

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE CIVILE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott.ssa MARGHERITA LOJODICE**

Procedura esecutiva immobiliare n° 519/2015 R.G.E.

Promosso da:

-----, creditore pignorante, rappresentato dall'avv.to -----

Contro:

-----, debitore esecutato

RELAZIONE DI STIMA



PREMESSA

Al sottoscritto ing. Filippo Freda, con studio in Napoli alla via Filippo Illuminato, 26, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Napoli al n° **B434**, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli al n° **12881** ed al registro dei VALUTATORI IMMOBILIARI del CEPAS al n. **B01-439**, nominato Esperto per il procedimento n° **519/2015** - in data **02/11/2017** è stato conferito l'incarico di redigere relazione di consulenza tecnica e stima, secondo quanto prescritto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Oggetto della perizia:

➤ immobile sito nel comune di **GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)** alla via **MADONNA DEL PANTANO NORD** n° **11/38**, individuato catastalmente come, Fg. **14 - P.IIa 498 - Sub. / - cat. A/7 - cl. 3 - vani 6,5 - R.C. € 772,10 (PROPRIETA' SIG. ----- 1/1).**

ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI

Preliminarmente si è proceduto alla verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e della documentazione depositata dal creditore.

Da quanto emerso dall'esame del fascicolo, risulta che il creditore ha provveduto al deposito di Relazione Notarile a firma del ----- in data -----, che risulta completa e copre il ventennio precedente alla data di pignoramento, così come riscontrato dalla documentazione reperita presso i vari uffici. Inoltre si specifica che i dati catastali, sia attuali che storici, sono stati correttamente indicati nell'atto di pignoramento.

In data **20.11.2017**, a fronte dell'impedimento all'accesso da parte dell'attuale occupante dell'immobile oggetto di perizia, si relazionava al G.E. sull'accaduto, il quale in data **22.11.2017**, provvedeva alla nomina del Custode nella persona dell'Avv. -----.

Nel arco di tempo, intercorso tra il primo accesso e i successivi, il sottoscritto provvedeva al deposito del modulo di controllo.

Si effettuava, quindi, in data **04.01.2018** un accesso congiunto con il Custode, a cui sono seguiti ulteriori due accessi per il completamento del rilievo metrico e la verifica dello stesso, rispettivamente in data **08.01.2018** e il **15.01.2018**.

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:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.IIa 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.IIa del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.IIa; 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) o 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), ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul proseguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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.IIa, sub) o di 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 del pignoramento è individuato come segue:

Villetta sita in Giugliano in Campania (NA) alla via Madonna Del Pantano Nord, 11/38 per la piena proprietà (1/1), così distinta in Catasto Fabbricati:

➔ **Fg. 14 – P. IIa 498 – Sub. / - cat. A/7 – cl. 3 – consistenza 6,5 vani – rendita € 772,10 - intestata a ----
----- nato a ----- il ----- – C.F. -----.**

1.A - RISCANTRO DATI CATASTALI

In riscontro dei dati catastali sopra riportati, si è proceduto al confronto con quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto.

Dati contenuti nell'atto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento depositato in data -----sono riportati i seguenti dati:

➔ Piena proprietà dell'immobile in Giugliano in Campania alla via Madonna del Pantano riportato in catasto al foglio **14** p.IIa **498** Cat. **A/7**.

Dati contenuti nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento è stato trascritto in data -----al reg. -----presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di NAPOLI – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 e riporta i seguenti dati:

Unità negoziale n.1

Comune **E054 – GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)**

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - foglio **14** particella **498** subalterno -

Natura **A7 – ABITAZIONE IN VILLINI** Consistenza -

Indirizzo **VIA MADONNA DEL PANTANO** N. civico -

Dati contenuti nel titolo di compravendita

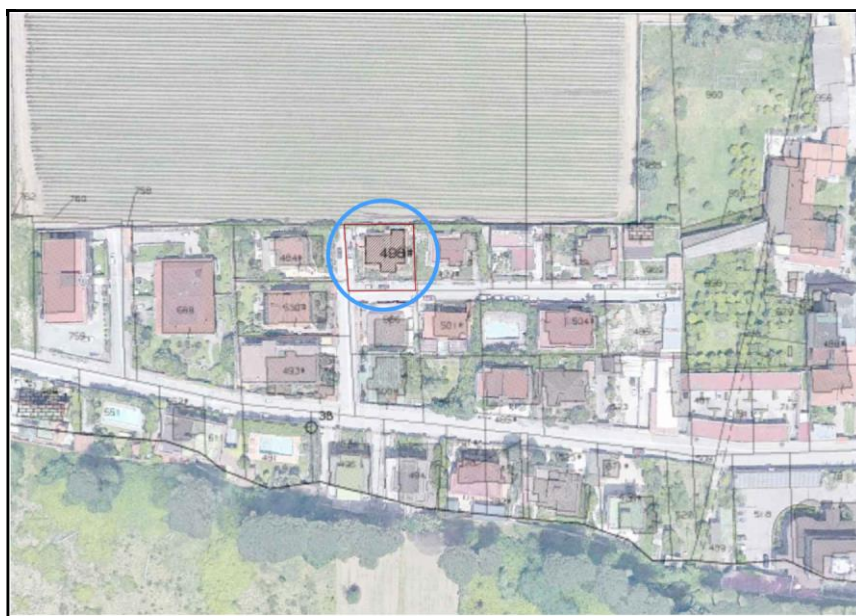
Il bene oggetto della presente stima è pervenuto all'esecutato a mezzo atto di COMPRAVENDITA rep. ----- /rac. -----rogante -----, in cui i dati riportati sono i seguenti:

➔ Foglio **14**, p.IIa **498**, Via Madona del Pantano piano **T-S1**, categ. **A/7**, cl. **3**, vani **6,5**, rendita catastale Euro **772,10**.

Per quanto rilevato, il sottoscritto ritiene che il in merito al primo profilo, **il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato in quota di 1/1, ossia la piena proprietà.** **I dati catastali** relativi all'unità immobiliare oggetto di stima specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché contenuti nel titolo traslativo, **sono rispondenti alle certificazioni catastali ed ipocatastali estratte.**

1.B – ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE

In risposta al presente quesito, il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale, con la foto aerea, da cui risulta la perfetta corrispondenza superficiale complessiva, tra il grafico particellare e il rilievo aereofotogrammetrico.



SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE A ORTOFOTO

1.C – FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

In risposta al presente quesito, il sottoscritto provvede alla formazione di **LOTTO UNICO**, in quanto il bene oggetto di stima è un villino indipendente, composto da piano terra, piano seminterrato e sottotetto.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno, altresì, inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

2.A – INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

Il lotto è composto da una **VILLETTA** (quota di proprietà 1/1), ubicata nel comune di Giugliano in Campania (NA), via Madonna Del Pantano Nord 11/38, disposta su tre livelli, piano terra, seminterrato e sottotetto.

