1. Detti spazi sono gravati da servitù a favore degli altri condomini per l'accesso agli impianti e ai locali comuni, nonché al locale di carico posto al piano S1”* [cfr. allegato n. 4\_Regolamento di condominio].

In base all'elaborato planimetrico e all'elenco subalterni [cfr. allegato n. 5\_Elaborato planimetrico ed elenco subalterni] le proprietà comuni sono identificate dai subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7, nonché dai subalterni 57, 101, 102, 103 e 105.

I millesimi di proprietà definiti dalle tabelle sono i seguenti [cfr. allegato n. 6\_Tabelle Millesimali]:

sub 8

tabella A1 (Mill. Generali): 21,77

tabella A2 (polizza assicurativa): 20,96

tabella B: 25,29

tabella C (manutenzione ordinaria e straordinaria): 33,35

tabella D (spese custode): 34,25

tabella E (spese pubblicitarie): 37,77  
tabella F (manutenzione rampa): 11,27  
tabella G (illuminazione e pulizia autorimessa): 1,01  
*sub 42*  
tabella A1 (Mill. Generali): 12,70  
tabella A2 (polizza assicurativa): 12,23  
tabella B: 14,75  
tabella C (manutenzione ordinaria e straordinaria): 19,45  
tabella D (spese custode): 19,98  
tabella E (spese pubblicitarie): 22,27  
tabella F (manutenzione rampa): 6,57  
tabella G (illuminazione e pulizia autorimessa): 0,59

#### **CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Si riporta il documento riepilogativo del sistema di calcolo della superficie commerciale, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili *con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande *con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande *senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili *collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

SUPERFICI ORNAMENTALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al

		10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di appartamento	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di ville e villini	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

<b>SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI</b>		
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>INCIDENZA</b>	<b>ANNOTAZIONI</b>
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori* collegati ai vani principali	35%	Altezza minima di mt 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box * in autorimessa collettiva	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box * non collegato ai vani principali	50%	
Box * collegato ai vani principali	60%	
Posti auto coperti* in autorimessa collettiva	35%	

### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Il LOTTO UNICO è costituito da:

- un locale commerciale al piano terra con annesso deposito al piano interrato completo di wc (sub 168) avente altezza interna pari a 3,70 ml;
- un locale commerciale al piano interrato composto da due vani principali, un vano ad uso archivio ed un wc (sub 169) avente altezza interna pari a 3,50 ml.

Segue il calcolo della superficie commerciale:

	<b>sup. netta</b>	<b>%</b>	<b>sup. commerciale</b>
Sup. calpestabile 168	145,00	100	145,00
Pareti perimetrali 168	5,00	50	2,50
Deposito 168	50,00	60	30,00
<i>Tot. Sub 168</i>			<i>177,50</i>
Sup. calpestabile 169	75,00	100	75,00
Pareti perimetrali 169	5,00	50	2,50
Deposito 169	15,00	60	9,00
<i>Tot. Sub 169</i>			<i>86,50</i>
<b>Tot. Sub 168 + Sub 169</b>			<b>264,00</b>

Stante l'esistenza di un'ipoteca di primo grado gravante solo sul sub 8, il nominato esperto ha provveduto a calcolare separatamente le superfici commerciali del sub 8 e del sub 42, modificati nei sub 168 e 169, la cui superficie totale, come meglio specificato nel prosieguo, coincide con quella del sub 8 e del sub 42, sebbene il sub

8 sia dimensionalmente maggiore del sub 168 e, di contro, il sub 42 dimensionalmente minore del sub 169.

<b>Sub 8</b>	<b>sup. netta</b>	<b>%</b>	<b>sup. commerciale</b>
Sup. calpestabile	160,00	100	160,00
Pareti perimetrali	6,00	50	3,00
Deposito	65,00	60	39,00
<b>Tot.</b>			<b>202,00</b>

<b>Sub 42</b>	<b>sup. netta</b>	<b>%</b>	<b>sup. commerciale</b>
Sup. calpestabile	60,00	100	60,00
Pareti perimetrali	4,00	50	2,00
<b>Tot.</b>			<b>62,00</b>

### **ESPOSIZIONE**

Gli affacci prevalenti del locale commerciale al piano terra sono rivolti a nord, su via Aniello Palumbo, e a sud, sulla corte interna; il deposito al piano interrato è cieco.

Gli affacci prevalenti del locale commerciale al piano interrato sono rivolti a sud, sulla corte interna; è presente una vetrina ad ovest, sulla parete di confine.

### **CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E IMPIANTISTICHE**

Il LOTTO UNICO vige in sufficienti manutentive, non ravvisandosi opere urgenti da porre in essere, sebbene lo stato di abbandono in cui versa potrebbe accelerare il processo degenerativo.

