

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da

**SIENA NPL 2018 XXX**

*contro*

**XXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXXXXXXXXXXXX**

N. 257/2024 Ruolo Gen. Delle Esecuzioni

Giudice dell'Esecuzione

**dott.ssa Paola Caserta**



## **RELAZIONE DI STIMA**

**Bene ubicato in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)  
LOTTO UNICO**

PROSSIMA UDIENZA 08.05.2025



arch. Luigi Del Vecchio

Vicolo A. De Negri 22 – 81100 Caserta (CE) - Tel.: 347.6221139 - Tel/fax: 0823.1293281

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1436

C. F. DLV LGU 72L01 B963C P. IVA 03333100612

## INDICE

1. Premessa;
2. Espletamento delle operazioni;
3. In risposta al verbale di incarico peritale;
4. Elenco degli allegati;
5. Conclusioni.

## PREMESSA

Ill.mo **G.E. dott.ssa Paola Caserta** della III Sezione - Esecuzioni Immobiliari del **Tribunale di Napoli Nord**, in data 20.10.2024 nominava sottoscritto **arch. Luigi Del Vecchio** quale esperto stimatore per la redazione della seguente relazione di stima per il procedimento di esecuzione n.° 257/2024 RGE, promosso da **SIENA NPL 2018 XXX** contro **XXXXXXXXXXXXXXX XxxXXXXXXXXXXXXXXX**.

## ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI

Preliminarmente si è proceduto alla verifica dei dati contenuti nell'atto di pignoramento immobiliare, ove si sottopone ad esecuzione forzata il seguente immobile: *“immobili in proprietà piena della soc. XXXXXXXXXXXXXXXX srl XXXXXXXXXXXXXXXX siti in Giugliano in Campania (NA) alla via Pigna Scala GH in NCEU al foglio 52 p.lla 113 sub 510 cat D/4”*.

In risposta al verbale d'incarico peritale e così come contenuto nella “SEZIONE A” dello stesso, il sottoscritto ha ottemperato agli adempimenti così come descritti; dall'esame della documentazione depositata si rileva quanto segue:

- Vi è **certificazione notarile sostitutiva**, depositata in data 25.06.2024, correttamente estesa al periodo anteventennale che precede il pignoramento e risalente all'ultimo atto originario anteventennale che precede il pignoramento.

Eseguite tutte le verifiche del caso, il sottoscritto ha provveduto in via del tutto preliminare con il deposito del modulo di verifica della completezza della documentazione entro i termini previsti.

Il giorno 23.11.2024, alle ore 10:00 iniziavano le operazioni in Giugliano in Campania, presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Sui luoghi oltre al sottoscritto era presente il custode giudiziario avv. Marco Casanova e la signora Xxxx xxxxx nella sua qualità di legale rappresentante della ditta locataria “Xxxx xxxxx xxx”; in tale occasione sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare utili per meglio descriverla nel presente elaborato.

n. 257/2024 R.G.E.

## IN RISPOSTA AL VERBALE D'INCARICO PERITALE

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"differmità 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 differmità 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 **"differmità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differmità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non 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 differmità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

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

*I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.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.*

Il bene oggetto di pignoramento è individuato come segue:

**Casa di cura** in Giugliano in Campania (NA) in via Casacelle, Parco Regina, scala G-H, piano terra, per la **piena proprietà della quota di 1/1**, unità attualmente così distinta in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 52, p.la 113**, sub. 510, cat. D/4, rend. € 15.210,00;  
intestata a:
- **XXXXXXXXXXXXXXX xxx**, con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) (C.F.: xxxxxxxxxxxx);  
proprietà di 1000/1000.

**1.a)** In riscontro ai dati catastali così come sopra riportati si provvede con l'accertamento degli stessi con quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto.

3

#### **Dati contenuti nell'atto di pignoramento**

*"immobili in proprietà piena della soc. XXXXXXXXXXXXXXXXXX srl xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx siti in Giugliano in Campania (NA) alla via Pigna Scala GH in NCEU al **foglio 52 p.la 113 sub 510** cat D/4".*

#### **Dati contenuti nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento**

*Sezione B - Immobili*

- **Unità negoziale n.1:**

*Immobile 1: Giugliano in Campania (NA), **Foglio 52, P.la 113, sub. 510;***

*Sezione C - Soggetti*

*A favore:*

- **SIENA NPL 2018 Xxx** con sede in Roma (RM),

*(Unità negoziale n. 1, per la quota di 1/1)*

*Contro:*

- **XXXXXXXXXXXXXXX xxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, con sede in xxxxxxxx (xx) .

*(Unità negoziale n. 1, per la quota di 1/1)*

#### **Dati contenuti nel titolo di acquisto**

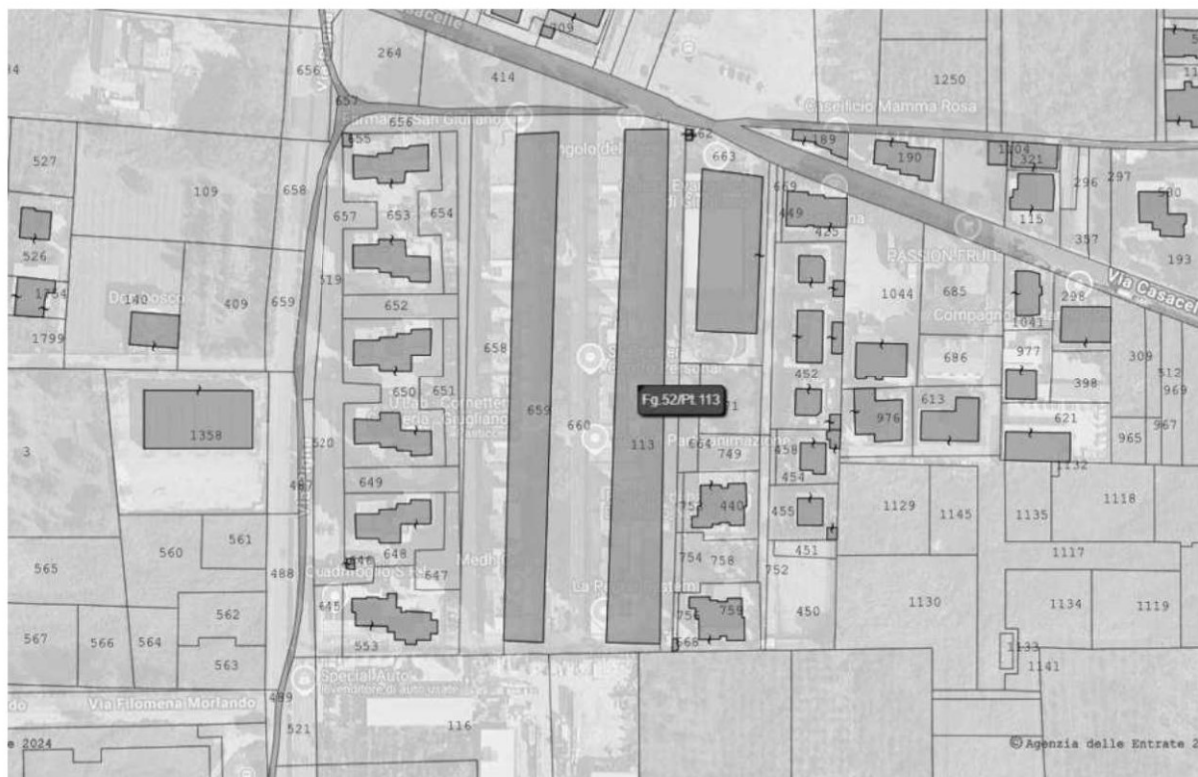
n. 257/2024 R.G.E.

L'unità immobiliare è parte di un maggiore fabbricato realizzato dalla società XXXXXXXXXXXX XXX e ricadente sulle ex porzioni di suolo distinte in catasto terreni al foglio 52, p.lle 113, 114, 13 e 438, pervenute alla società debitrice esecutata, per la piena proprietà, in virtù di **atto di compravendita** per notaio XXXXX XXXXX del XXXXXXXX, rep. N. XXXXXXXX e racc. n. XXXX, trascritto il XXXX ai nn. XXXXX.

Per quanto sopra il **diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, equivalente all'intero e pari ad una quota di 1/1**, relativamente all'unità immobiliare attualmente distinta in catasto fabbricati al foglio 52, p.lla 113, sub. 510, corrisponde a quello in titolarità alla società debitrice esecutata.

### 1.b) Esatta individuazione del fabbricato

Ad evasione del presente quesito, il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale della SOGEI con foto aerea; da tale operazione grafica si rileva che la porzione immobiliare oggetto d'esecuzione è parte di un maggiore fabbricato ricadente su porzione di suolo distinta in catasto terreni al foglio 52, p.lla 659 e che pertanto non vi è correlazione tra il mappale terreni (p.lla 659) ed il mappale (p.lla 113); in virtù di tale verifica **risulta erroneo** quanto riportato in visura catasto fabbricati circa il mappale terreni correlato, quest'ultimo erroneamente indicato con p.lla 113 in luogo della corretta p.lla 659. La sintesi di tale operazione di verifica è opportunamente rappresentata nell'immagine che segue.



*Immagine n. 1 – Sovrapposizione aerofoto con catastale*

### 1.b) Formazione del lotto di vendita

In risposta al presente quesito il sottoscritto ritiene di poter formare un unico lotto di vendita specificato come segue:

### **LOTTO UNICO**

**Casa di cura** (quota 1000/1000) in Giugliano in Campania (NA) in via Casacelle, Parco Regina, scala G-H, piano terra, composto da un locale d'ingresso, una sala d'attesa, numero sette (n. 7) locali ambulatorio, numero quattro (n. 4) locali ufficio, numero tre (n. 3) locali palestra, numero cinque (n. 5) locali studio fisioterapia, un locale (n. 1) infermeria, numero due locali (n. 2) spogliatoio, numero due (n. 2) locali archivio, numero uno (n. 1) locale semiconvitto, numero uno (n. 1) sala pranzo, numero due (n. 2) sala attività, numero uno (n. 1) vano invio pasti, numero sette (n. 7) locali ripostiglio, numero dieci (n. 10) locali WC oltre locali corridoio e disimpegno, della superficie utile interna pari a **888.90mq.**

#### **Unità distinta in Catasto Fabbricati:**

- Foglio 52, p.lla 113, sub. 510, cat. D/4, rend. € 15.210,00;

#### **Coerenze:**

- a sud: area scoperta condominiale/particella 116;
- a nord: area scoperta condominiale/via Casacelle;
- ad est: Trav. via Casacelle/particelle 660;
- a ovest: area scoperta condominiale/particella 658.