È individuata catastalmente dai seguenti dati:

➔ **Fg. 14 – P.IIa 498 – Sub. / - Cat. A/7 – Cl. 3 – Consistenza 6,5 vani – Rendita € 772,10.**

Definizione dei confini:

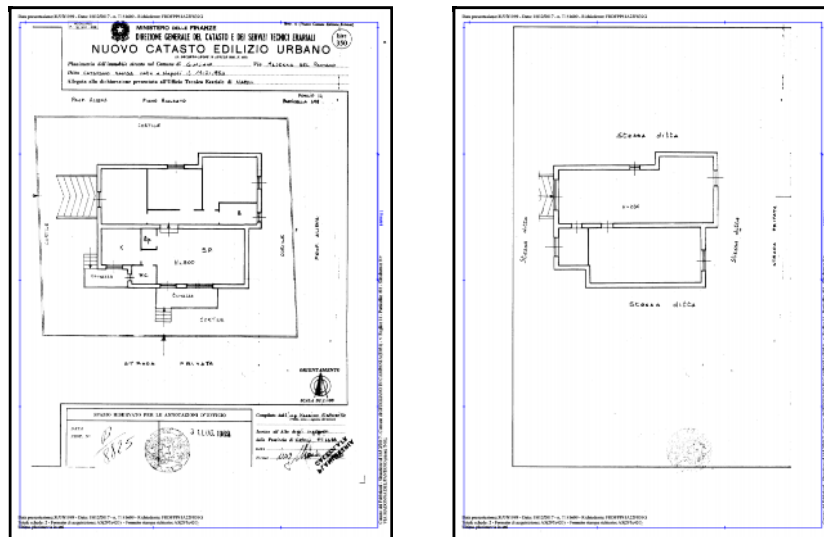
- ➔ **a nord** : Cortile/Proprietà Aliena;
- ➔ **a est** : Cortile/Proprietà Aliena;
- ➔ **a sud** : Cortile/Strada Privata;
- ➔ **a ovest** : Cortile/Strada Privata.

2.B – DESCRIZIONE DEL LOTTO

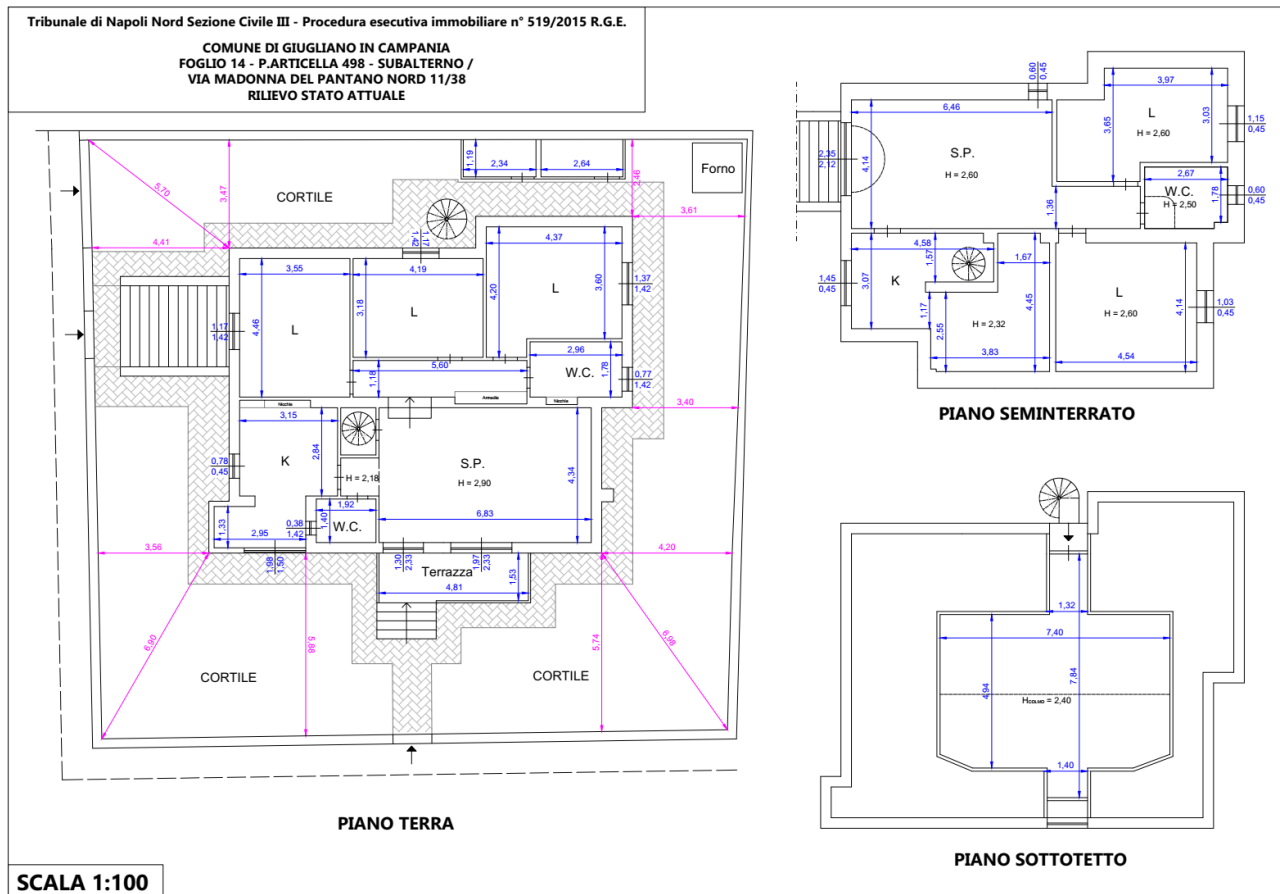
Il bene oggetto della presente relazione di stima, si materializza in un edificio a destinazione abitativa, tipologia **VILLINO UNIFAMILIARE**, disposto su tre livelli, piano terra, piano seminterrato e piano sottotetto, situata nel comune di Giugliano in Campania (NA) alla via Madonna Del Pantano Nord civ. 11/38.



Foto 1/2 – INDIVIDUAZIONE IMMOBILE / VISTA FRONTALE



PLANIMETRIA CATASTALE PIANO PRIMO – PIANO S1



PLANIMETRIA STATO ATTUALE

L'accesso è ubicato fronte strada a mezzo cancelletto che immette in un'area cortilizia, attraverso la quale si giunge a scalini di collegamento con la zona terrazzo/ingresso. Dall'area di ingresso si entra nel primo ambiente destinato a salotto/soggiorno. Nel soggiorno sono presenti due aperture: la prima in posizione frontale, rispetto all'ingresso, conduce ad un corridoio su cui a loro volta si affacciano tre camere da letto ed un bagno; la seconda ad un disimpegno su cui si affacciano un bagno e la cucina. Si rileva, altresì, la presenza di ulteriore porta in mano sinistra, attualmente conducente ad una scala a chiocciola di collegamento al piano seminterrato.