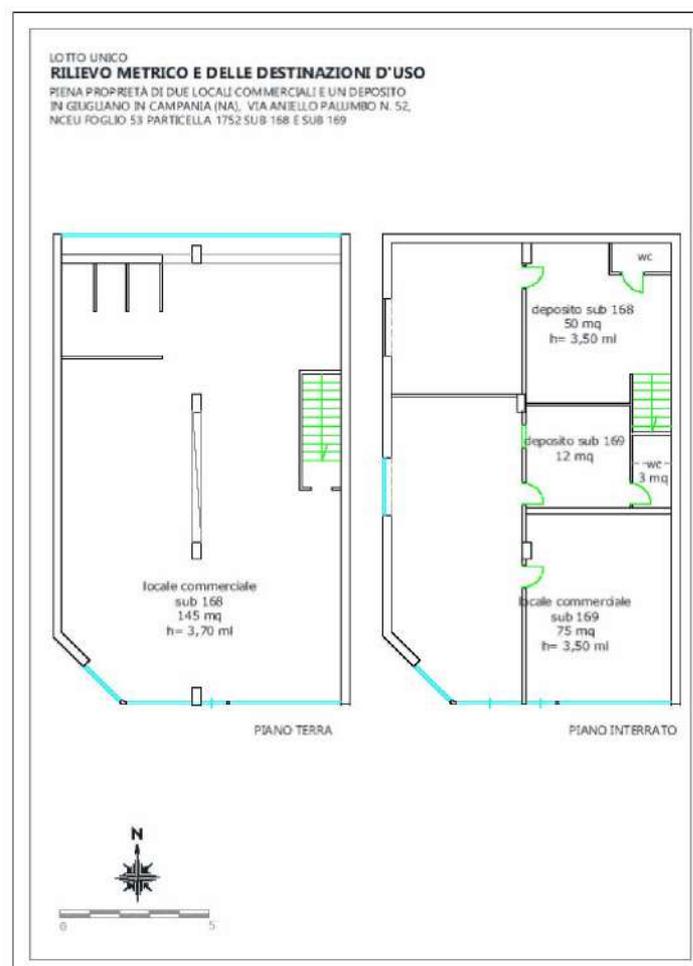
Il fabbricato di cui fanno parte i locali commerciali presenta una struttura in cemento armato, mentre le strutture orizzontali (solai) sono in latero-cemento. I tramezzi sono realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 8, in opera con malta di calce. Il pavimento è in parquet mentre i rivestimenti dei bagni sono in ceramica. Le vetrine presentano una struttura in alluminio e sono potette da grate avvolgibili in alluminio. La porta che collega la scala all'interrato è in alluminio; le restanti porte interne sono in legno.

I vani sono controsoffittati; nel cartongesso sono alloggiati i corpi illuminanti.

Al momento del sopralluogo, le pareti interne del locale commerciale al piano terra erano rivestite da pannelli espositivi, mentre le pareti del locale commerciale al piano interrato erano regolarmente tinteggiate.

Entrambi i negozi sono dotati di impianto di riscaldamento e di impianto elettrico, per i quali non è stato possibile verificarne il funzionamento essendo gli stessi disattivati. Tenuto conto del tempo di inutilizzo dei locali, l'impianto elettrico andrà revisionato e reso conforme alla normativa vigente (Legge 37/08); le spese di adeguamento sono pari ad **euro 10.000,00**, tenuto conto della spesa di euro 5.000,00 per ciascun locale.

Segue il rilievo planimetrico del LOTTO UNICO [cfr. allegato n. 7\_Rilievo metrico] riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Le unità pignorate non sono dotate di attestato di prestazione energetica; i costi per l'acquisizione degli stessi sono pari ad **€ 600,00**, dovendosi provvedere alla redazione di due distinti certificati.

**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.

Il LOTTO UNICO pignorato è così identificato catastalmente

**Comune di Giugliano in Campania Foglio 53 Particella 1752 Subalterno 168,**

[cfr. allegato n. 8\_Visura catastale storica NCEU f. 53 p.lla 1752 sub 168]:

Rendita: Euro 4.492,04

Categoria C/1<sup>a</sup>), Classe 7, Consistenza 157 m<sup>2</sup>

Indirizzo: VIA ANIELLO PALUMBO n. 52 Piano T-S 1

Dati di superficie: Totale: 177 m<sup>2</sup>

**Comune di Giugliano in Campania Foglio 53 Particella 1752 Subalterno 169,**

[cfr. allegato n. 9\_Visura catastale storica NCEU f. 53 p.lla 1752 sub 169]:

Rendita: Euro 2.931,41

Categoria C/1<sup>a</sup>), Classe 8, Consistenza 88 m<sup>2</sup>

Indirizzo: VIA ANIELLO PALUMBO n. 52 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 102 m<sup>2</sup>

I dati di entrambe le unità sono variati a seguito di frazionamento e fusione del 01/04/2021 Pratica n. NA0074029 in atti dal 06/04/2021 (n. 31078.1/2021), sopprimendo i subalterni 8 e 42. In data 31/03/2022 è stata registrata la rettifica di rendita e classamento a seguito di notifica effettuata con protocollo n. NA0041190 del 15/02/2023.

L'immobile Foglio 53 Particella 1752 Subalterno 8

Rendita: Lire 9.307.200

Categoria C/1<sup>a</sup>, Classe 7, Consistenza 168 m<sup>2</sup> è stato costituito in data 26/05/1995 in atti dal 29/05/1995 NOT.N.P/4422/95 [cfr. allegato n. 10\_Visura catastale storica NCEU f. 53 p.lla 1752 sub 8].