5

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

n. 257/2024 R.G.E.

## **2.a) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO**

### **LOTTO UNICO**

**Casa di cura** (*quota 1000/1000*) in Giugliano in Campania (NA) in via Casacelle, Parco Regina, scala G-H, piano terra, composto da un locale d'ingresso, una sala d'attesa, numero sette (n. 7) locali ambulatorio, numero quattro (n. 4) locali ufficio, numero tre (n. 3) locali palestra, numero cinque (n. 5) locali studio fisioterapia, un locale (n. 1) infermeria, numero due locali (n. 2) spogliatoio, numero due (n. 2) locali archivio, numero uno (n. 1) locale semiconvitto, numero uno (n. 1) sala pranzo, numero due (n. 2) sala attività, numero uno (n. 1) vano invio pasti, numero sette (n. 7) locali ripostiglio, numero dieci (n. 10) locali WC oltre locali corridoio e disimpegno, della superficie utile interna pari a **888.90mq.**

#### **Unità distinta in Catasto Fabbricati:**

- **Foglio 52, p.lla 113, sub. 510**, cat. D/4, rend. € 15.210,00;

#### **Coerenze:**

- a sud: area scoperta condominiale/particella 116;
- a nord: area scoperta condominiale/via Casacelle;
- ad est: Trav. via Casacelle/particelle 660;
- a ovest: area scoperta condominiale/particella 658.

## **2.b) DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO**

La porzione immobiliare oggetto della presente relazione di stima, costituente l'unico lotto di vendita, situata al piano terra, è parte di un maggiore fabbricato a prevalente destinazione residenziale situato in un complesso condominiale denominato "*Parco Regina*", distinto con corpo scala G-H in traversa che si dirama dalla via Casacelle. Il fabbricato si eleva per undici piani fuori terra compreso il piano terra, risulta realizzato con struttura portante intelaiata in c.a. con copertura piana.

L'unità immobiliare risulta adibita a centro medico di riabilitazione comprendente locali ambulatoriali, box fisioterapici, palestre, sala mensa ed altre sale specifiche per attività ambulatoriali specialistiche quali logopedia, psicoterapia, riabilitazione, neuropsicomotricità, ecc.

L'accesso principale all'unità immobiliare avviene dalla traversa di via Casacelle, ove è situato un locale d'ingresso con adiacente sala d'attesa ed una reception; tutti i locali sono dislocati ai lati di un lungo ed articolato corridoio. Tra i locali principali si rilevano palestre, ambulatori, box destinati alla fisioterapia, ambulatori per visite specialistiche, sale per attività ambulatoriali specifiche locali direzionali. La struttura fruisce di diversi locali igienici, tra cui quelli destinati agli utenti con disabilità, locali spogliatoio, locali d'archivio, una sala destinata al consumo di pasti, un locale infermeria ed un ampio locale semiconvitto; si rilevano inoltre due uscite di sicurezza prospicienti il lato ovest del

fabbricato che aprono su cortile condominiale. Per tutto quanto non espressamente citato si rimanda al grafico descrittivo allegato al presente elaborato.

Tutti gli ambienti principali fruiscono di aria e luce diretta per mezzo di ampie finestre, mentre i locali igienici, posti in zona centrale della struttura, fruiscono di idonei impianti di ventilazione forzata.

Complessivamente l'insieme si presenta in ottimo stato di manutenzione, con rifiniture confacenti alla destinazione dei locali, anch'esse di ottima qualità. Gli infissi installati risultano in alluminio con doppio vetro con serrande esterne avvolgibili in ferro.

Seguono alcuni riflessi fotografici dell'unità immobiliare in oggetto.



*Fotografia 1 – Prospetto principale*



*Fotografia 2 – Prospetto principale*



*Fotografia 3 – Prospetto laterale*



*Fotografia 4 – Ingresso*



*Fotografia 5 – Sala attesa*



*Fotografia 6 – Palestra*



*Fotografia 7 – Box: fisioterapia*



*Fotografia 8 – Corridoio*



*Fotografia 9 – Sala mensa*



*Fotografia 10 – Box: fisioterapia*



*Fotografia 11 – W/C disabili*



*Fotografia 12 – W/C*



*Fotografia 13 – Direzione*



*Fotografia 14 – Ambulatorio*



*Fotografia 15 – Semiconvitto*



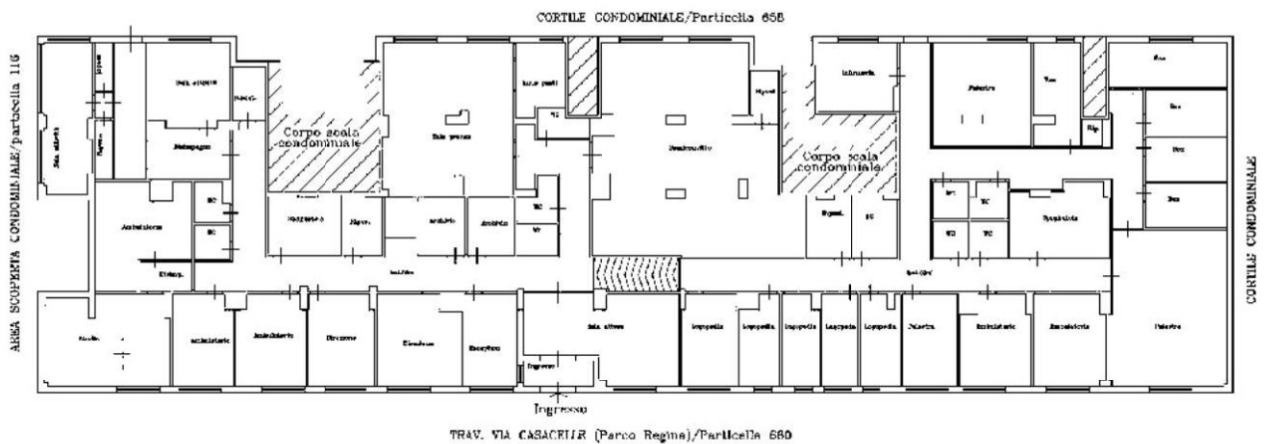
*Fotografia 16 – Semiconvitto*



*Fotografia 17 – Spogliatoio*



*Fotografia 18 – Psicomotricità*



*Immagine n. 2 – Pianta*

L'unità immobiliare è ubicata in zona periferica rispetto al centro cittadino del Comune di Giugliano in Campania di tipo residenziale, con parcheggi sufficienti non distante dalla importante arteria quale la S.P. ex SS 162nc Asse Mediano.

**Caratteristiche zona:** *residenziale, con traffico veicolare moderato, parcheggi sufficienti, fermate autobus, supermercati, scuole.*

**Caratteristiche zone limitrofe:** *aree a carattere residenziale.*



Immagine n. 3 – Mappa punti di interesse (POI)

## CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto risulta ultimato nell'anno 1992, con ristrutturazione totale dell'unità immobiliare in oggetto a partire dall'anno 2005.

### Caratteristiche Strutturali

*Solai:* laterocemento;

*Strutture:* struttura intelaiata c.a.;

### Componenti Edilizie

*Infissi esterni:* infissi in alluminio con vetro doppio con serrande avvolgibili esterne in ferro in buono stato;

*Infissi interni:* porte in alluminio verniciato, in ottimo stato;

*Pavimentazione:* pavimentazione in gres, in ottimo stato;

*Rivestimenti interni:* rivestimenti ceramici, in ottimo stato;

*Tramezzature interne:* laterizi forati con rasatura a gesso, intonacate e tinteggiate in ottimo stato stato;

*Controsoffitto:* pannelli in doghe di alluminio, in ottimo stato;

### Caratteristiche Impianti

*Antenna TV:* presente, funzionante;

*Citofonico:* presente, funzionante;

*Elettrico:* sottotraccia, funzionante;

*Idrico:* sottotraccia; predisposto per l'alimentazione di servizi igienici;

**2.c) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

*“Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile.”* Def. 2.1 – cap. 19 C.V.I. Tecnoborsa.

Il sottoscritto ritiene di poter adottare il sistema di misurazione delle superfici così come previsto dal *Sistema Italiano di Misurazione* (Def. 4.1 – cap. 19 C.V.I. Tecnoborsa.), per il quale la superficie commerciale viene determinata come segue:

- a)** dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e  $\frac{1}{2}$  di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;
- b)** dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- balconi (con vista) 30%;
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

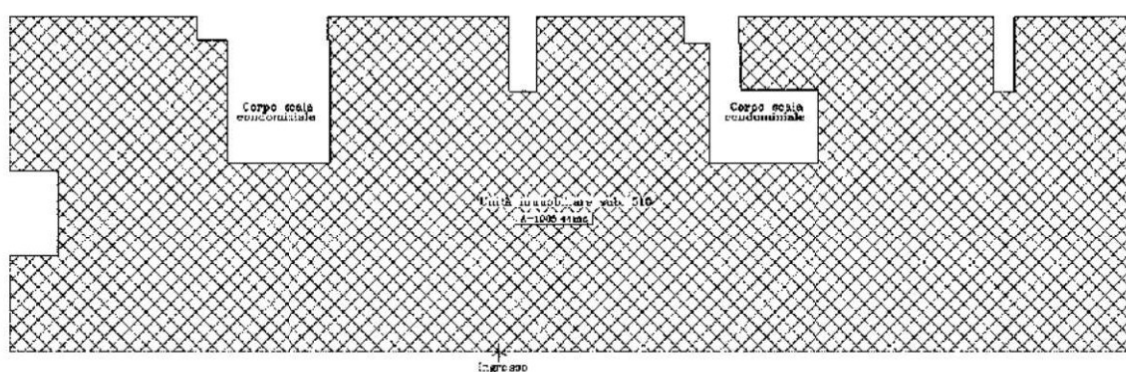


Immagine n. 4 – Schema planimetrico delle aree

Di seguito è riportata opportuna tabella contenente i valori delle aree lorde al mq riferite ai singoli ambienti, dai quali si determina la superficie commerciale dell'unità immobiliare, nonché le caratteristiche espositive e lo stato di conservazione.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coeff.	Superficie Commerciale [mq]	Esposizione	Condizioni
Piano terra <i>h=4.00ml</i>					
Unità sub. 510	1055.44mq	1.00	1055.44mq	Est/Ovest	Ottime
<b>Superficie Commerciale complessiva</b>			<b>1055.44mq</b>		

Da informazioni assunte si rileva che vi è condominio costituito con **regolamento condominiale non trascritto** ed annesse tabelle millesimali di cui se ne allega copia; relativamente all'unità immobiliare in oggetto i millesimi generali per la porzione di cui alla scala G sono pari a 327.80/1000, mentre i millesimi di cui alla scala H sono pari a 440.98/1000.