Al piano seminterrato si accede, sia dalla sopra indicata scala di collegamento, che conduce alla cucina, sia da ulteriore ingresso fronte strada, disposto sul lato ovest.

Anche qui si ha un accesso a mezzo cancelletto pedonale seguito da una scalinata di collegamento all'ingresso sottoposto al piano viario. L'ingresso immette direttamente nel soggiorno, su cui affacciano: in mano destra l'ingresso alla cucina e l'ingresso ad una camera da letto; frontalmente, invece, un disimpegno permette l'accesso al bagno e un'altra camera da letto.

Il villino è circondato da un'area cortilizia caratterizzata da una fascia pavimentata di larghezza variabile da 0,90 a 1,20 m., che percorre tutto il perimetro, oltre la quale la restante parte è destinata ad area a verde, mentre nella parte retrostante troviamo una zona pavimentata. In quest'ultima zona è disposta la scala di collegamento al sottotetto, caratterizzato da un unico ambiente, con la presenza di accessi alla zona di ancoraggio della struttura lignea della copertura.

Sempre nella parte retrostante vi è la presenza di una zona deposito e di un forno in muratura.

Dal confronto tra stato di fatto, lo stato assentito nelle concessioni edilizie e lo stato catastale, si sono riscontrate delle difformità che saranno descritte e trattate nel quesito 6.



Foto da 3 a 32 – rilievo fotografico dell'immobile

2.C – DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Il villino è ubicato in frazione "CAVONE", zona periferica del comune di Giugliano a carattere residenziale/agricolo.

Nella zona non vi è presenza di attività commerciali, infatti risulta isolata e gli spostamenti sono da effettuare unicamente con mezzi di trasporto propri, ma la stessa risulta ben collegata all'asse viario principale **S.S. 162 "ASSE MEDIANO"**, con cui è possibile raggiungere tutti i servizi in poco tempo.

Non vi è la presenza di fermate di mezzi pubblici di trasporto.

2.D – CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Così come riportato nella relazione tecnica allegata alla C.E. 96/99, la costruzione risulta realizzata in struttura mista: con pareti perimetrali realizzate in muratura di tufo portante, e con i pilastri centrali in c.a. La copertura è realizzata in struttura lignea leggera e tegole.

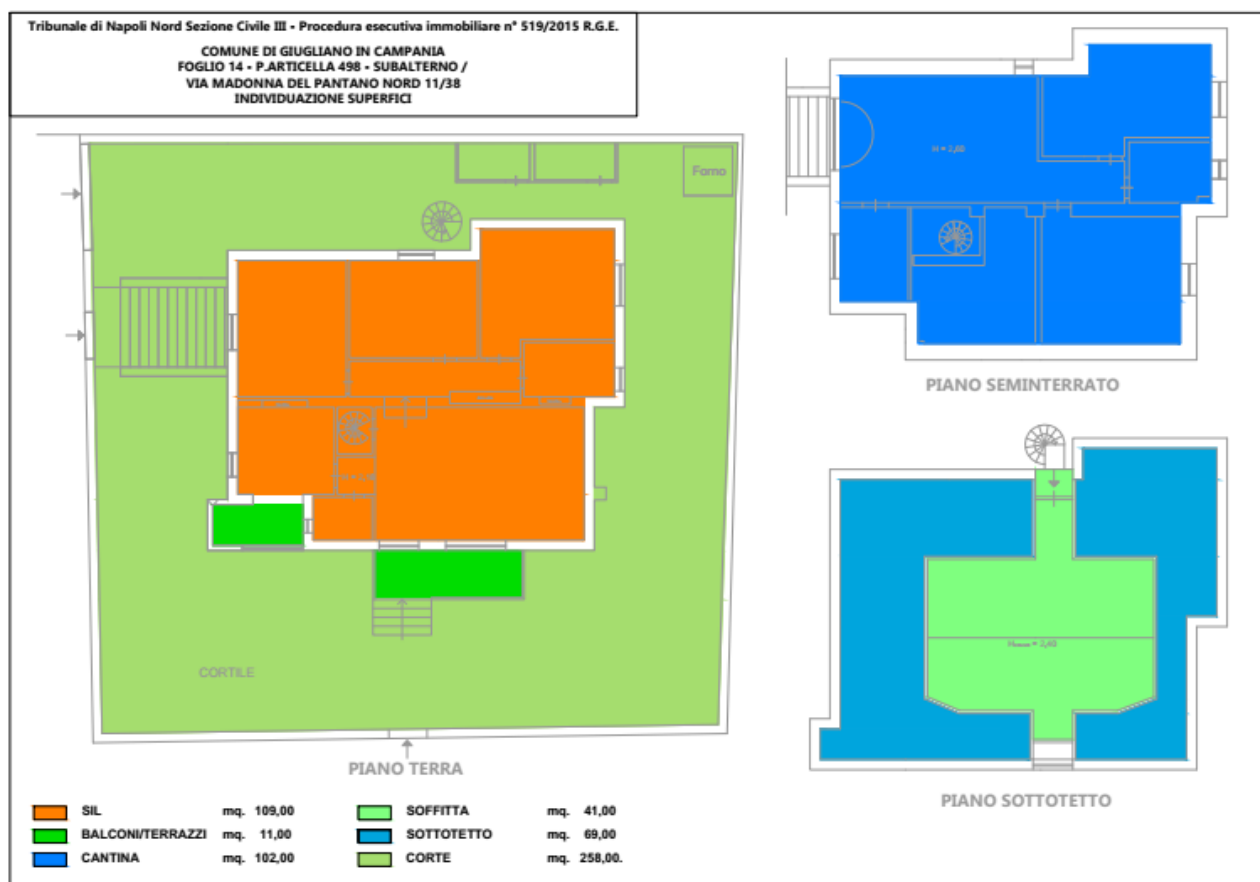
Lo stato di conservazione dell'immobile è da considerarsi sufficiente, vi è infatti la presenza, nelle varie camere, di fenomeni di muffa e di fenomeni infiltrativi, sia al piano terra che seminterrato. Gli infissi sono in PVC con doppio vetro a taglio termico di fattura commerciale.

Esistono gli impianti idrico/elettrico/di riscaldamento/di condizionamento, che però risultano datati. Non è stato possibile reperire le certificazioni relative. Nella camera da letto adiacente alla cucina, in posizione soprastante la porta di ingresso, si è riscontrata traccia di residui incendio causato da fattori elettrici.