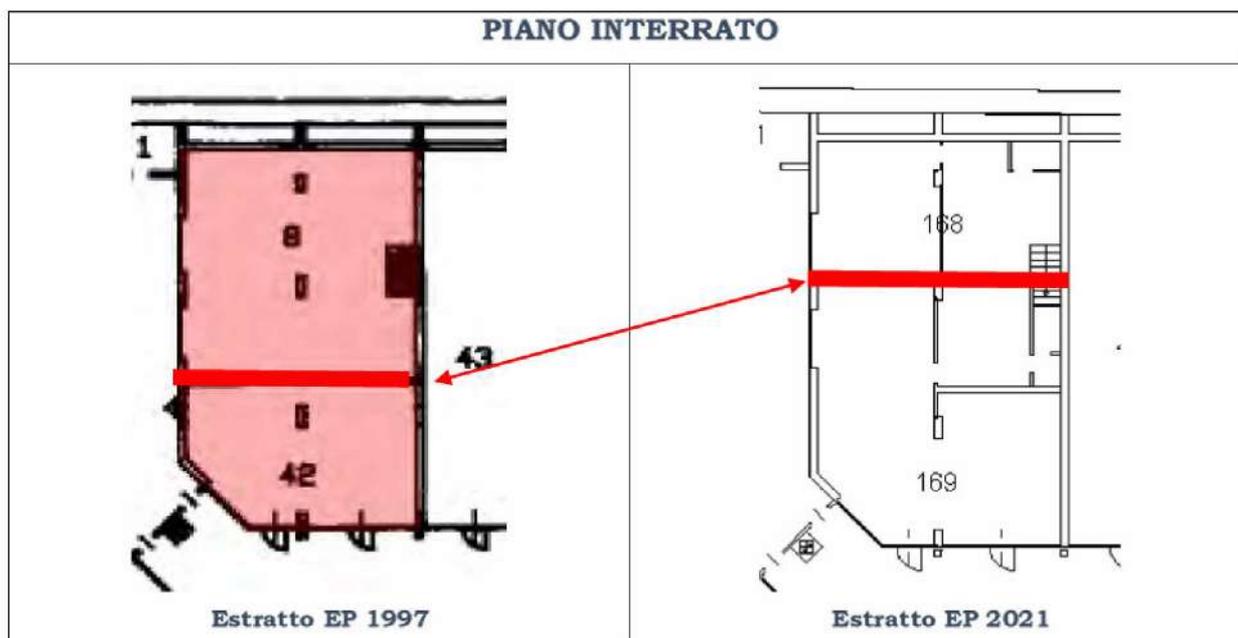
L'immobile Foglio 53 Particella 1752 Subalterno 42

Rendita: Euro 1.425,83 - Lire 2.760.800

Categoria C/1<sup>a</sup>, Classe 6, Consistenza 58 m<sup>2</sup>

è stato costituito in data 26/05/1995 in atti dal 29/05/1995 NOT. N.P/4422/95 (n. 9442.3/1995) [cfr. allegato n. 11\_Visura catastale storica NCEU f. 53 p.lla 1752 sub 42].

Confrontando l'elaborato planimetrico redatto al momento della costituzione del sub 8 e del sub 42 [cfr. allegato n. 12\_Elaborato planimetrico 1997] con quello redatto nell'anno 2021, si evince che il piano terra è rimasto invariato, mentre il piano seminterrato è stato modificato nelle consistenze parziali, riducendo la superficie interrata del sub 8 (oggi sub 168) e ampliando quella del sub 42 (oggi sub 169).



Gli intestati catastali nel ventennio risultano:

*dal 18/06/1997*

Omissis

*dal 26/05/1995 al 18/06/1997*

Omissis

Il LOTTO UNICO è stato realizzato sul terreno foglio 53, p.lla 1752, ente urbano avente superficie pari a 2.498 mq, costituito con Tipo Mappale 17/02/1995 Pratica n. NA0143681 in atti dal 22/02/2007 IST. 82476/07 (n. 4532.1/2002) [cfr. allegato n. 13\_Visura catastale storica NCT f. 53 p.lla 1752] dalle seguenti particelle: foglio 53 p.lla 1692 (già 481/a) di 1715 mq; foglio 53 p.lla 1696 (già 481/a) di 261 mq; foglio 53 p.lla 480 di 190 mq; foglio 53 p.lla 479/a di 226 mq; foglio 53 p.lla 1695/a di 132 mq.

Dall'impianto del 12/09/1973 al 18/06/1990, il terreno è stato identificato al Foglio 53 Particella 483.

La p.lla 483 è stata soppressa con FRAZIONAMENTO del 18/06/1990 in atti dal 23/11/1990 generando le p.lle 1695, 1696 e 1697.

A seguito di REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 17/02/1995 Pratica n. NA0143678 in atti dal 22/02/2007 IST. 82476/07 sono state soppresse le p.lle anzi elencate (1692, 480, 1750 e 1669) e costituita la p.lla 1752.