**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:

n. 257/2024 R.G.E.

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

### **3.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Ai fini della esatta identificazione catastale degli immobili in oggetto, il sottoscritto ha provveduto ad estrarre adeguata documentazione presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio di Napoli e cioè:

- Estratto di mappa;
- Planimetria u.i.u.;
- Visura storica per immobile (catasto fabbricati);
- Visura storica per immobile (catasto terreni).

La porzione immobiliare oggetto della presente relazione attualmente è distinta in Catasto Fabbricati come segue:

- **Foglio 52, p.lla 113, sub. 510**, cat. D/4, rend. € 15.210,00;

intestata a:

- **XXXXXXXXXXXXXXX XXX**, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) (C.F.: XXXXXXXXXXXX);

proprietà di 1000/1000.

### **3.b) RICOSTRUZIONE DELLE VARIAZIONI CATASTALI**

***Catasto fabbricati – Foglio 52, p.lla 113, sub. 510***

**Dal 05.07.2007 ad oggi**

n. 257/2024 R.G.E.

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
52	113	510	D/4		VARIAZIONE del 05/07/2007 Pratica n. NA0530417 in atti dal 05/07/2007 CONFERMA R.C. PROPOSTA INC.98/07 (n. 30338.1/2007)
annotazioni	<i>di stadio: conferma rendita proposta prot. 53226/98/07</i>				

**Dal 04.07.2007 al 05.07.2007**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
52	113	510	D/4		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2007 Pratica n. NA0529572 in atti dal 04/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30285.1/2007)
annotazioni					

**Dal 04.06.2006 al 04.07.2007**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
52	113	510	D/4		VARIAZIONE del 04/07/2006 Pratica n. NA0388892 in atti dal 04/07/2006 FUSIONE, CAMBIO DESTINAZIONE (n. 35232.1/2006)
annotazioni	<i>-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)</i>				

L'unità immobiliare di cui in precedenza deriva dalla **fusione delle seguenti unità immobiliari**: Foglio 52 Particella 113 **Subalterno 347**; Foglio 52 Particella 113 **Subalterno 348**; Foglio 52 Particella 113 **Subalterno 349**; Foglio 52 Particella 113 **Subalterno 350**; Foglio 52 Particella 113 **Subalterno 351**; Foglio 52 Particella 113 **Subalterno 383**; Foglio 52 Particella 113 **Subalterno 384**; Foglio 52 Particella 113 **Subalterno 385**; Foglio 52 Particella 113 **Subalterno 386**; Foglio 52 Particella 113 **Subalterno 387**; Foglio 52 Particella 113 **Subalterno 388**.

***Catasto fabbricati – Foglio 52, p.lla 113, sub. 347***

**Dal 04.06.2006 al 04.06.2006**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
52	113	347			VARIAZIONE del 04/07/2006 Pratica n. NA0388892 in atti dal 04/07/2006 FUSIONE, CAMBIO DESTINAZIONE (n. 35232.1/2006)
annotazioni					

**Dal 21.04.1992 al 04.06.2006**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
52	113	347	C/1	71mq	CLASSAMENTO del 21/04/1992 in atti dal 02/05/1996 RIC.7901/96 (n. R/549.22/1992)
annotazioni					

**Dal 16.06.1993**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
52	113	347			COSTITUZIONE in atti dal 16/06/1993
annotazioni					

n. 257/2024 R.G.E.

**Catasto fabbricati – Foglio 52, p.lla 113, sub. 348**

**Dal 04.06.2006 al 04.06.2006**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
52	113	348			VARIAZIONE del 04/07/2006 Pratica n. NA0388892 in atti dal 04/07/2006 FUSIONE, CAMBIO DESTINAZIONE (n. 35232.1/2006)
annotazioni					

**Dal 21.04.1992 al 04.06.2006**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
52	113	348	C/1	102mq	CLASSAMENTO del 21/04/1992 in atti dal 02/05/1996 RIC.7901/96 (n. R/549.22/1992)
annotazioni					

**Dal 16.06.1993**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
52	113	348			COSTITUZIONE in atti dal 16/06/1993
annotazioni					

**Catasto fabbricati – Foglio 52, p.lla 113, sub. 349**

**Dal 04.06.2006 al 04.06.2006**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
52	113	349			VARIAZIONE del 04/07/2006 Pratica n. NA0388892 in atti dal 04/07/2006 FUSIONE, CAMBIO DESTINAZIONE (n. 35232.1/2006)
annotazioni					

**Dal 21.04.1992 al 04.06.2006**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
52	113	349	C/1	84mq	CLASSAMENTO del 21/04/1992 in atti dal 02/05/1996 RIC.7901/96 (n. R/549.22/1992)
annotazioni					

**Dal 16.06.1993**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
52	113	349			COSTITUZIONE in atti dal 16/06/1993
annotazioni					

**Catasto fabbricati – Foglio 52, p.lla 113, sub. 350**

**Dal 04.06.2006 al 04.06.2006**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
52	113	350			

annotazioni		VARIAZIONE del 04/07/2006 Pratica n. NA0388892 in atti dal 04/07/2006 FUSIONE, CAMBIO DESTINAZIONE (n. 35232.1/2006)
-------------	--	--

**Dal 21.04.1992 al 04.06.2006**

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
52	113	350	C/1	76mq	CLASSAMENTO del 21/04/1992 in atti dal 02/05/1996 RIC.7901/96 (n. R/549.22/1992)
annotazioni					

**Dal 16.06.1993**

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
52	113	350			COSTITUZIONE in atti dal 16/06/1993
annotazioni					

***Catasto fabbricati – Foglio 52, p.lla 113, sub. 351***

**Dal 04.06.2006 al 04.06.2006**

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
52	113	351			VARIAZIONE del 04/07/2006 Pratica n. NA0388892 in atti dal 04/07/2006 FUSIONE, CAMBIO DESTINAZIONE (n. 35232.1/2006)
annotazioni					

16

**Dal 21.04.1992 al 04.06.2006**

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
52	113	351	C/1	84mq	CLASSAMENTO del 21/04/1992 in atti dal 02/05/1996 RIC.7901/96 (n. R/549.22/1992)
annotazioni					

**Dal 16.06.1993**

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
52	113	351			COSTITUZIONE in atti dal 16/06/1993
annotazioni					

***Catasto fabbricati – Foglio 52, p.lla 113, sub. 383***

**Dal 04.06.2006 al 04.06.2006**

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
52	113	383			VARIAZIONE del 04/07/2006 Pratica n. NA0388892 in atti dal 04/07/2006 FUSIONE, CAMBIO DESTINAZIONE (n. 35232.1/2006)
annotazioni					

**Dal 21.04.1992 al 04.06.2006**

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da

n. 257/2024 R.G.E.

52	113	383	C/1	102mq	CLASSAMENTO del 21/04/1992 in atti dal 02/05/1996 RIC.7901/96 (n. R/549.24/1992)
annotazioni					

**Dal 16.06.1993**

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
52	113	383			COSTITUZIONE in atti dal 16/06/1993
annotazioni					

***Catasto fabbricati – Foglio 52, p.lla 113, sub. 384***

**Dal 04.06.2006 al 04.06.2006**

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
52	113	384			VARIAZIONE del 04/07/2006 Pratica n. NA0388892 in atti dal 04/07/2006 FUSIONE, CAMBIO DESTINAZIONE (n. 35232.1/2006)
annotazioni					

**Dal 21.04.1992 al 04.06.2006**

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
52	113	384	C/1	71mq	CLASSAMENTO del 21/04/1992 in atti dal 02/05/1996 RIC.7901/96 (n. R/549.24/1992)
annotazioni					

17

**Dal 16.06.1993**

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
52	113	384			COSTITUZIONE in atti dal 16/06/1993
annotazioni					

***Catasto fabbricati – Foglio 52, p.lla 113, sub. 385***

**Dal 04.06.2006 al 04.06.2006**

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
52	113	385			VARIAZIONE del 04/07/2006 Pratica n. NA0388892 in atti dal 04/07/2006 FUSIONE, CAMBIO DESTINAZIONE (n. 35232.1/2006)
annotazioni					

**Dal 21.04.1992 al 04.06.2006**

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
52	113	385	C/1	71mq	CLASSAMENTO del 21/04/1992 in atti dal 02/05/1996 RIC.7901/96 (n. R/549.24/1992)
annotazioni					

**Dal 16.06.1993**

n. 257/2024 R.G.E.

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
52	113	385			COSTITUZIONE in atti dal 16/06/1993
annotazioni					

***Catasto fabbricati – Foglio 52, p.lla 113, sub. 386***

**Dal 04.06.2006 al 04.06.2006**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
52	113	386			VARIAZIONE del 04/07/2006 Pratica n. NA0388892 in atti dal 04/07/2006 FUSIONE, CAMBIO DESTINAZIONE (n. 35232.1/2006)
annotazioni					

**Dal 21.04.1992 al 04.06.2006**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
52	113	386	C/1	102mq	CLASSAMENTO del 21/04/1992 in atti dal 02/05/1996 RIC.7901/96 (n. R/549.24/1992)
annotazioni					

**Dal 16.06.1993**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
52	113	386			COSTITUZIONE in atti dal 16/06/1993
annotazioni					

18

***Catasto fabbricati – Foglio 52, p.lla 113, sub. 387***

**Dal 04.06.2006 al 04.06.2006**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
52	113	387			VARIAZIONE del 04/07/2006 Pratica n. NA0388892 in atti dal 04/07/2006 FUSIONE, CAMBIO DESTINAZIONE (n. 35232.1/2006)
annotazioni					

**Dal 21.04.1992 al 04.06.2006**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
52	113	387	C/1	96mq	CLASSAMENTO del 21/04/1992 in atti dal 02/05/1996 RIC.7901/96 (n. R/549.24/1992)
annotazioni					

**Dal 16.06.1993**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
52	113	387			COSTITUZIONE in atti dal 16/06/1993
annotazioni					

n. 257/2024 R.G.E.