2.E – CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo delle superfici commerciali, si fa riferimento alle metodologie **I.V.S. (INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS)**, ossia si considera la superficie interna lorda (S.I.L.).

Dallo sviluppo delle superfici rilevate e confrontate con i grafici relativi alle varie autorizzazioni si è riscontrata la seguente superficie:



PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONI SUPERFICI

INDIVIDUAZIONE SUPERFICI	SUP. REALE	RAPPORTO MERCANTILE	SUP. COMMERCIALE
-	mq.	-	mq.
S.I.L.	109,00	1,00	109,00
BALCONI/TERRAZZI	11,00	0,25	2,75
CANTINA	102,00	0,30	30,60
SOFFITTA	41,00	0,30	12,30
SOTTOTETTO	69,00	0,15	10,35
CORTE	258,00	0,10	25,80
TOTALE SUP. COMMERCIALE			190,80

La superficie è stata ricavata dai rilievi eseguiti è considerando le destinazioni assentite. Si è proceduto quindi a moltiplicare le varie superfici per i vari coefficienti mercantili, dalla loro somma si ricava la **SUPERFICIE COMMERCIALE** del bene.

QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

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

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

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.la 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.la del C.T. alla p.la 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.la e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la 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 corretta identificazione catastale, il sottoscritto ha provveduto ad estrarre idonea documentazione presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – sez. Napoli Territorio, come di seguito elencato:

- ⇒ *visura storica catastale per immobile;*
- ⇒ *planimetria catastale;*
- ⇒ *estratto di mappa.*

La **VILLETTA** oggetto della presente relazione di stima è distinta in Catasto Fabbricati come segue:

- **Fg. 14 – P.la 498 – Sub. / - Cat. A/7 – Cl. 3 – Consistenza 6,5 vani – Rendita € 772,10**

intestata:

- ----- nato a ----- il -----, C.F.: -----, Proprietà **1/1**.

3.B – ELENCO DELLE VARIAZIONI CATASTALI**Unità immobiliare dal 31/07/1989:**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	DATI DERIVANTI DA
14	498		A/7	3	6,5	€ 772,10	CLASSAMENTO AUTOMATICO DEL 31/07/1989 in atti dal 25/11/1992 (n. B 8825/1989)
indirizzo		VIA MADONNA DEL PANTANO piano T-S1					

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/11/1992:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	DATI DERIVANTI DA
14	498		A/7	3	6,5	€ 772,10	COSTITUZIONE in atti dal 25/11/1992 (n. B 8825/1989)
indirizzo		VIA MADONNA DEL PANTANO piano T-S1					

3.C – ELENCO DELLE INTESTAZIONI CATASTALI**Situazione degli intestatari dal 26/11/2007:**

----- nato a ----- il ----- – C.F.: ----- (proprietà 1/1).

Situazione degli intestatari dal 25/11/1992:

-----nata a ----- il ----- C.F.: ----- (proprietà 1000/1000 fino al 26/11/2007).

3.D – DIFFORMITA' CATASTALI

Lo stato attuale è difforme dallo stato catastale. La planimetria catastale coincide con quanto assentito nella C.E. in SANATORIA. All'attualità si riscontrano le seguenti difformità:

- **Piano seminterrato:** cambio di destinazione d'uso in assenza di autorizzazione con realizzazione di vano cucina, salone, bagno e due camere;
- **Piano terra:** realizzazione di veranda sul terrazzino lato cucina; realizzazione di un finestrino nel vano cucina, disposto superiormente al lavabo; realizzazione di scala in metallo di collegamento al piano S1, con demolizione di porzione di solaio in assenza di autorizzazione;
- **Piano sottotetto:** variazione di inclinazione della falda, non conforme a quanto riportato nei grafici della C.E. -----, piano regolarmente autorizzato, ma non denunciato al catasto;
- **Corte:** realizzazione di deposito e di forno in muratura nella parte posteriore, realizzazione di gradinata di collegamento al piano S1 al posto di una rampa, realizzazione di muro perimetrale difforme a quello autorizzato.

Si tratterà, nello specifico, quanto riscontrato al successivo punto 6.

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

LOTTO UNICO – piena ed intera proprietà di **villetta unifamiliare** ubicata in **Giugliano in Campania (NA)** alla via **Madonna del Pantano n. 11/38**, piano **T-S1**; composta da 3 camere, 2 bagni, salone e cucina, piano cantinato, sottotetto non abitabile, confina con Cortile/Strada Privata a sud, con Cortile/Proprietà Aliena a nord, con Cortile/Strada Privata ad ovest, con Cortile/Proprietà Aliena ad est; è riportato nel C.F. del Comune di **GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)** al foglio **14**, p.lla **498**, sub - ; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato, realizzazione di chiusura del terrazzo al piano terra, realizzazione di scala di collegamento interna tra piano terra e seminterrato. Manca accatastamento del sottotetto, vi è concessione edilizia n. -----del -----e concessione edilizia in sanatoria n. -----del -----, cui è non è conforme in ordine a realizzazione di chiusura del terrazzo al piano terra, realizzazione di scala di collegamento interna tra piano terra e seminterrato.

PREZZO BASE euro **€. 140.000,00**;

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

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

Al 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.

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

In risposta al presente quesito si è proceduto a richiedere copia dell'ultimo atto pubblico, rogato dal **v**, da cui risulta che il bene oggetto della presente stima è pervenuto all'esecutato **sig.** ----- a mezzo atto di ----- rep. -----/rac. ----- del -----, riportante i seguenti dati catastali:

- fg. **14** – p.lla **498** – Via Madonna del Pantano piano **T-S1** – categ. **A/7** - cl. **3** – vani **6,5** – rendita catastale Euro **772,10**

Precedentemente il bene era di proprietà della **sig.** -----, nata a ----- il ----- che con atto rep. ----- del -----, rogante Notar -----, acquistava la piena proprietà del terreno sito in Giuliano in Campania località "CAVONE" avente estremi catastali:

- fg. **14** – p.lla **498** di are **5,52**.

Dalla lettura dell'atto -----, risulta che la sig.ra ----- ha richiesto e ottenuto dal Comune di Giugliano in Campania (NA) i seguenti titoli autorizzativi per la costruzione dell'attuale immobile:

- ⇒ Concessione Edilizia in sanatoria n. -----del ----- "**costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da un piano seminterrato ed un piano rialzato**";
- ⇒ Concessione Edilizia n-----del -----per sostituzione di un "**sottotetto non abitabile e non accessibile**".

Il sottoscritto ha eseguito le verifiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Giugliano in Campania ed ha verificato ed estratto copia dei suindicati titoli e dei grafici allegati.