#### **RISPONDEZZA FORMALE DEI DATI CATASTALI**

I dati catastali, indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, coincidono con quelli indicati nella scrittura privata autenticata nelle firme per notar Paolo Giuda del 18/06/1997, trascritto il 24/06/1997 ai nn. 20518/15933, in cui si indica che i beni trasferiti, siti nel Comune di Giugliano in Campania (NA), sono censiti nel NCEU del detto comune al **f. 53, p.lla 1752, sub 8 e sub 42**. Come ribadito, in data 01/04/2021, detti subalterni sono stati **variati nel sub 168 e nel sub 169**, la cui superficie complessiva coincide con quella del sub 8 e del sub 42.

**Non è verificata la conformità soggettiva**, ovvero l'allineamento tra la ditta catastale e gli intestatari del bene risultanti dai registri immobiliari, in quanto gli immobili sono intestati alla società Omissis

e non a Omissis la quale era proprietaria degli immobili a seguito di atto di trasformazione di società del 29/12/2010.

**La variazione dei dati identificativi catastali essenziali è stata registrata in data 01/04/2021**, dunque antecedente al pignoramento del 15/06/2023 ed alla trascrizione del 12/07/2023.

#### **DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE**

Acquisite le planimetrie catastali, è stato possibile verificare che lo stato attuale dei luoghi non è conforme alla planimetria del sub 168 [cfr. allegato n. 14\_Planimetria catastale NCEU f. 53 p.lla 1752 sub 168] in quanto:

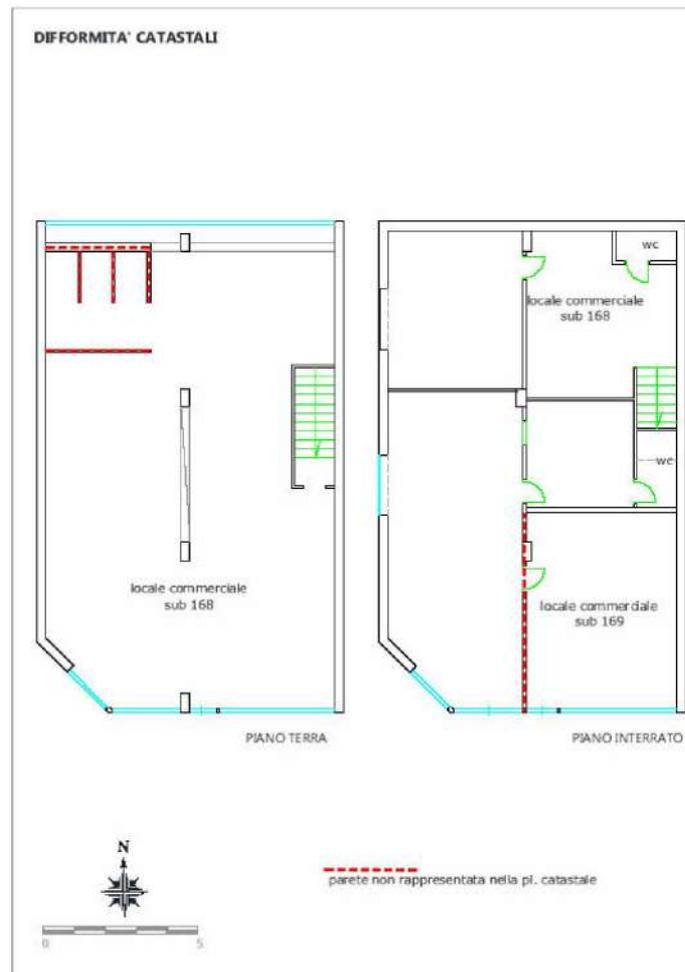
- non sono riportate le pareti che individuano i camerini.

Lo stato attuale dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale del sub 169 [cfr. allegato n. 15\_Planimetria catastale NCEU f. 53 p.lla 1752 sub 169] in quanto:

- non è riportato la parete di divisione tra i due vani principali al piano interrato.

Al fine di recuperare la perfetta conformità catastale, sarà necessario l'aggiornamento planimetrico con pratica di DOCFA per la quale è opportuno quantificare una spesa di € **1.000,00** tra oneri tecnici ed amministrativi, dovendosi provvedere alla redazione di due planimetrie.

Si riporta lo schema grafico che sintetizza le difformità anzi descritte [cfr. allegato n. 16\_Descrizione grafica delle difformità catastali], riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



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

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

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

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2** : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

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

È possibile riassumere nel seguente prospetto sintetico l'oggetto della vendita:

**LOTTO UNICO** – piena proprietà di due locali commerciali uno al piano terra e uno al piano interrato, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, in Giugliano in Campania (CE), via Aniello Palumbo n.52, presso il centro commerciale “Borgo Meridiano”; il locale commerciale al piano terra si compone di un vano completo di camerini, fruisce di due vani ad uso deposito ed di un wc al piano interrato; il locale commerciale al piano interrato si compone di due vani principali, un vano più piccolo ad uso deposito ed un wc. Il locale commerciale al piano terra sub 168 confina con: area esterna esclusiva sub 1 a nord, locale commerciale sub 9 ad est, corte interna comune sub 3 a sud, area di ingresso comune sub 1 ad ovest; il locale commerciale sub 169 e l’adiacente deposito sub 168 al piano interrato confinano con: terrapieno a nord, locale commerciale sub 43 ad est, corte interna comune sub 3 a sud, area di ingresso comune sub 1 ad ovest; è riportato nel **N.C.E.U Comune di Giugliano in Campania Foglio 53 p.lla 1752 sub 168 e sub 169 (già sub 8 e sub 42)**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastali in ordine a modifiche distributive interne relative ad entrambi i subalterni; risultano rilasciate: concessione edilizia n. 371 del 03/07/1990, variante n. 71 del 13/10/1992, concessione edilizia in sanatoria n. 12674/95/3 anno 2002, ai sensi della L 724/94, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a modifiche distributive interne, sanabili ex art.36 del DPR 380/2001.