Catasto fabbricati – Foglio 52, p.lla 113, sub. 388

Dal 04.06.2006 al 04.06.2006

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
52	113	388			VARIAZIONE del 04/07/2006 Pratica n. NA0388892 in atti dal 04/07/2006 FUSIONE, CAMBIO DESTINAZIONE (n. 35232.1/2006)
annotazioni					

Dal 21.04.1992 al 04.06.2006

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
52	113	388	C/1	63mq	CLASSAMENTO del 21/04/1992 in atti dal 02/05/1996 RIC.7901/96 (n. R/549.24/1992)
annotazioni					

Dal 16.06.1993

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
52	113	388			COSTITUZIONE in atti dal 16/06/1993
annotazioni					

La porzione di fabbricato oggetto della presente relazione ricade su porzione di suolo attualmente distinta con mappale 659 del foglio 52 di are 40.30

19

Catasto terreni – Foglio 52, p.lla 659

Dal 12.07.2013

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie	Dati derivanti da
52	659	Ente urbano	40.30	Variazione del 12/07/2013 Pratica n. NA0334253 in atti dal 12/07/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 32787.1/2013)
annotazioni				

Dal 16.11.2004 al 12.07.2013

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie	Dati derivanti da
52	659	Fu d'accert.	40.30	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 16/11/2004 Pratica n. NA0740296 in atti dal 16/11/2004 (n. 162660.1/2004)
annotazioni				

Dal 08.11.1993 al 16.11.2004

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie	Dati derivanti da
52	659	Ente urbano	40.30	FRAZIONAMENTO del 08/11/1993 in atti dal 08/11/1993 (n. 5944.2/1993)
annotazioni				

La porzione di suolo distinta in catasto terreni con mappale 659 del foglio 52 di are 40.30, deriva dalla particella 113 di originaria consistenza pari a ha 2.27.17.

n. 257/2024 R.G.E.

Catasto terreni – Foglio 52, p.lla 113

**Dal 08.11.1993 al 08.11.1993**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità/classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Dati derivanti da</i>
52	113	Fu d'accert.	40.35	VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/11/1993 in atti dal 08/11/1993 (n. 5944.1/1993)
annotazioni				

**Dal 02.11.1993 al 08.11.1993**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità/classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Dati derivanti da</i>
52	113	Fu d'accert.	1.94.90	VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/11/1993 in atti dal 02/11/1993 T. M.3093/93 (n. 200.1/1993)
annotazioni				

*Sono stati variati i seguenti immobili: Foglio 52 P.Illa 13; Foglio 52 P.Illa 440; Foglio 52 P.Illa 644*

**Dal 14.04.1992 al 02.11.1993**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità/classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Dati derivanti da</i>
52	113	Ente urbano	1.94.90	TIPO MAPPALE del 14/04/1992 in atti dal 30/09/1993 (n. 2207.1/1992)
annotazioni				

*Sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 52 P.Illa114; Foglio 52 P.Illa 437; Foglio 52 P.Illa 438; Foglio 52 P.Illa 439; Foglio 52 P.Illa 441.*

20

**Dal 19.11.1991 al 14.04.1992**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità/classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Dati derivanti da</i>
52	113	Frutteto/1	1.07.94	FRAZIONAMENTO in atti dal 19/11/1991 (n. 6936.F01/1984)
annotazioni				

*Sono stati variati i seguenti immobili: Foglio 52 P.Illa 439; Foglio 52 P.Illa 440.*

**Dal 19.11.1991 al 19.11.1991**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità/classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Dati derivanti da</i>
52	113	Frutteto/1	1.89.74	FRAZIONAMENTO in atti dal 19/11/1991 (n. 1650.F01/1984)
annotazioni				

*Sono stati variati i seguenti immobili: Foglio 52 P.Illa 425.*

**Dall'impianto meccanografico del 12.09.1973 al 19.11.1991**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità/classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Dati derivanti da</i>
52	113	Frutteto/1	2.27.17	Impianto meccanografico del 12/09/1973
annotazioni				

n. 257/2024 R.G.E.

### 3.c) RICOSTRUZIONE DELLE INTESTAZIONI CATASTALI

#### Catasto fabbricati – Foglio 52, p.lla 113, sub. 510

Dal 04.07.2006 ad oggi:

- **XXXXXXXXXXXXXXX xxx**, con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (xx)** ; (proprietà 1000/1000)

#### Catasto fabbricati – Foglio 52, p.lla 113, subb. 347, 348, 349, 350, 351, 383, 384, 385, 386, 387, 388

Dal 16.06.1993 al 04.07.2006:

- **XXXXXXXXXXXXXXX xxx**, con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (xx)** ; (proprietà 1000/1000)

#### Catasto fabbricati – Foglio 52, p.lla 113

Dal 15.12.1988:

- **XXXXXXXXXXXXXXX xxx**, con sede in **XXXXXXXXXX (xx)** ; (da verificare)

### 3.d) DIFFORMITA' PLANIMETRICHE CATASTALI

Restituito graficamente il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto d'esecuzione ed effettuato il giusto confronto di quest'ultimo con la planimetria catastale estratta, si rilevano **lievi difformità distributive interne** che non alterano la consistenza del bene; le difformità consistono nella realizzazione di tramezzo divisorio nel locale palestra, nella realizzazione di due locali ripostiglio ed un disimpegno e la realizzazione di tramezzo all'interno del locale sociale.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale occorrerebbe presentare pratica DocFa a firma di tecnico abilitato il cui costo è stimato in **€ 1.500,00**, previa eventuale regolarizzazione urbanistica.

Si riporta in seguito immagine di confronto tra quanto rilevato e quanto contenuto nella scheda catastale.

21

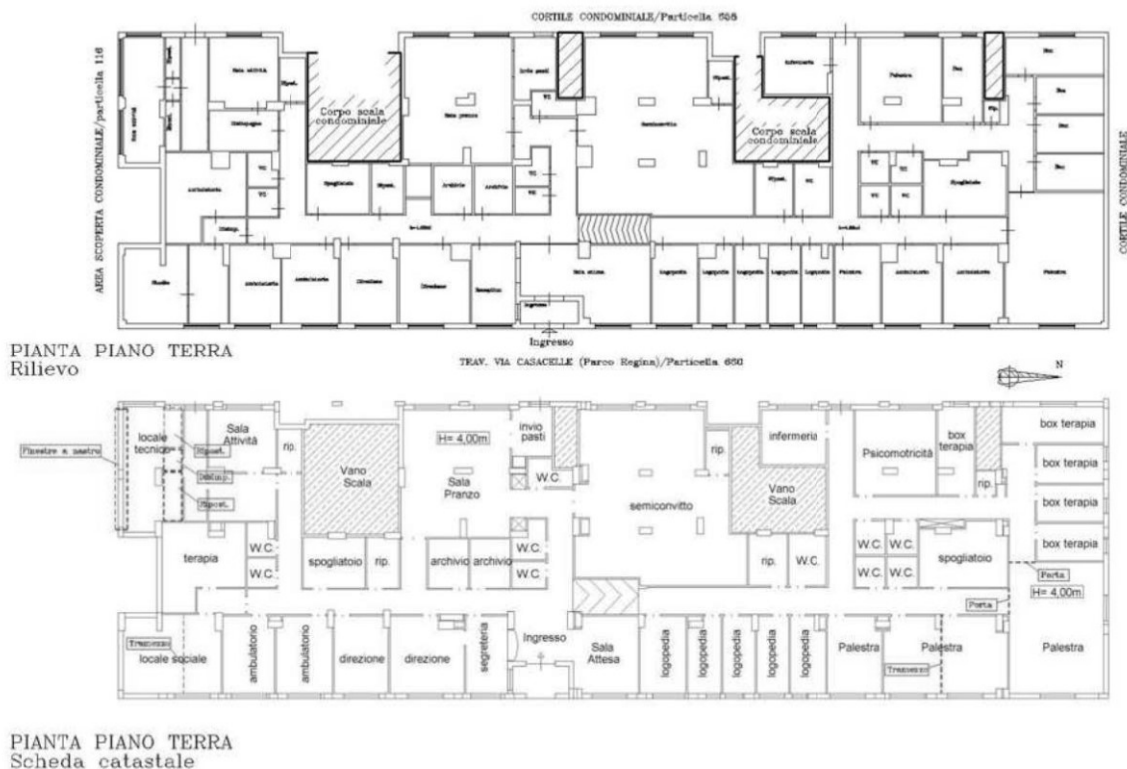


Immagine n. 5 – Confronto planimetrico

### 3.e) ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI

- 1) dati catastali contenuti nell'atto di **pignoramento** e nell'atto di **acquisto**: coerenti;
- 2) dati contenuti nella **scheda catastale**: coerenti;
- 3) dati catastali nell'atto di **pignoramento** e nella **nota di trascrizione**: coerenti;

22

Gli identificativi catastali relativi all'unità immobiliare oggetto di vendita così come specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché quelli contenuto nel titolo di acquisto sono rispondenti alle certificazioni catastali estratte.

#### **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.

n. 257/2024 R.G.E.

*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.*

In risposta al presente quesito, il sottoscritto rimanda al **paragrafo delle conclusioni**, in cui è riportata la predisposizione dello schema sintetico-descrittivo del lotto così come determinato.

**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, l'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.*

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5) Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

Si riportano gli estremi dei titoli ed atti di rogito utili a tracciare la cronistoria ventennale del bene oggetto di vendita.

**TITOLARE dal 15.12.1988 fino ad oggi: XXXXXXXXXXXXX Xxx**, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (xx) (C.F.: xxxxxxxx), per la piena proprietà.