Ha inoltre recepito copia dell'atto a cura del -----, presente nel faldone relativo alla C.E. in SANATORIA ---- del -----, di cui allega copia.

Dalla lettura degli atti reperiti, risulta ricostruita la storia dei vari passaggi di proprietà, a far data dalla trascrizione del pignoramento, da cui si risale alla **PIENA PRIPRIETA'** in ditta al sig. ----- a far data dal -----.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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 presentar

– 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), specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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..

In risposta al presente quesito, il sottoscritto provvedeva in data **25/11/2017** all'invio di p.e.c. all'indirizzo **protocollo@pec.comune.giugliano.na.it**, con cui richiedeva di prendere visione ed estrarre copia delle concessioni riportate nell'atto di COMPRAVENDITA, e inoltre richiedeva la verifica della presenza di ulteriori richieste inoltrate all'U.T.C. relative all'immobile oggetto di stima, da parte dell'esecutato.

Non avendo avuto riscontro alla p.e.c., in data **06/12/2017**, si recava presso l'U.T.C. per avere informazioni in merito, dove riscontrava che la propria istanza era stata protocollata **PROT.96098 DEL 27/11/2017**, ma non era stata smistata dall'ufficio all'ufficio tecnico. Per l'accesso agli atti versava a mezzo bollettino postale la somma di **€. 50,00** per diritti di segreteria.

In data **08/01/2018** si recava nuovamente presso l'U.T.C., dove trovava riscontro alle proprie richieste e fissava appuntamento per il giorno **11/01/2018** per prendere visione dei faldoni relativi alle concessioni edilizie ed estrarre copia della documentazione autorizzativa e dei grafici allegati.

Sia in data 8 che 11, non trovava il tecnico destinato all'edilizia privata, per il riscontro all'ultima richiesta, ossia la presenza di ulteriori richieste presentate all'U.T.C..

Rinviava la visita, infine, in data **24/01/2018** per recepire informazioni sull'ultima indicata richiesta, per la quale l'ufficio riscontrava l'assenza di altre richieste da parte dell'esecutato, così come da p.e.c. inviati in data **09/02/2018**.

La documentazione reperita presso l'U.T.C. si riassume in :

- copia della Concessione Edilizia in sanatoria n. -----del ----- "**costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da un piano seminterrato ed un piano rialzato**" e del relativo grafico;
- copia della Concessione Edilizia n. -----del -----per sostituzione di un "**sottotetto non abitabile e non accessibile**" e della relazione Tecnica e fotografica, nonché del grafico di progetto;

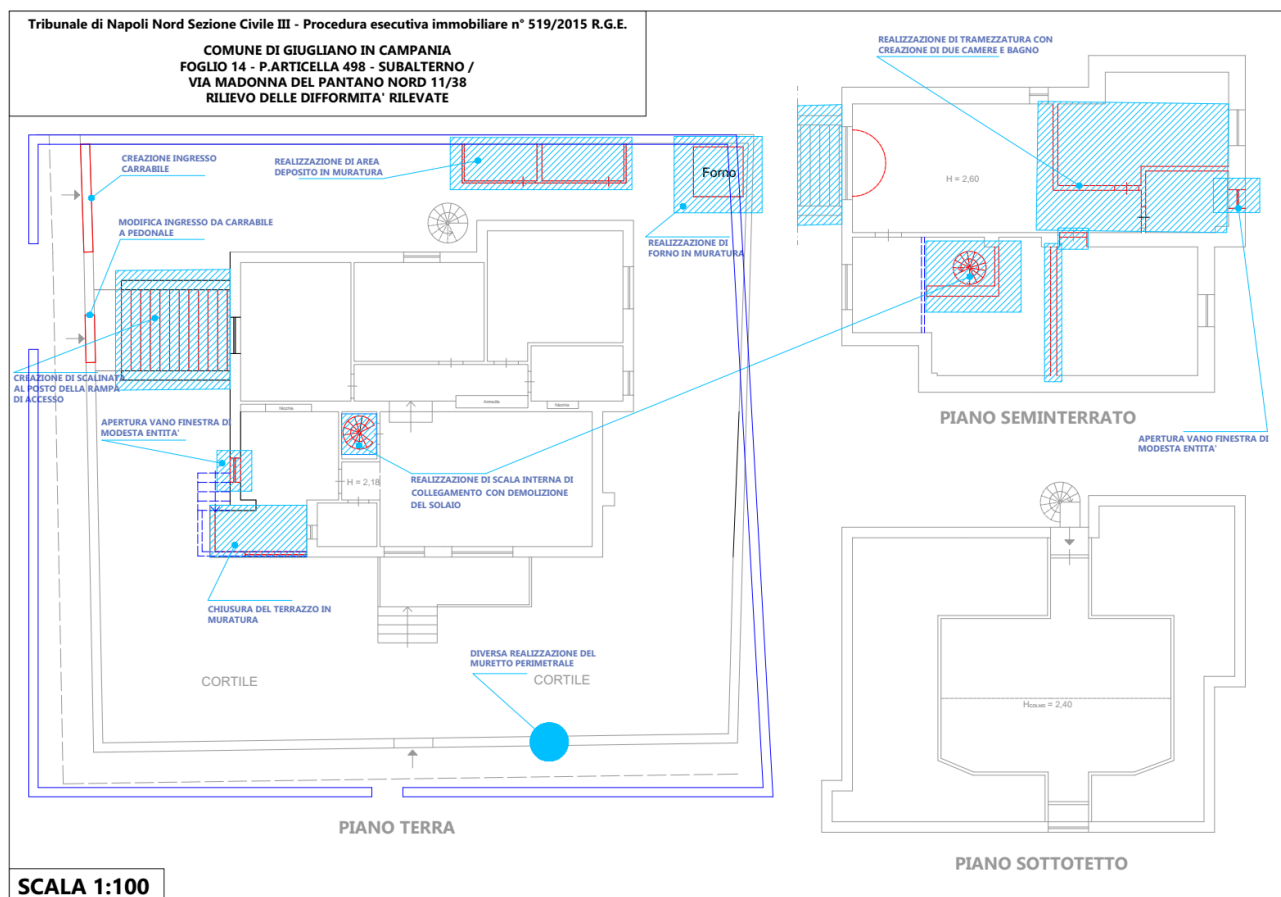
- non è stata riscontrata la presenza del **CERTIFICATO DI AGIBILITA'**, né di **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**;

6.A – DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Dalla lettura delle concessioni edilizie e della relazione tecnica allegata alla concessione edilizia -----, si evince che il bene oggetto di stima, ricade, secondo l'attuale P.R.G., meglio indicato come **NORME DI ATTUAZIONE CON INTEGRAZIONE DELLE OSSERVAZIONI ACCOLTE AI SENSI DELLA DELIBERA DEL COMMISSARIO AD ACTA N°120 DEL 06/07/1984**, in zona **E.1 – ZONA AGRICOLA NORMALE**.