**PREZZO BASE euro 182.000,00** (centottantaduemila/00).

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

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

A questo riguardo, l’esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **5) Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

In evasione al quesito, si riportano i titoli pregressi anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (del 18/07/2023) fino a risalire ad un atto anteventennale a titolo derivativo (compravendita) trascritto il 24/06/1997.

- Scrittura privata autenticata nelle firme per notar Paolo Guida del 18/06/1997, trascritta il 24/06/1997 ai nn. 20518/15993 [cfr. allegato n. 17 \_ Atto del 18/06/1997 con nota di trascrizione del 24/06/1997 ai nn. 20518/15993]

La società Omissis vende alla società Omissis la piena ed assoluta proprietà dei seguenti immobili facenti parte del fabbricato sito nel comune di Giugliano in Campania alla via Aniello Palumbo: negozio al piano terra e al piano interrato collegato da una scala interna distinto dal numero interno 1 di 222 mq, foglio 53 p.lla 1752 sub 8, cat. C1, e negozio al piano interrato distinto dal numero di interno 14 di 58 mq foglio 53 p.lla 1752 sub 42, cat. C1.

I beni sono poi stati trasferiti da Omissis

a Omissis per atto di modifica patti sociali per notar Alfonso Monda del 30/07/2002 [cfr. allegato n. 18 \_ Atto di modifica patti sociali del 30/07/2002].

Con atto di trasformazione in società per Notar Luca Fabozzi del 29/12/2010 trascritto il 05/01/2011 ai nn. 313/252, la società, dalla previgente forma di società in accomandita semplice, viene trasformata in quella di società a responsabilità limitata, nelle rispettive seguenti misure:

- socio Omissis per il 55% del capitale;
- socio Omissis per il 45% del capitale;

la denominazione sociale è modificata in Omissis [cfr. allegato n. 19 \_ Atto di trasformazione in società del 29/12/2010].

Il LOTTO UNICO è stato realizzato sul terreno foglio 53, p.lla 1752, ente urbano avente superficie pari a 2.498 mq, costituito con Tipo Mappale 17/02/1995 Pratica n. NA0143681 in atti dal 22/02/2007 IST. 82476/07 (n. 4532.1/2002) dalle seguenti particelle:

foglio 53 p.lla 1692 (già 481/a) di 1715 mq

foglio 53 p.lla 1696 (già 481/a) di 261 mq

foglio 53 p.lla 480 di 190 mq

foglio 53 p.lla 479/a di 226 mq

foglio 53 p.lla 1695/a di 132 mq

I diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000, in proprietà di Omissis corrispondono a quelli trasferiti in forza del titolo di provenienza trascritto in suo favore.

**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;
- 3) **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.

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.  
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Al fine di evadere il quesito, l'esperto ha presentato formale istanza di accesso agli atti al Comune di Giugliano in Campania, rilevando che il LOTTO UNICO è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 371 rilasciata in data 03/07/1990 [cfr. allegato n. 20 \_ C. E. n. 371/90 con grafici progettuali], su committenza di

in qualità di procuratore speciale dei sigg. Omissis

, avente ad oggetto la ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione. I grafici allegati descrivono un fabbricato articolato su tre piani fuori terra, oltre alla copertura.

Alla medesima committenza veniva rilasciata la Variante n. 71/1992 per la costruzione di un fabbricato da destinarsi ad abitazione e negozi [cfr. allegato n. 21 \_ C. E. n. 71/92 con grafici progettuali].

Infine con Concessione edilizia in sanatoria n. 12674/95/3 anno 2002, ai sensi della L 724/94, veniva autorizzato alla società Omissis in persona dell'amministratore Omissis l'ampliamento del negozio al Piano Terra e cambio di destinazione d'uso per due locali al piano interrato (sub 8 e sub 42) del fabbricato assentito con C.E. n. 71/92 [cfr. allegato n. 22 \_ C. E. in sanatoria n. 12674/95/3].

Come da attestazione resa dal competente Ufficio, non sono stati rinvenuti i grafici allegati alla citata concessione.