Pubb. Uff.: notaio XXXXX XXXXX	Data:	XXXXXXX	Rep. n°:	XXXXXXX/XXXX
Registrato UU.RR. di	Data:		Vol./serie:	
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Napoli 2	Data:	XXXX	N° par/gen	XXXXXX

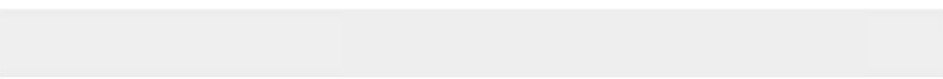
E successivo atto di rettifica per notaio XXXXX XXXXX del XXXXXXXX, rep. N. XXXXXXXX, trascritto il XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX.

Il titolo si riferisce a **compravendita**, contro XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (xx) il XXXXX, XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per le proprie quote delle unità immobiliari distinta in catasto terreni del Comune di Giugliano in Campania come segue:

- Foglio 52, p.lla 113, di ha 1.07.94;
- Foglio 52, p.lla 438, di are 11.40;
- Foglio 52, p.lla 114, di are 10.20;
- Foglio 52, p.lla 13, di are 69.11.

Nel corpo del titolo si legge: “...alla società “XXXXXXXXXXXXXXXX XXXX” come sopra rappresentata che compra la piena proprietà del seguente cespite: trattasi di terreno in Comune di Giugliano in Campania alla località “Casacelle”, complessivamente esteso ettari 1, are 98 e centiare 65, confinante con: proprietà Eca di Giugliano (Ente disciolto); Via Vicinale Pigna; Strada Casacelle. E con accesso dalle dette due vie. In Catasto Terreni l'immobile in oggetto è riportato al Foglio 52, con le seguenti particelle: numero 113 (ha 1.07.94); numero 438 (are 11.40); numero 114 (are 10.20); numero 13 (are 69.11).”

Si allega nota di trascrizione e copia del titolo.



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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

*Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.*

Il sottoscritto ha eseguito le opportune verifiche edilizie ed urbanistiche, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania, giusta presentazione di richiesta di presa visione ed eventuale estrazione di copie del 13.01.2025 ed acquisita con prot. n. 4694/2025.

#### **6.a.) Provvedimenti urbanistici autorizzativi/epoca di realizzazione**

Dalla documentazione acquisita si rileva che l'intero complesso immobiliare è stato realizzato inizialmente in virtù di:

- **Concessione Edilizia n. xxxxx del xxxxx** per la *“costruzione di fabbricati per civile abitazione in zona di piano particolareggiato – Lotto C4 – C5 – C6 – C7 – C8 – C9”* giusta richiesta di concessione edilizia recante prot. n. xxxxx del xxxxx ed inoltrata da XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX, in qualità di presidente della soc. XXXXXXXXXXXXX Xxx con sede in XXXXXXXXX; nel corpo del suddetto titolo edilizio è riportato: *“La costruzione ricade nel Piano particolareggiato della zona omogenea G1 (Zona residenziale delle nuove espansioni urbane) adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 12.11.1986, ed esecutivo a partire dalla data di pubblicazione dell'avviso sindacale sul B.U.R.C. n. 33 del 20.07.1987”*.
- **Concessione Edilizia n. xxxxx del xxxxx in variante** giusta richiesta di concessione edilizia recante prot. n. xxxxx del xxxxx ed inoltrata da XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX, in qualità di amministratore unico della soc. XXXXXXXXXXXXX Xxx con sede in XXXXXXXX;
- **Autorizzazione Edilizia n. xxxxx del xxxxx** in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85, per *“l'apertura di nuovi vani e la modifica di quelli esistenti nei locali in via Pigna Complesso XXXXXXXXXXXXX scala G/H piano terra (...)”*, giusta richiesta recante prot. n. xxxxx del xxxxx, inoltrata dal sig. XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX in qualità di presidente del C.D.A. della Soc. XXXXXXXXXXXXX Xxx con sede in XXXXXXXX;
- **Concessione Edilizia n. xxxxx del xxxxx** per *“Cambio di destinazione d'uso parziale, ai sensi dell'art. 13 L. 47/85, del piano terra di un fabbricato assentito con con. Edilizia n. xxxxxx (da locale commerciale a centro di riabilitazione)”*, giusta richiesta di concessione edilizia recante prot. n. xxxxx del xxxxx ed inoltrata da XXX XXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX, nella sua qualità di legale rappresentante della società XXXXXXXX Xxx con sede in XXXXXXXX;

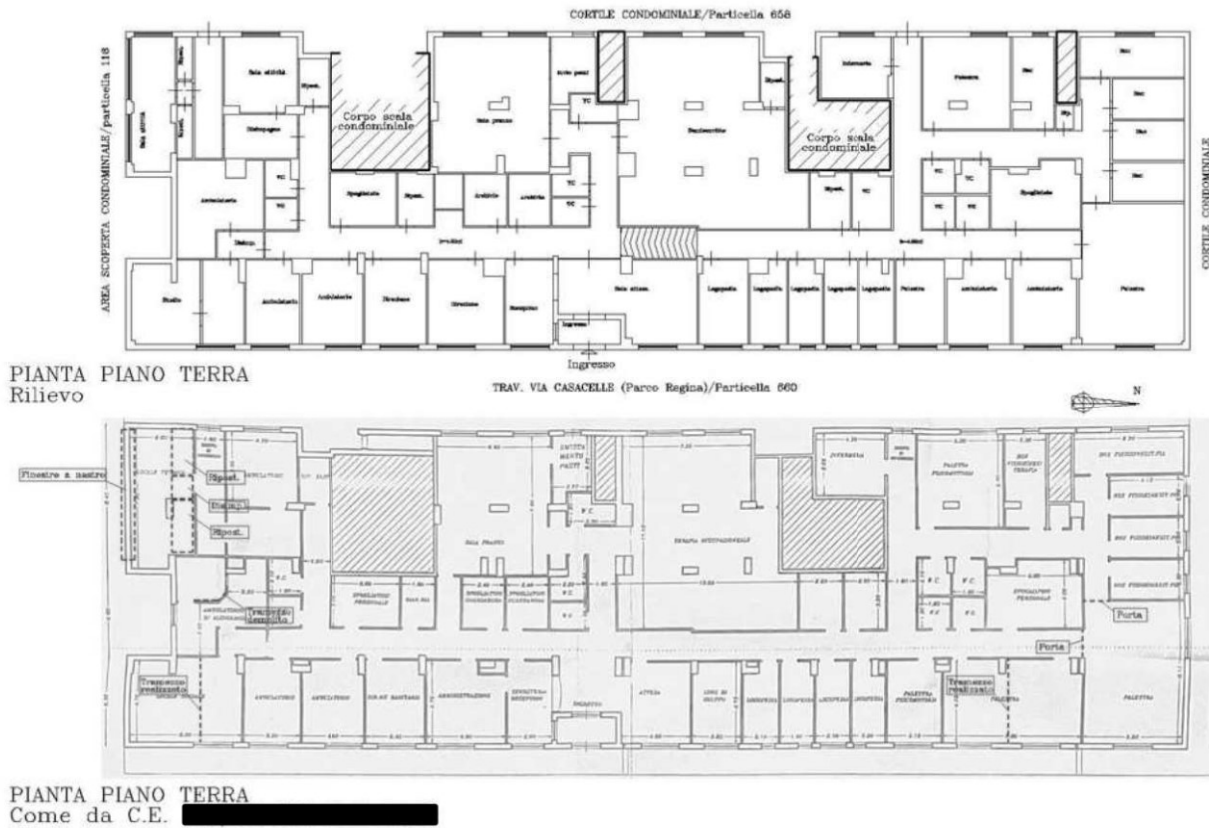
Dalla documentazione visionata presso gli uffici del Comune di Giugliano in Campania, con riferimento all'unità immobiliare distinta in catasto al foglio 52, p.lla 113, sub. 510, si rileva **certificato di agibilità** rilasciato in data xxxxx.

n. 257/2024 R.G.E.

Si allega l'estratta documentazione.

### 6.b.) **Difformità urbanistiche**

Eseguito il confronto tra quanto rilevato ed i grafici di cui alla Concessione Edilizia n. xxxxx del xxxxx, si rilevano **difformità distributive interne** consistite in realizzazione di tramezzature al fine di ricavare due locali ripostiglio e disimpegno all'interno del previsto "locale tecnico", di un tramezzo divisorio all'interno del previsto "locale sociale", realizzazione di un tramezzo divisorio all'interno del previsto locale "palestra", realizzazione di due finestre a nastro su prospetto lato sud ed in corrispondenza del previsto "locale tecnico".



*Immagine n. 6 – Difformità urbanistiche*

Per la sanatoria di tale difformità occorrerebbe inoltrare pratica edilizia **SCIA** (segnalazione certificata di inizio attività) a firma di tecnico abilitato avente un costo stimato pari ad **€ 4.000,00** comprensivo di sanzioni, diritti di segreteria ed onorari professionali.

### 6.c.) **Attestato di Prestazione Energetica**

Ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal D.Lgs. 28/2011 e s.m.i., circa l'unità immobiliare in oggetto **non si rileva alcun Attestato di Certificazione Energetico (ACE) o Attestato di Prestazione Energetica (APE)**; il costo per l'eventuale redazione del documento è pari a **€ 250,00**.

**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.).

**7.a.) Stato di possesso**

L'unità immobiliare oggetto di vendita alla data del sopralluogo risulta occupata dalla soc. Medhcenter xxx con sede in Napoli, nella persona del legale rappresentante Xxxx xxxxx, nata a XXXXXXXX (xx) il xxxxxxxxxxxx, in virtù di **contratto di locazione** registrato presso l'Agenzia delle Entrate il xxxxxxxxxxxx al n. xxxxxxxxxxxx; il detto contratto, prevede la durata di anni sei (n. 6 anni) a decorrere dalla data del xxxxxx.

Si allega copia del contratto di locazione.

28

**7.b.) Verifica della congruità del canone praticato**

Dal detto contratto e dalle informazioni assunte in loco si rileva che il canone di locazione è pari ad € 54.000,00 annui, ossia € 4.500,00 per mese.