6.B – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELLE DIFFORMITÀ'

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dopo la riproposizione grafica dei rilievi metrici effettuati, il confronto tra lo stato dei luoghi all'attualità, lo stato assentito nella **C.E. in SANATORIA** -----, nella **C.E.** ----- e dello **STATO CATASTALE**, ha portato al riscontro delle seguenti difformità.



PIANO SEMINTERRATO

Lo stato attuale è difforme dallo stato catastale e dallo stato riportato nelle due C.E.. In rosso sono riportate tutte le variazioni riscontrate. Si è notato subito che è intervenuto un cambio di destinazione d'uso, in quanto è stata creata una cucina nella zona a destra del varco d'ingresso, sono state ricavate inoltre due camere e un bagno, il tutto in assenza di autorizzazione.

Si è riscontrata la creazione di un varco in muratura per l'accesso alla camera posta in adiacenza alla zona cucina, avente accesso in mano destra per chi entra dalla porta d'ingresso e si dirige verso l'attuale bagno. Nel bagno è stato aperto un vano finestra su muratura perimetrale portante. Anche questi interventi sono stati realizzati in assenza di autorizzazione.

PIANO TERRA

Le difformità rilevate sono legate a realizzazioni in assenza di autorizzazioni che non alterano la distribuzione interna. La prima riguarda l'installazione di una scala a chiocciola in ferro di collegamento al piano seminterrato, disposta nel vano assentito come ripostiglio, con conseguente demolizione di una parte di solaio. Nella cucina

è stato realizzato un vano finestra di modesta entità in corrispondenza del livello, apertura realizzata su muratura portante perimetrale. Si è riscontrata inoltre la chiusura del terrazzo e creazione di ulteriore vano, anche questo intervento realizzato in assenza di autorizzazione.

SOTTOTETTO

Dall'esame del grafico relativo alla concessione edilizia 96/99 e vista aerea del villino, risulta che in fare realizzativa è variata l'inclinazione di alcune parti della falda. Si riscontra inoltre che il sottotetto non risulta presente in planimetria catastale.

CORTILE

Esternamente si è rilevata la realizzazione di una struttura in muratura destinata a deposito e la presenza di un forno realizzato anche esso in muratura.

Relativamente al muretto perimetrale, la restituzione grafica del rilievo effettuato ha portato all'evidenza di una realizzazione difforme a quanto assentito. Si ha la presenza nell'zona ovest, di due accessi al posto dell'unico accesso carraio assentito nelle due concessioni edilizie.

Dal riscontro della documentazione reperita, e più precisamente da rilievo fotografico allegato alla C.E. 96/99, le difformità riscontrate non risalgono a tale data. Quindi sono da ritenersi successive.

Il **REGOLAMENTO EDILIZIO** del comune di Giugliano in Campania, Approvato con Decreto del Presidente della Giunta della Regione Campania n.6796 del 28/10/1975, al **CAPO I - ELEMENTI DI ABITABILITA'** e più precisamente all'**art. 46 – Piani Seminterrati** cita:

Art. 46 – Piani seminterrati

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di categoria A-2, con assoluto divieto di locali A1 (abitazioni)

ni) purchè: l'altezza netta sia non inferiore a metri 3,00, la quota del soffitto sia in media metri 1,20 più alta della quota del marciapiede, esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza, il pavimento posato su un vespaio aereato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino al di sotto del piano di posa del vespaio.

L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali fabbricati compresi nella zona storica, e sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Dalla lettura dell'art. 46, si determina che le opere realizzate debbano essere rimosse, in quanto il cambio di destinazione da deposito/garage in abitazione non è consentito.

Alla luce di quanto riscontrato, il sottoscritto ritiene di dover trattare le difformità nel seguente modo:

- ⇒ Stimare i costi di demolizione e di ripristino dello stato antecedente relativi alla chiusura del terrazzino lato cucina al piano terra, i costi di demolizione del deposito retrostante e del forno;
- ⇒ stimare i costi di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi, del piano seminterrato, in quanto secondo l'art. 46 il cambio di destinazione d'uso non è consentito;
- ⇒ Stimare i costi di accatastamento del sottotetto, che di fatto è pertinenza del villino.
- ⇒ Stimare i costi relativi alla presentazione di una pratica S.C.I.A. (in sanatoria), per regolarizzare le restanti difformità:

- apertura di finestrino al piano seminterrato (disposto nell'attuale bagno);
- apertura di finestrino al piano terra in corrispondenza dal lavabo;
- realizzazione della scala interna di collegamento al piano seminterrato;
- corretta rappresentazione del muretto perimetrale.

6.C – CALCOLO DEGLI ONERI PER LA RIMOZIONE DELLE DIFFORMITA'

Si è proceduto alla redazione di computi metrici, secondo il prezzario dei LL.PP. 2018 della Regione Campania, per la definizione dei costi necessari alla rimozione delle difformità riscontrate, che saranno allegati alla presente relazione.

Relativamente alle opere da eseguirsi, si sono definiti i seguenti costi:

- ➔ ONERI PER IL RIPRISTINO ALLO STATO DEI LUOGHI AL PIANO SEMINTERRATO €. 1.648,27, in cifra tonda **€. 1.650,00**;
 - ➔ ONERI RIPRISTINO ALLO STATO DEI LUOGHI del terrazzo €. 2.666,17, in cifra tonda **€. 2.700,00**;
 - ➔ ONERI DEMOLIZIONE DEPOSITO E FORNO €. 2.145,66, in cifra tonda **€. 2.150,00**;
- per un totale stimato di **€. 6.500,00**.

6.D – CALCOLO DEGLI ONERI NECESSARI A SANARE LE DIFFORMITA'

In merito alle difformità che possono essere oggetto di rilascio di autorizzazione da parte del Comune, ossia, secondo il T.U. EDILIZIA 380/01 e ss.ii.mm., il sottoscritto stima i costi necessari alla presentazione di una S.C.I.A. (in sanatoria) in:

- ➔ Costo del tecnico progettista **€. 1.500,00**;
 - ➔ Costo dei calcoli e della presentazione al Genio Civile, della documentazione di verifica strutturale, relativi alle aperture effettuate nella muratura perimetrale e alla demolizione del solaio per l'installazione della scala di collegamento **€. 2.000,00**;
 - ➔ Sanzione da corrispondere al comune per sanare modifiche realizzate **€. 1.000,00**;
 - ➔ Costo per l'accatastamento del sottotetto **€. 750,00**;
- per un totale di **€. 5.250,00**.