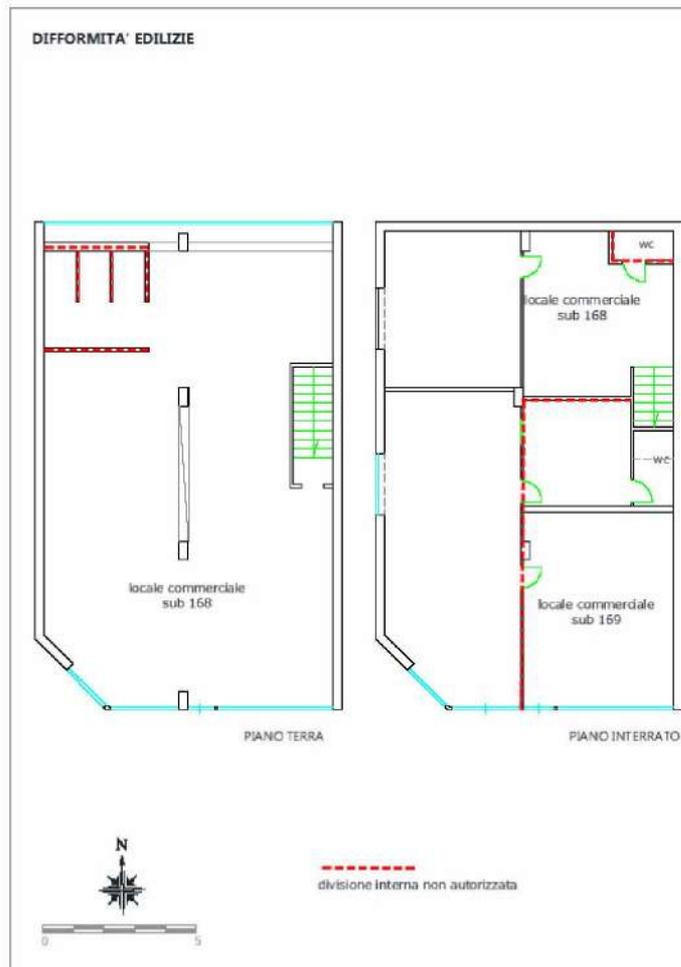
L'esperto ha avuto modo di consultare i grafici allegati ad altre domande di condono presentate contestualmente alla pratica n. 12674, relative ad altri locali commerciali facenti parte del "Borgo Meridiano". Detti grafici sono rappresentativi di tutto il complesso edilizio e, benchè riportino il timbro afferente ad altra concessione in sanatoria (12756), sulla mascherina è specificato che l'elaborato grafico fa riferimento a diverse domande di condono tra cui la 12674 [cfr. allegato n. 23 \_ Grafici in sanatoria n. 12756/95/3].

Lo stato di fatto non coincide con i grafici autorizzati in quanto:

- al piano terra sono stati realizzati i camerini di prova;
- al piano interrato sono state modificate le tramezzature e realizzato un secondo bagno.

Trattasi di difformità interne sanabili ex art. 36 del DPR 380/2001 con Accertamento di conformità, essendo compatibili con le prescrizioni edilizie ed urbanistiche vigenti sia all'epoca di realizzazione dell'abuso che all'attualità. Tenendo conto dell'oblazione da versare all'Ente, le spese preventivabili per la regolarizzazione edilizia sono pari ad **euro 5.000,00**.

Si riporta lo schema grafico che sintetizza le difformità anzi descritte [cfr. allegato n. 24\_Descrizione grafica delle difformità edilizie], riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

Il fabbricato ricade in zona B2 del vigente PRG (zona di completamento di primo grado) e non è sottoposto a vincoli [cfr. allegato n. 25\_Certificato di destinazione urbanistica].

È opportuno precisare che non è possibile beneficiare di nessuna delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01/10/1983), art. 39 della legge n. 724 del 1994 (opere abusive ultimate successivamente al 01/10/1983 ma entro la data del 31/12/1993 a condizione che i limiti dimensionali non eccedano una volumetria di 750 metri cubi ovvero gli ampliamenti non superiori al 30% della volumetria assentita); art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del

2003 (opere abusive ultimate entro la data del 31/03/2003 con un incremento dimensionale non superiore al 30 per cento della volumetria esistente o, in alternativa, non superiore a 750 mc, per gli interventi abusivamente realizzati sul patrimonio edilizio già esistente); in quanto la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento, ovvero la data decreto ingiuntivo n. 3695/2017, a favore del creditore precedente, è il 19/10/2017, pertanto successiva all'ultimo condono.

**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.).

Il LOTTO UNICO non è occupato.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

In riferimento agli oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, questo esperto precisa che [cfr. allegato n. 26\_ Ispezione ipotecaria sul nominativo Omissis

- 1) non sono presenti domande giudiziali;
- 2) non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non sono presenti convenzioni matrimoniali;
- 4) non vi è provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 5) vi è regolamento di condominio trascritto per Notar Adolfo Cannavale del 18/04/1997 nn.13168/1160 [Allegato n. 4];
- 6) non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

In merito ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita nel contesto della procedura, si evidenzia che è presente [cfr. allegato n. 27 \_ Ispezione ipotecaria sui beni immobili]:

- iscrizione di **ipoteca legale** del 21/06/2019 ai nn. 30620/3835 a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione (creditore intervenuto) con sede in Roma,

nascente da Ruolo e Avviso di addebito Esecutivo del 20/06/2019, contro Omissis (debitore esecutato) con sede in Giugliano in Campania, gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Giugliano in Campania NCEU f. 53 p.lla 1752 sub 8 [cfr. allegato n. 28 \_ Nota di trascrizione ipoteca legale];