**Calcolo del più probabile canone di locazione**

Assimilando il bene in oggetto ad un immobile produttivo/commerciale, si ricerca dapprima un potenziale canone di locazione (R) ed assumendo il valore medio dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate, espressi attraverso le tabelle dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, ove per il Comune di Giugliano in Campania, per la Fascia/Zona B3 e per la tipologia "uffici", si rilevano i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Sup. (L/N)	Valore locazione (€ / mq mese)		Sup. (L/N)
			Min	Max	
Uffici	Normale	L	2,90	6,00	L
			Valore medio 4,45		

Si determina quindi il canone di locazione riferito al bene (R) attraverso la seguente formula:

n. 257/2024 R.G.E.

$$R = R_m \times S_c$$

$R_m$  = canone medio

$S_c$  = superficie catastale

Pertanto il canone di locazione (R) per il bene in oggetto sarà uguale a:

Unità immobiliare	Superficie	Canone mensile (€/ mese)	Canone annuo (€/ anno)
Fg. 52 p.IIa 113, sub. 510	1.055 mq ca.	(€ / mq mese 4,45) 4.694,75	56.337,00

Il più probabile canone di locazione mensile da praticare per l'unità immobiliare oggetto di vendita è pari a € 4.700,00 in c.t.; si desume pertanto che il **canone praticato pari ad € 4.500,00 mensili risulta congruo e non inferiore di oltre un terzo (1/3).**

Si allegano copia del contratto di locazione.

**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:

- a. Iscrizioni ipotecarie;
- b. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- c. 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);
- d. 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).

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### A: Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- A.1. *Domande Giudiziali: Nessuna.*
- A.2. *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuno.*
- A.3. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: Nessuna.*
- A.4. *Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: Nessuno.*
- A.5. *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: Nessuna.*

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

#### B.1. *Iscrizioni Ipotecarie:*

##### ***Ipoteca in rinnovazione***

N. part/gen 03.03.2010 in data 2132/10458 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *Napoli 2*

A favore di: [REDACTED]

Il gravame si riferisce a gli immobili identificati come segue:

- *Catasto Fabbricati, Comune di Giugliano in Campania, Foglio 52, p.Ila 113, sub. 347;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Giugliano in Campania, Foglio 52, p.Ila 113, sub. 348;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Giugliano in Campania, Foglio 52, p.Ila 113, sub. 349;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Giugliano in Campania, Foglio 52, p.Ila 113, sub. 350;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Giugliano in Campania, Foglio 52, p.Ila 113, sub. 351;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Giugliano in Campania, Foglio 52, p.Ila 113, sub. 383;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Giugliano in Campania, Foglio 52, p.Ila 113, sub. 384;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Giugliano in Campania, Foglio 52, p.Ila 113, sub. 385;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Giugliano in Campania, Foglio 52, p.Ila 113, sub. 386;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Giugliano in Campania, Foglio 52, p.Ila 113, sub. 387;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Giugliano in Campania, Foglio 52, p.Ila 113, sub. 388.*

Derivante da

***Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo***, atto per notaio Xxxxxx xxxxxx del 26.04.1990, rep. N. 10441/4, iscritta il 04.05.1990 al n. 1992

##### ***Ipoteca in rinnovazione***

N. part/gen 05.03.2010 in data 2232/11167 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *Napoli 2*

A favore di: [REDACTED]

Il gravame si riferisce a gli immobili in corso di costruzione identificati come segue:

- *Catasto Fabbricati, Comune di Giugliano in Campania, Foglio 52, p.Ila 113;*

- *Catasto Fabbricati, Comune di Giugliano in Campania, Foglio 52, p.IIa 438;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Giugliano in Campania, Foglio 52, p.IIa 437;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Giugliano in Campania, Foglio 52, p.IIa 441;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Giugliano in Campania, Foglio 52, p.IIa 114;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Giugliano in Campania, Foglio 52, p.IIa 439.*

Derivante da

***Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo***, atto per notaio Xxxxx xxxxx del 26.04.1990, rep. N. 10441, iscritta il 04.05.1990 al n. 1966

B.2. *Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:*

***Pignoramento***

N. part/gen 15513/21970 in data 23.05.2011 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *Napoli 2*

A favore di [REDACTED]

Il gravame si riferisce, tra altro, all'immobile identificato come segue:

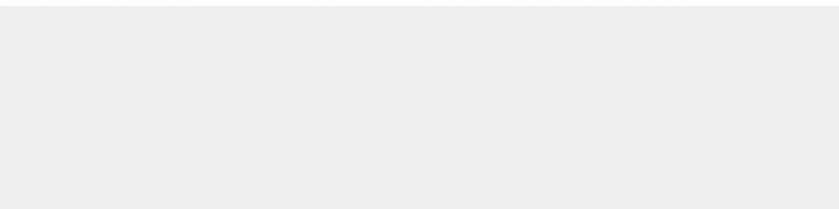
- *Catasto Fabbricati, Comune di Giugliano in Campania, Foglio 52, p.IIa 113, sub. 510*

***Proc. Esec. RGE xxxxxx Tribunale di Napoli – estinto per inattività parti***

***Pignoramento***

N. part/gen 32305/41666 in data 17.09.2018 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *Napoli 2*

A favore di:



Il gravame si riferisce, tra altro, all'immobile identificato come segue:

- *Catasto Fabbricati, Comune di Giugliano in Campania, Foglio 52, p.IIa 113, sub. 510*

***Proc. Esec. RGE xxxxxxx Tribunale di Napoli Nord – estinto per inefficacia***

B.3. *Difformità urbanistico-edilizie:* si rilevano difformità distributive interne oltre ad apertura di finestre a nastro su prospetto sud; per la sanatoria di tali difformità occorrerebbe inoltrare pratica edilizia **SCIA** (segnalazione certificata di inizio attività) avente un costo stimato pari ad **€ 4.000,00** comprensivo di sanzioni, diritti di segreteria ed onorari professionali.

B.4. *Difformità Catastali:* **difformità planimetriche distributive** occorre aggiornamento planimetrico della scheda catastale a mezzo pratica DocFa redatta da tecnico abilitato avente un costo stimato pari ad **€ 1.500,00**

n. 257/2024 R.G.E.

B.5. Altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

**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 suolo su cui ricade il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di vendita è ubicato nel territorio comunale di Giugliano in Campania e da accertamenti eseguiti **non ricade su suolo di natura demaniale.**

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

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

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

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

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

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

**La porzione di suolo** su cui ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto da accertamenti eseguiti **non risulta gravata censi, livelli od usi civici.**

32

**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.

Da informazioni assunte si rileva che vi è condominio costituito con **regolamento condominiale non trascritto** ed annesse tabelle millesimali di cui se ne allega copia.

In data 13.03.2025, il sottoscritto ha provveduto con il richiedere tutte le informazioni utili all'amministratore pro tempore per poter meglio rispondere al presente quesito; dalle informazioni fornite dall'amministratore pro tempore, si rileva quanto segue:

- Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *quote condominiali annue per l'unità immobiliare scala G e H corrispondono ad una somma totale pari a € 3.972,00 annue;*

- Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:

• **Spese deliberate per Fabbricato H:**

- *conguaglio da bilancio consuntivo 2023 approvato il 06.12.2024 per un importo pari ad € 2.762,34;*

• **Spese deliberate per Fabbricato G:**

- *quota per Revisione Urgente Autoclave effettuata nell'anno 2024 per un importo pari ad € 241,00;*

- *quota per Riparazione e revisione N. 2 Elettropompe Autoclave esistenti approvate in assemblea condominiale del 31.01.2025 in corso d'opera per un importo pari ad € 685,00;*

n. 257/2024 R.G.E.

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
- Fabbricato H - conguaglio da bilancio consuntivo 2023 € 2.762,34;
- Fabbricato G - quota per Revisione Autoclave anno 2024 € 241,00 e quota per Riparazione e revisione N. 2 Elettropompe Autoclave € 685,00;
- Altre spese: nessuna;
- Cause in corso: nessuna.

Si allega copia della comunicazione trasmessa dall'amm.re pro-tempore.

**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:

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VALUTAZIONE DEL LOTTO**

**12.a) Scelta del criterio di stima**

Al fine di poter adottare il metodo di stima più idoneo relativamente all'immobile oggetto di vendita, il sottoscritto ha eseguito opportune indagini al fine di rilevare dati sufficienti per l'eventuale applicazione del metodo del confronto di mercato (*market comparison approach - MCA*) il quale "si basa sulla rilevazione dei **dati reali di mercato** e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo." (Def. 2.1.1 - C.V.I. Tecnoborsa.), prendendo quindi come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) oltre la rilevazione di eventuali dati immobiliari recenti (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Attraverso dette indagini si è potuto accertare che, considerata la tipologia del bene oggetto di vendita, a **destinazione speciale**, non si rilevano compravendite recenti e pertanto si applicherà il procedimento di stima per costo di costruzione sintetico e per capitalizzazione del reddito.

In assenza, quindi, di dati concreti relativi a recenti compravendite per immobili simili su cui basare il criterio di stima del confronto di mercato (*market comparison approach - MCA*), il sottoscritto ha inteso quindi valutare la possibilità di utilizzare il procedimento di stima per costo di costruzione (*Cost Approach*) di stima per capitalizzazione del reddito (*Income Capitalization Approach*); quest'ultimo metodo "mira alla simulazione del mercato attraverso la costruzione della serie dei redditi dell'immobile da valutare e la ricerca del saggio di capitalizzazione." e "comprende i metodi e le tecniche per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la **possibilità di convertire questi benefici nel valore di mercato.**" (Deff. 1.1 e 1.2 – Capitolo 9 - C.V.I. Tecnoborsa.).

In pratica, il detto criterio di stima (*Income Capitalization Approach*) può basarsi sulla trasformazione del reddito che un immobile produce in valore capitale attraverso il **saggio di capitalizzazione** e trova applicazione attraverso uno schema economico-finanziario per il quale si prevedono essenzialmente la serie di redditi dell'immobile, il saggio di capitalizzazione e la durata.

**L'Income Capitalization Approach** si può articolare nei seguenti metodi:

- **Capitalizzazione diretta** (*Direct Capitalization*), attraverso il quale si converte in modo diretto il reddito nel valore di stima dividendolo per il saggio di capitalizzazione;
- **Capitalizzazione finanziaria** (*Yield Capitalization*), attraverso il quale si convertono i redditi futuri nel valore presente con una formula di sconto finanziario;
- **Analisi del flusso di cassa** (*Discounted cash flow analysis*), in base al quale si considera il flusso di cassa di un completo investimento immobiliare, calcolando il valore attuale netto del flusso di cassa e del valore di recupero finale.

In ultima istanza, ad ulteriore supporto e conferma, si esprimerà comunque un giudizio con **metodo sintetico comparativo** tenendo conto dei valori espressi dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI per il settore terziario in stato conservativo normale.