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.).*

In risposta al presente quesito, il sottoscritto in data **17/11/2017** inviava una p.e.c. all'indirizzo **dp.2napoli@pce.agenziaentrate.it**, richiedendo copia di eventuali contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate. La risposta è pervenuta in data **24/01/2018**. L'ufficio rispondeva che non vi erano contratti registrati da parte del sig. -----, a conferma di quanto riscontrato nel primo accesso, durante il quale al sottoscritto è stato negato l'accesso da parte dalla sig.ra -----, nata a -----, e residente in **Giugliano (NA)** in via -----, identificata a mezzo **C.I.** n. -----,

rilasciata dal comune di Giugliano in data ----- con scadenza in data ----- . Il sottoscritto relazionava sull'accaduto al giudice, che in data **22.11.2017** provvedeva alla nomina del Custode Avv. ----- . Si effettuava, quindi, in data **04.01.2018** un accesso congiunto con Custode, che riscontrava l'occupazione a titolo gratuito da parte della sig.ra -----, dei suoi figli e della nipote, così come riportato da verbale redatto dal custode.

Si è quindi provveduto a recepire in data **22/03/2018**, presso l'ufficio anagrafe del comune il **CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO** relativo alla sig. -----, da cui risulta che abita in via ----- e che è residente nel comune di Giugliano in Campania dal **04/08/2003**.

Si provvedeva quindi alla stima del più probabile canone di locazione, in funzione delle superfici riportate in planimetria catastale, considerando i valori riportato sull' OMI, il BIMM e da ricerca di mercato.

Si riporta integralmente, quanto comunicato a mezzo p.e.c. al custode con la quale viene dettagliato il processo seguito per la determinazione del canone di locazione:

“Egr. avv.,

in riferimento a quanto riportato in verbale del 04.01.2018, il sottoscritto ha provveduto alla determinazione del valore di indennizzo/canone di locazione del bene oggetto di esecuzione.

A seguito di accesso presso gli uffici tecnici comunali, il sottoscritto inoltre ha verificato la rispondenza dei grafici presentati, allo stato catastale.

La stima è stata dunque effettuata considerando le destinazioni e le consistenze urbanisticamente assentite, ne deriva che per la determinazione della superficie commerciale il piano seminterrato verrà considerato come vano cantinato e non come spazio abitabile così come rilevato all'atto del sopralluogo.

Per la determinazione si è fatto riferimento ai valori OMI, ai valori del Borsino Immobiliare e a valori rilevati da ricerche di mercato condotte online, ricercando immobili simili in zone limitrofe.

Di seguito si riporta la distinta delle superfici così come individuate in planimetria catastale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	RAPPORTO MERCANTILE	SUP. COMMERCIALE
	mq.	-	mq.
S.I.L.	101,00	1,00	101,00
TERRAZZI	12,00	0,20	2,40
DEPOSITO/CANTINA	101,00	0,30	30,30
AREA ESTERNA/GIARDINO	193,00	0,10	19,30
			153,00

Considerando le condizioni di conservazione del bene, che risulta in uno stato sufficiente, si è scelto di considerare sia per i valori OMI che i valori B.IMM, un canone a mq. medio come di seguito riportato:

- OMI valori tra un min di 2,3 €/mq x mese ad un max di 3,5 €/mq. x mese, con un valore medio di **2,9 €/mq. x mese;**

- BIMM valori tra un min. di 1,6 €/mq. x mese ad un max di 2,5 €/mq. x mese con un valore medio di **2,05 €/mq. x mese;**

- Ricerche di mercato valore medio di **2,9 €/mq. x mese.**

*Considerando la media dei tre valori, si determina un valore pari a **2,61 €/mq. x mese** che moltiplicato per la superficie commerciale calcolata, porta ad un valore pari a:*

*2,61 €/mq. x mese x 153,00 mq. = €. 397,80 x mese, **in cifra tonda €. 400,00 x mese***

tanto in evasione di quanto richiesto.”

Si è stimato un canone di locazione di **€. 400,00**, valore che risulta molto inferiore ai valori di locazione richiesti nella zona, per la tipologia immobiliare trattata.

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 di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

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;

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

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

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

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

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – previa comunicazione al giudice dell'esecuzione per l'eventuale nomina di un 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 giudice dell'esecuzione** per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

8.A – ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non sono riscontrati vincoli a carico dell'acquirente.

1. Domande giudiziali: **NESSUNA**
2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NESSUNO**
3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **NESSUNA**
4. Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: **NESSUNO**
5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NESSUNO**

8.B – ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Iscrizioni ipotecarie

- **nota di trascrizione (ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE)**, per atto Giudiziario da parte **DI UFFICIALE GIUDIZIARIO** del -----e trascritto il -----ai numeri -----presso i **RR.II. di Napoli 2** per **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a **favore** di ----- (C.F. -----) e **contro** ----- (nato a ----- il -----) per l'intera proprietà dell'immobile sito in Giugliano in Campania alla via Madonna del Pantano (Fg. 14 - P.IIa 498 - Sub. - cat. **A/7**);
- **nota di trascrizione (ATTO NOTARILE PUBBLICO)**, per atto del Notaio ----- del 26/11/2007, **Repertorio -----/Raccolta -----**, iscritto il ----- ai numeri -----presso i **RR.II. di Napoli 2** per la **COMPRAVENDITA** a **favore** di ----- (nato a ----- il -----) e **contro** ----- (nato a ----- il -----) e ----- (nata a V il -----) per l'intera proprietà dell'immobile sito in Giugliano in Campania alla via Madonna del Pantano (Fg. 14 - P.IIa 498 - Sub. - cat. **A/7** – consistenza **6,5 vani** – piano **T-S1**);
- **nota di trascrizione (ATTO NOTARILE PUBBLICO)**, per atto del Notaio -----del 26/11/2007, **Repertorio -----/Raccolta -----**, iscritto il -----ai numeri -----presso i **RR.II. di Napoli 2** per la **IPOTECA VOLONTARIA** a **favore** della -----e **contro** ----- (nato a ---

----- il -----) per l'intera proprietà dell'immobile sito in Giugliano in Campania alla via Madonna del Pantano (Fg. 14 - P.Ila 498 - Sub. - cat. **A/7** – consistenza **6,5 vani** – piano **T-S1**);

- **nota di trascrizione (ATTO NOTARILE PUBBLICO)**, per atto del Notaio -----del 19/05/1995, **Repertorio -----/Raccolta**, iscritto il 20/05/1995 ai numeri -----presso i **RR.II. di Napoli 2** per la **IPOTECA VOLONTARIA a favore** della ----- (C.F. -----) e **contro** ----- (nato a ----- il -----) ----- (nata a ----- il -----) **[NOTA: la stessa risulta esse solo formalmente accesa poiché il credito da essa garantito è stato estinto, così come dichiarato nell'atto di acquisto ----- a cura del -----, alla pagina 2 – art. 4 – righe 18 e 19]**