- iscrizione di **ipoteca giudiziale** del 11/02/2021 ai nn. 6475/751 a favore di Omissis (creditore precedente) nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale Ordinario di Treviso contro Omissis (debitore esecutato) gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Giugliano in Campania NCEU f. 53 p.lla 1752 sub 8 e sub 42;
- trascrizione del **verbale di pignoramento immobili** del 12/07/2023 ai nn. 35647/27589 **a favore di Omissis** (creditore precedente) nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale Ordinario di Treviso contro Omissis (debitore esecutato) con sede in Giugliano in Campania, gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Giugliano in Campania NCEU f. 53 p.lla 1752 sub 8 e sub 42;
- sono presenti difformità edilizie, il cui costo, detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, è pari ad **€ 5.000,00**;
- sono presenti difformità catastali, il cui costo, detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, è pari ad **€ 1.000,00**;
- il costo per l'acquisizione degli attestati di prestazione energetica è pari ad **€ 600,00**; il costo per l'adeguamento a norma degli impianti elettrici è pari ad **€ 10.000,00**. Tali costi sono stati sottratti dal prezzo base d'asta in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

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

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

Il LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale; dalla ricerca telematica esperita presso Banca dati dell'Agenzia del Demanio, attraverso il portale Open Demanio, è emerso che il LOTTO UNICO, in Giugliano in Campania NCEU f. 53 p.lla 1752 sub

168 e sub 169 (già sub 8 e sub 42), non risulta ricompreso tra i beni appartenenti allo Stato.

**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.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello né uso civico. Dalla Copia dell'Ordinanza del 5 marzo 1927, relativa al Comune di Giugliano in Campania, si evince che “non vi sono beni di uso civico (..) pertanto ordina archiviarsi gli atti” [cfr. allegato n. 29\_Copia ordinanza Usi Civici].

**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.

Come da comunicazione resa dall'amministratore [cfr. allegato n. 30\_Comunicazione pec amministratore].

Le spese fisse di gestione sono pari ad euro 377,68 relativamente al sub 168 e a 325,47 relativamente al sub 169.

Risultano deliberate spese straordinarie per un importo pari ad euro 5.483,07.

Relativamente a sei mesi dell'anno 2022, risultano spese non pagate pari ad euro 2.369,49.

Relativamente all'anno 2023, risultano spese non pagate pari ad euro 7.096,35.

Relativamente a sei mesi dell'anno 2024, risultano spese non pagate pari ad euro 4.218,86.

Totale morosità al 30/06/2024 = euro 19.167,77.

Non sussistono cause in corso.

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

La determinazione del valore di stima ha fatto riferimento al metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA), in quanto sono disponibili dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare attivo.

Il criterio comparativo di mercato, detto *Sales Comparison Approach* od anche *Market Comparison Approach* utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile.

Il principio del procedimento è che *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato”*.

Inoltre la *“funzione comparativa estimativa”* afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

L'idea che l'offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di *prezzo marginale* ed all'assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è possibile stimare il valore di un immobile mediante adeguamenti che tengano conto della specificità.

Le fasi operative per la determinazione del valore di mercato sono:

- 1) analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari completi;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- 4) compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- 5) stima dei prezzi marginali (*adjustementes*);
- 6) redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- 7) sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Sono stati individuati 3 comparabili [cfr. allegato n. 31 \_ Schede comparabili], le cui caratteristiche sono sintetizzate di seguito.

I dati immobiliari sono stati assunti dall' Agenzia Dream Immobiliare, Leonardo Immobiliare e Royal House, individuando immobili le cui caratteristiche sono risultate maggiormente aderenti al bene oggetto di stima.

La stima è stata condotta redigendo due tabelle di valutazione, una relativa al sub 168 e una relativa al sub 169. La somma delle due stime ha definito il valore del LOTTO UNICO.

Il valore di mercato ottenuto, al netto delle decurtazioni, è stato riproporzionato in funzione delle superfici anzi determinate del sub 8 e del sub 42.

#### **COMPARABILE N.1**

Valore di mercato: 165.000,00 €

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 4 mesi

Superficie commerciale: 120,00 mq

Numero servizi igienici: 2 bagni

Livello del piano: PT

Livello di manutenzione: 9

#### **COMPARABILE N.2**

Valore di mercato: 150.000,00 €

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi

Superficie commerciale: 180,00 mq

Numero servizi igienici: 1 bagno

Livello del piano: PT

Livello di manutenzione: 4

#### **COMPARABILE N.3**

Valore di mercato: 130.000,00 €

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese

Superficie commerciale: 115,00 mq

Numero servizi igienici: 2 bagni

Livello del piano: PT

Livello di manutenzione: 8

#### **SUBJECT N. 1 (sub 168)**

Valore di mercato: da determinare

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi

Superficie commerciale: 177,50 mq

Numero servizi igienici: 1 bagno

Livello del piano: PT

Livello di manutenzione: 6

**SUBJECT N. 2 (sub 169)**

Valore di mercato: da determinare

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi

Superficie commerciale: 86,50 mq

Numero servizi igienici: 1 bagno

Livello del piano: S1

Livello di manutenzione: 6

Tenendo presente che:

- il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo per la zona in esame è pari a 3,33%;
- l'aliquota di incremento del valore in funzione del piano è pari a 3%;
- il costo di costruzione di un bagno è pari a € 5.000,00.