## **12.b) Definizioni** (*linee guida ABI e C.V.I. Tecnoborsa*)

### **Canone di mercato**

*Il canone di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere concesso in uso alla data della valutazione da un locatore a un locatario, essendo entrambi i soggetti non condizionati, con interessi opposti, alle condizioni di locazione adeguate e dopo una normale attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

### **Saggio di capitalizzazione (Tecnoborsa)**

*E' il saggio di sconto applicato nelle operazioni finanziarie prefigurate nel procedimento di stima per capitalizzazione del reddito.*

### **Saggio di capitalizzazione (ABI)**

*Il saggio di capitalizzazione è un saggio che converte il reddito di un immobile in valore capitale. Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza espressa spontaneamente dal mercato.*

## **12.c) Metodi di stima considerati**

### **Procedimento di stima per capitalizzazione diretta** (*Direct Capitalization*)

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo, lordo o netto, per un saggio di capitalizzazione:

$$V = \frac{R}{i_0}$$

dove:

$V$  = Valore di mercato dell'immobile da stimare (euro);

$R$  = Reddito annuo dell'immobile da valutare (euro/anno);

$i_0$  = Saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione diretta.

Rilevati quindi i dati immobiliari utili si ricava il saggio di capitalizzazione nel segmento di mercato nel quale ricade l'unità immobiliare oggetto di stima.

## **12.d) Rilevamento dei dati**

Circa le unità commerciali, il sottoscritto sulla scorta dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, per il Comune di Giugliano in Campania ha rilevato i seguenti dati:



Come anzi detto, la stima riguarda un immobile attualmente adibito a **centro di riabilitazione**, immobile catastalmente catalogato a “*destinazione speciale*”, già precedentemente descritto, recentemente ristrutturato in ottime condizioni e con al suo interno con impianti a norma ed efficienti.

Nel caso della determinazione del valore di mercato di un centro di riabilitazione, non è sempre possibile utilizzare il metodo di stima per comparazione diretta, in quanto non riconducibile agli immobili del tipo residenziale tradizionale, ma trattasi di un edificio a destinazione speciale eventualmente assimilabile ad **attività terziaria**.

La stima viene effettuata pertanto secondo la metodologia della stima per costo di costruzione con metodo sintetico (*cost approach*), basata sulla determinazione del costo da sostenere per la realizzazione del fabbricato con tecniche e prezzi attuali, consentendo di calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile in regime di ordinarietà.

Al fine di verificare e raffrontare il risultato ottenuto, si ritiene necessario applicare il metodo della capitalizzazione del reddito, che consiste nel determinare quale sia il reddito annuo che l'immobile produce al netto delle spese, ove i redditi prodotti possono essere ricavati sia tramite il prezzo di locazione praticato, ed infine, considerando che l'immobile in oggetto è destinato allo svolgimento di una attività di beni e servizi, quindi **attività terziaria**, si procederà infine con una ulteriore valutazione con metodo sintetico comparativo assimilando il bene a funzione terziaria.

37

#### A) CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima, come precedentemente specificato è attualmente destinato a centro di riabilitazione, recentemente ristrutturato al suo interno con impianti pienamente efficienti ed in ottimo stato di conservazione.

#### B) CARATTERISTICHE RELATIVE ALL'UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

La struttura è ottimamente servita con mezzi pubblici locali e facilmente raggiungibile con mezzo proprio fruendo della importante arteria quale la la S.P. ex SS 162nc Asse Mediano con svincolo distante circa 1,5 Km.

#### C) SUPERFICI IMMOBILE

La **superficie commerciale totale** già ricavata in precedenza è pari a **1055.44mq.**

#### • **Procedimento stima per costo di costruzione - (metodo sintetico)**

Per la valutazione del probabile valore di mercato dell'immobile, si può utilizzare la stima per costo di costruzione, metodo basato sulla determinazione del costo da sostenere per la realizzazione del fabbricato con tecniche e prezzi attuali. Il valore dell'immobile sarà dato dalla moltiplicazione tra la

n. 257/2024 R.G.E.

superficie totale commerciale ragguagliata ed il costo di costruzione al metro quadro. Da indagini effettuate, per immobili residenziali, si può assumere un valore del costo di costruzione pari a **1.370 €/mq** (D. D. n. 473 del 26 giugno 2023 - BURC n. 49 del 3 luglio 2023).

Tale valore tiene conto della realizzazione delle parti strutturali, parti edili e rifiniture, impianto idrico, elettrico, fognario, climatizzazione, riscaldamento etc.

Il costo di costruzione al metro quadro, può essere incrementato o decrementato in base all'assegnazione di coefficienti correttivi dipendenti dalle caratteristiche del fabbricato, vetustà, impianti, strutture e conservazione.

Coefficienti correttivi:

- ) Vetustà  
*recentemente ristrutturato al suo interno (20 anni ca.)* 0.92;
- ) Impianti  
*rinnovati con certificazione comprensivi di condizionamento, antincendio* 1.00;
- ) Strutture e conservazione  
*struttura in c.a in buone condizioni, facciate in buone condizioni – interni rinnovati* 0.95;

il **coefficiente correttivo** da applicare sarà pari a **0.88**, pertanto il valore dell'immobile sarà:

Immobilabile	Superficie Commerciale	Costo di costruzione	K	Valore
Unità sub. 510	1055.44mq	€ 1.370,00	0.874	€ 1.263.762,74
<b>Valore complessivo:</b>				<b>€ 1.263.762,74</b>

38

- **Procedimento per capitalizzazione del reddito** (*Direct Capitalization*)

In alternativa alla “*stima per costo di costruzione*” sopra descritto, la valutazione del valore di un immobile può essere effettuata mediante il metodo della “*capitalizzazione del reddito*” che converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare, oppure reddito prodotto, nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo, lordo o netto, per un saggio di capitalizzazione:

$$V = \frac{R}{i_0}$$

dove:

V = Valore di mercato dell'immobile da stimare (euro);

R = Reddito annuo dell'immobile da valutare (euro/anno);

$i_0$  = Saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione diretta.

Il reddito netto annuo per il tipo di immobile per cui si procede può essere ricavato tenendo conto del costo della retta mensile e il numero di ospiti presenti, oppure tenendo conto del canone di locazione effettivamente praticato (ricavato dal contratto di locazione).

- **Reddito netto basato su canone locazione mensile/annuale**

Si determina il valore del reddito annuale lordo (RI), utilizzando il canone di locazione mensile totale attualmente praticato pari a d **€/mese 4.500,00**, pertanto:

$$RI_{annuale} = \text{€/mese } 4.500,00 \times 12 = \text{€ } 54.000,00$$

Si procede quindi con il calcolo delle spese in detrazione al fine di individuare il reddito netto (Rn) prodotto, pertanto:

- Manutenzione (2-6%)	2% (manutenzione ordinaria)
- Servizi (2-5%)	4% (immobile privato)
- Inesigibilità (1-3%)	3% (immobile sfitto per lunghi periodi)
- Assicurazioni (0,5%)	0,5% (quota media)
- Ammortamento (1-2,5%)	1% (meno della media)
- Amministrazione (1-3%)	3% (immobile privato)
- Imposte (11,25%)	11,25% (quota media)
<b>TOTALE</b>	<b>24,75%</b>

39

Si determina quindi il reddito netto come segue:

$$Rn_{annuale} = \text{€ } 54.000,00 - (\text{€ } 54.000,00 \times 0.2475) = \text{€ } 40.635,00$$

- **Determinazione del saggio di capitalizzazione**

Si ricava il saggio di capitalizzazione come segue:

	Saggio di capitalizzazione netto		
	Minimo (%)	Massimo (%)	Medio (%)
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

considerata la particolare tipologia del bene ed il rischio d'investimento che ne consegue, si ritiene di dover partire da un saggio pari al 4%, procedendo quindi con la sua "regolarizzazione", si ricava quindi la seguente tabella:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% proposta	aggiunte	detrazioni	motivazione
<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE</b>				
Centralità, collegamenti e servizi	± 0.22	0.00	-0.18	Posizione semicentrale ben collegata

n. 257/2024 R.G.E.

Attrezzature collettive	± 0.28	0.00	-0.20	<i>Buona presenza di attrezzature collettive</i>
Previsione qualità ambiente esterno	± 0.18	0.00	- 0.14	<i>Non suscettibile di particolari peggioramenti</i>
Inquinamento/verde pubblico-privato	± 0.80	+0.20	0.00	<i>verde pubblico non presente</i>
Spazi pubblici/privati per parcheggio	± 0.60	0.00	- 0.30	<i>Buona disponibilità parcheggio pubblico</i>
<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>				
Panoramicità	± 0.36	+ 0.12	0.00	<i>Scarsa panoramicità</i>
Prospicienza e luminosità	± 0.20	0.00	-0.12	<i>Cortile/ strada, buona luminosità</i>
Quota rispetto al piano stradale	± 0.08	0.00	-0.08	<i>Piano terra</i>
Dimensioni spazi coperti/scoperti	± 0.06	+0.06	0.00	<i>Assenza di spazi coperti/scoperti</i>
<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE</b>				
Grado di finitura interna ed esterna	± 0.16	0.00	- 0.10	<i>Interno ristruttur./ facciate buone</i>
Livello tecnologico, servizi e sicurezza	± 0.12	0.00	- 0.12	<i>Impianti recenti/ anintincendio</i>
Età dell'edificio	± 0.10	+0.02	0.00	<i>20 anni circa</i>
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>				
Possibilità dilazioni pagamenti	± 0.06	+0.06	0.00	<i>Recessione economica – difficoltà prestiti</i>
Adattamenti e trasformazioni	± 0.04	0.00	-0.04	<i>Possibilità di ristrutturazione</i>
<b>TOTALE</b>		<b>+0,46 %</b>	<b>-1,28 %</b>	<b>- 0,82 %</b>

Partendo quindi da un saggio pari al 4,00% con un'aggiunta complessiva di -0,82%, il **saggio di capitalizzazione** (*i*) per la stima analitica sarà pari al 3,18%.

**- Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito**

il valore dell'immobile sarà determinato sulla scorta dei due valori di reddito annuali determinati.

$$V = \frac{Rn}{i} = \frac{\text{€ } 40.635,00}{0.0318} = \text{€ } 1.277.830,18$$

**• Procedimento sintetico comparativo**

Ad ulteriore supporto ed eventuale conferma dei valori ricavati, circa l'unità immobiliare in oggetto, a destinazione particolare, si esprimerà un giudizio con metodo sintetico comparativo tenendo conto del valore espresso attraverso la tabella dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI per il settore terziario (*uffici*), Fascia/Zona centrale – B3, in stato conservativo normale, pari a **€/mq 1.190,00**; si procederà quindi con l'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi al valore della superficie commerciale ottenuta.

Coefficienti correttivi:

- ) Stato e Qualità *(ottimo)* = 1.00;
- ) Coefficiente di esposizione *(strada)* = 1.00;
- ) Coefficiente di vetustà *(recentemente ristr./ 20 circa)* = 0.92;

dai quali si ricava il coefficiente correttivo di stima da applicare (K).

$$\text{Coefficiente correttivo di stima (K)} = 1.00 \times 1.00 \times 0.92 = 0.92$$

#### - Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie Commerciale	Valore superficie commerciale	K	Valore
unità sub. 510	1055.44mq	€ 1.255.973,60	0.92	€ 1.155.495,71
<b>Valore complessivo:</b>				<b>€ 1.155.495,71</b>

#### 12.g) Determinazione del valore

Si ricava il valore del bene eseguendo la media dei valori ricavati:

$$V = (\text{€ } 1.263.762,74 + \text{€ } 1.277.830,18 + \text{€ } 1.155.495,71) / 3 = \text{€ } 1.232.362,87$$

#### 12.h) Determinazione del prezzo base d'asta

Il prezzo di mercato totale del lotto oggetto di vendita sarà ottenuto sommando i valori ricavati in precedenza:

al valore ottenuto saranno quindi eseguiti gli opportuni adeguamenti e correzioni al fine di ottenere il prezzo base d'asta.

41

#### 1) Adeguamenti e correzioni

<b>Regolarizzazione urbanistica e catastale</b>	
<i>Stima pratica SCLA per difformità</i>	€ 4.000,00
<i>Stima presentazione DocFa per aggiornamento planimetrico</i>	€ 1.500,00
<b>Uso e manutenzione:</b>	
<i>nessuna</i>	€ 0,00
<b>Stato di possesso:</b>	
<i>nessuna</i>	€ 0,00
<b>Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili:</b>	
<i>nessuna</i>	€ 0,00
<b>Spese condominiali insolute:</b>	
- <i>Conguaglio da bilancio consuntivo 2023 approvato il 06.12.2024;</i>	€ 2.762,34
- <i>Revisione urgente autoclave anno 2024;</i>	€ 241,00
- <i>Riparazione e revisione N. 2 Elettropompe Autoclave 31.01.2025;</i>	€ 685,00
<b>Spese redazione APE:</b>	
<i>Nessuna</i>	€ 250,00
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>€ 9.438,34</b>

#### 2) Ulteriori correzioni dovute a vendita forzata

Per il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata si tiene debitamente conto:

- Della situazione di recessione economica del ciclo immobiliare (*falling market*);
- Del segmento immobiliare che di fatto caratterizza l'immobile in oggetto;

n. 257/2024 R.G.E.

- Del deprezzamento dovuto al deterioramento fisico (*physical deterioration*) derivato dal logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo;
- Del normale lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione e la data di aggiudicazione in fase d'asta;
- Del periodo che intercorre fra l'aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- Del livello di rischio assunto dall'investitore per l'assenza di garanzie postume e l'assoluta incertezza del mercato immobiliare;
- Dalla differenza tra il valore di mercato alla data della stima e il più probabile prezzo base d'asta;
- Dell'attuale complessa situazione per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure esecutive e fallimentari in fase d'asta;
- Dell particolare segmento immobiliare cui ricade il bene in esame.

Per tutto quanto premesso, si ritiene congruo stabilire per le motivazioni sopra espresse, che il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **10%**, pertanto:

Valore di mercato determinato	€ 1.232.362,87
Valore in caso di correzioni ed adeguamenti:	€ 1.222.924,53
<b>Valore complessivo</b>	<b>€ 1.222.924,53</b>
Valore complessivo del lotto ridotto del 10%:	€ 1.100.632,07
VALORE DELLA QUOTA (1000/1000)	€ 1.100.632,07
VALORE DELLA QUOTA (in C.T.)	€ 1.100.000,00
<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>€ 1.100.000,00</b>

42

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

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

*L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).*

*L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Il lotto oggetto di vendita è costituito da una quota pari a 1/1.

**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**.*

n. 257/2024 R.G.E.

In risposta al presente quesito, in data 13.03.2025 il sottoscritto ha provveduto con l'acquisizione del certificato della Camera di Commercio di Napoli, dalla quale si rilevano i seguenti dati:

XXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXXXXXXXXXXXXXX

Indirizzo Sede legale: xxxxxxxx (xx) VIA xxxxx xx CAP xxxxx

Indirizzo PEC: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx@xxxxxx

Numero REA: xxxxxxxx

Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese: xxxxxxxxx

Partita IVA: xxxxxxxxx

Forma giuridica: società a responsabilità limitata

Data atto di costituzione: xxxxxx

Data iscrizione: xxxxxx

Data ultimo protocollo: xxxxxxx

Presidente Consiglio Amministrazione: xxxxxxxxx (Rappresentante dell'impresa)

## ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. RILIEVO FOTOGRAFICO (n. 18 fotografie)
2. GRAFICI (n. 4)
  - a. Sovrapposizione aerofoto con mappa catastale; (n.1)
  - b. Pianta e schema delle superfici; (n. 1)
  - c. Difformità planimeiriche catastali; (n.1)
  - d. Difformità urbanistiche; (n. 1)
3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
  - a. Estratto di mappa;
  - b. Scheda planimetriche di u.i.u.;
  - c. Visure storiche per immobile catasto fabbricati;
  - d. Visure storiche per immobile catasto terreni;
4. ISPEZIONI IPOTECARIE
  - a. Elenco sintetico delle formalità;
  - b. Ricerca repertori;  
formalità pregiudizievoli
  - c. Nota di iscrizione del 03.03.2010 reg. gen./part. 2132/10458; (ipoteca volontaria in rinnovazione)
  - d. Nota di iscrizione del 05.03.2010 reg. gen./part. 2232/11167; (ipoteca volontaria in rinnovazione)
  - e. Nota di trascrizione del 23.05.2011 reg. gen./part. 15513/21970; (verbale di pignoramento)
    - Provvedimento estinzione proc. RGE 161/2011 Tribunale di Napoli
  - f. Nota di trascrizione del 17.09.2018 reg. gen./part. 32305/41666; (verbale di pignoramento)

## **PROVENIENZE**

- g. Nota di trascrizione del xxxxx reg. gen./part. xxxxx; (compravendita)*
- b. Copia del titolo trascritto il xxxxx reg. gen./part. xxxxx; (compravendita)*
- i. Nota di trascrizione del xxxxxx reg. gen./part. xxx; (rettifica atto compravendita)*

### **5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

- a. Richiesta presa visione prot. n. 4694/2025 del 13.01.2025;*
- b. Richiesta Concessione Edilizia prot. n. xxxxxx del xxxxxx;*
- c. Concessione Edilizia n. xxxxxx del xxxxxx;*
- d. Richiesta Concessione Edilizia prot. n. xxxxxx del xxxxx;*
- e. Concessione Edilizia n. xxxxxx del xxxxxx;*
- f. Richiesta Autorizzazione Edilizia prot. n. xxxxx del xxxxx;*
- g. Autorizzazione edilizia in sanatoria n. xxxxxx del xxxxxx*
- b. Richiesta Concessione Edilizia prot. n. xxxxxx del xxxxxx;*
- i. Concessione Edilizia n. 128/01 del xxxxxx;*
- j. Elaborati tecnici di cui alla C.E. xxxxxx;*
- k. Certificato di agibilità del xxxxxx;*

### **6. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE**

- a. Richiesta certificazione informazioni condominiali del 13.03.2025;*
- b. Nota di riscontro amministratore pro tempore del 17.03.2025;*
- c. Copia regolamento di condominio;*
- d. Copia tabelle millesimali;*

### **7. COPIA CONTRATTO DI LOCAZIONE**

### **8. CERTIFICATO CAMERA DI COMMERCIO**

### **9. FONTI PER LA STIMA**

- a. Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate;*
- b. Caratteristiche progettuali e limiti di costo (D. D. n. 473/2023 - BURC n. 49 del 3 luglio 2023).*

## **CONCLUSIONI**

In sintesi, si riporta in seguito il prezzo base d'asta del lotto di vendita, secondo lo schema di cui al quesito n. 4 contenuto nel verbale d'incarico peritale:

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di **casa di cura** ubicato in Giugliano in Campania (NA) in via Casacelle, Parco Regina, scala G-H, piano terra; è composto da locale d'ingresso, una sala d'attesa, numero sette (n. 7) locali ambulatorio, numero quattro (n. 4) locali ufficio, numero tre (n. 3) locali palestra, numero cinque (n. 5) locali studio fisioterapia, un locale (n. 1) infermeria, numero due

locali (n. 2) spogliatoio, numero due (n. 2) locali archivio, numero uno (n. 1) locale semiconvitto, numero uno (n. 1) sala pranzo, numero due (n. 2) sala attività, numero uno (n. 1) vano invio pasti, numero sette (n. 7) locali ripostiglio, numero dieci (n. 10) locali WC oltre locali corridoio e disimpegno, confina con area scoperta condominiale/particella 116 a sud, con area scoperta condominiale/via Casacelle a nord, con area scoperta condominiale/particella 658 ad ovest, con Trav. via Casacelle/particelle 660 ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 52, p.lla 113, sub 510**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a lievi difformità distributive interne che non alterano la consistenza del bene; vi è Concessione Edilizia n. xxxxx del xxxxx, Concessione Edilizia n. xxxxx del xxxxx in variante, Autorizzazione Edilizia n. xxxxx del xxxxx in sanatoria, Concessione Edilizia n. xxxxx del xxxxx, cui è non conforme lo stato dei luoghi in ordine a lievi difformità distributive interne.

**PREZZO BASE euro 1.100.000,00**

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, rimanendo a Sua disposizione per ogni eventuale chiarimento.

L'esperto  
**arch. Luigi Del Vecchio**

45