Fissata inoltre la tabella che segue, con indicazione della scala ordinale numerica e descrittiva degli stati manutentivi, si assumerà che il costo per l'adeguamento del livello di manutenzione di 1 grado è pari ad € 10.000,00.

<b>Giudizio su scala ordinale numerica</b>	<b>Giudizio su scala ordinale descrittiva</b>
<b>1-3</b>	Scarso <i>indispensabile manutenzione straordinaria</i>
<b>4-5</b>	Mediocre <i>indispensabile manutenzione ordinaria</i>
<b>6</b>	Sufficiente <i>opportuna ma non indispensabile una manutenzione ordinaria</i>
<b>7-8</b>	Buono <i>nessuna necessità di manutenzione</i>
<b>9-10</b>	Ottimo <i>edificio nuovo o appena ristrutturato</i>

I dati sono riassunti nella seguente tabella:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3	SUBJECT 1	SUBJECT 2
prezzo di vendita	€ 165.000,00	€ 150.000,00	€ 130.000,00	?	?
dati del contratto	4 mesi	0 mesi	1 mese	0	0
superficie utile interna	120	180	115	177,50	86,50
numero servizi igienici	2	1	2	1	1
numero di piano	PT	PT	PT	PT	S1
livello di manutenzione	9	4	8	6	6

Sarà quindi possibile determinare le seguenti tabelle di valutazione:

SUBJECT N. 1 (sub 168)			
DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3
prezzo di vendita	€ 165.000,00	€ 150.000,00	€ 130.000,00
dati del contratto	-€ 1.815,00	€ 0,00	-€ 357,50
superficie utile interna	€ 61.656,63	-€ 2.680,72	€ 67.018,07
numero servizi igienici	-€ 5.000,00	€ 0,00	-€ 5.000,00
numero di piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
livello di manutenzione	-€ 30.000,00	€ 20.000,00	-€ 20.000,00
valore di mercato corretto	€ 189.841,63	€ 167.319,28	€ 171.660,57

**SINTESI DI VALUTAZIONE**

$$(189.841,63 \text{ €} + 167.319,28 \text{ €} + 171.660,57 \text{ €}) / 3 = 176.273,83 \text{ €}$$

SUBJECT N. 2 (sub 169)			
DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3
prezzo di vendita	€ 165.000,00	€ 150.000,00	€ 130.000,00
dati del contratto	-€ 1.815,00	€ 0,00	-€ 357,50
superficie utile interna	-€ 35.921,69	-€ 100.259,04	-€ 30.560,24
numero servizi igienici	-€ 5.000,00	€ 0,00	-€ 5.000,00
numero di piano	-€ 4.950,00	-€ 4.500,00	-€ 3.900,00
livello di manutenzione	-€ 30.000,00	€ 20.000,00	-€ 20.000,00
valore di mercato corretto	€ 87.313,31	€ 65.240,96	€ 70.182,26

**SINTESI DI VALUTAZIONE**

$$(87.313,31 \text{ €} + 65.240,96 \text{ €} + 70.182,26 \text{ €}) / 3 = 74.245,51 \text{ €}$$

**SUBJECT N. 1 + SUBJECT N. 2 = 176.273,83 € + 74.245,51 € = € 250.519,34**

Sarà poi necessario sottrarre i seguenti oneri:

5.000,00 € per regolarizzazione edilizia

1.000,00 € per aggiornamento catastale

600,00 € per attestato di prestazione energetica

10.000,00 € per adeguamento a norma dell'impianto elettrico

19.167,77 € per insoluti condominiali

per un totale di 35.767,77 €

Si avrà: 250.519,34 € – 35.767,77 € = 214.751,57 €

Al fine di rendere maggiormente competitiva la vendita in sede di espropriazione forzata, in linea con quanto stabilito dall'art. 568 del DL n. 83 del 27/06/2015, lo scrivente esperto ritiene applicabile, salvo diversa disposizione del G.E., una decurtazione del 15 % dovuta alle 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; il prezzo base d'asta sarà pertanto pari a

euro 182.538,83 arrotondato a **euro 182.000,00**

Il valore così ottenuto potrà essere proporzionato al sub 8 e al sub 42.

In particolare il sub 8 avrà un valore pari a

euro 139.669,86 arrotondato a euro **139.000,00**

e il sub 42 avrà un valore pari a

euro 42.868,97 € arrotondato a euro **43.000,00.**

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto 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.

Il caso in esame non coincide con quanto richiesto.

**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**.

Si allega la visura camerale aggiornata della società esecutata [cfr. allegato n. 31 \_ **Visura camerale**].

Si riportano di seguito i dati sintetici:

Omissis

Indirizzo sede legale: Omissis

Forma giuridica: Omissis

Data atto di costituzione Omissis

Data di iscrizione Omissis

Procedure in corso: Omissis

Data ultimo protocollo: Omissis

Liquidatore: Omissis (rappresentante dell'impresa)

## CONCLUSIONI

Lo scrivente esperto Arch. Antonia Giovenale, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. Dott. Antonio Cirma con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

L'Esperto stimatore  
**Arch. Antonia GIOVENALE**  
*Vi è firma digitale*