ART. 4) La parte venditrice garantisce il diritto alienato, l'immobile che lo concerne e l'inesistenza di pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per l'ipoteca iscritta in data 20 maggio 1995 ai nn. 13977/2031, la quale risulta solo formalmente accesa poiché il credito da essa garantito è stato estinto e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare. Garantisce inoltre di essere al corrente

8.C – DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE

Si sono riscontrate difformità rispetto alle concessioni edilizie rilasciate che sono state ampiamente trattate al punto 6. Si è determinato il seguente costo per l'eliminazione:

- ➔ COSTO PER LA RIMOZIONE DELLE DIFFORMITÀ' €. 6.500,00;
- ➔ COSTO PER SANARE LE DIFFORMITÀ' €. 4.500,00;

8.C – DIFFORMITÀ CATASTALI

In merito si è riscontrato il mancato accatastamento del sottotetto così come descritto al punto 6. Si è determinato il seguente costo per la presentazione della pratica al catasto

- ➔ COSTO PER ACCATASTEMANTO SOTTOTETTO, *compreso spese di presentazione* €. 750,00.

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

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

Il suolo su cui ricade la villetta è ubicato nel comune di Giugliano in Campania e dalla documentazione reperita non risulta ricadere su suolo demaniale.

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

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali– il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospende le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.*

Il suolo su cui ricade la villetta dalla documentazione reperita non risulta gravato da **CENSO, LIVELLO o USO CIVICO**.

QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Il bene non è parte di un condominio, in quanto si tratta di un'unità isolata.

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

12.A – RICERCA VALORE DI MERCATO

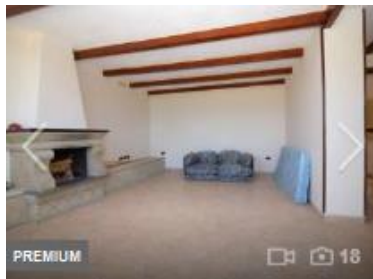
Preliminarmente alla ricerca dei comparabili si è provveduto alla consultazione dei valori di mercato proposti dall'**OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI)** e da ricerca di mercato sul sito **WWW.IMMOBILIARE.IT**, e dei valori locazione.

Relativamente alla zona di interesse, l'OMI riferisce i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	800	1200	L	2,3	3,5
Abitazioni di tipo economico	Normale	540	830	L	1,6	2,4

Considerando che la zona è considerata extraurbana e che non sono state riscontrate abitazioni di tipo economico, possiamo considerare, come valore di riferimento il valore medio, relativo alle abitazioni civili, ossia, **1.000,00 €/mq.** ed un valore di locazione medio pari ad **2,9 €/mq. x mese.**

Considerando le proposte di fitto da pubblicità immobiliare, di seguito riportate per immobili, si è ricavato un valore medio di locazione pari ad **3,3 €/mq. x mese.**, aventi superficie commerciale simile al bene oggetto di sitima.



Villa via Scipione l'Africano 15, Lago Patria, Giugliano in Campania

€ 550 al mese | 3 locali | 2 bagni | 170 m² superficie | immobile garantito

Villa in vendita in giugliano in campania -parco miralago-

Proponiamo in Vendita o Locazione Elegante villa unifamiliare su un unico livello al piano terreno in via Scipione l'africano, Giugliano in Campania , zona Lago Patria , molto soleggiata con panorama dirette



CONTATTA X



Villa via Lago Patria 25, Lago Patria, Giugliano in Campania

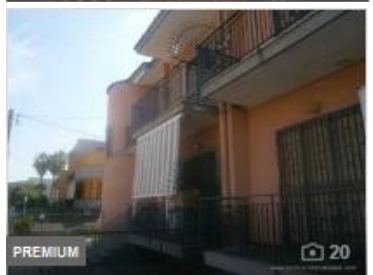
€ 690 | 5 locali | 2 bagni | 200 m² superficie

Villetta bilivelli con giardino zona ben servita (scf 10)

la service center propone in locazione localita' lago patria via staffetta zona residenziale ben servita da attivita' commerciali di prima necessita' e complementari adiacente supermercato conad villetta



CONTATTA X



Villa via Staffetta, Giugliano in Campania

€ 700 | 5 locali | 2 bagni | 210 m² superficie

Villa bifamiliare su tre livelli

Lago Patria – trav. di via Staffetta, c/o scuole e attività commerciali, fittasi villa bifamiliare su 3 livelli da 70 mq. cad. 1° livello seminterrato: garage 2° livello: ingresso cucina abitabile, salone doppio, wc, 3



CONTATTA X

Dalle proposte di vendita si è ricavato un valore medio di **€/mq. 1.170,00**, come da annunci di seguito riportati.



Villa via Scipione l'Africano 15, Lago Patria, Giugliano in Campania

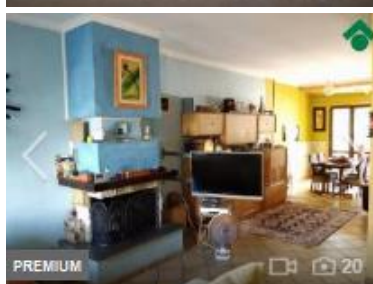
€ 199.000 | 3 locali | 2 bagni | 170 m² superficie | immobile garantito

Villa in vendita in giugliano in campania -parco miralago-

Proponiamo in Vendita o Locazione Elegante villa unifamiliare su un unico livello al piano terreno in via Scipione l'africano, Giugliano in Campania , zona Lago Patria , molto soleggiata con panorama dirette



CONTATTA X



Villetta a schiera viale Giove, 34, Giugliano in Campania

€ 210.000 | 3 locali | 2 bagni | 170 m² superficie | immobile garantito

Lago patria, villa ristrutturata nei minimi dettagli

Parco Mazzola, Villetta a Schiera su tre livelli. In contesto tranquillo e riservato proponiamo in vendita soluzione indipendente composta da soggiorno doppio con camino, cucina abitabile e bagno al piano



CONTATTA X



Villetta a schiera via Madonna del Pantano Nord..., Lago Patria, Giugl...

€ 180.000 4 locali 2 bagni 163 m² superficie

LAGO PATRIA nei pressi dell'hotel Marcantonio, disponiamo di una graziosa villa a schiera ristrutturata su due livelli e precisamente abbiamo un piano terra adibito zona giorno quale un ampio doppio salone, cucina con uscita sulla corte esterna e bagno; al primo livello abbiamo tre ampie camere da letto,



CONTATTA × ♡

12.A – SCELTA DEL SISTEMA DI VALUTAZIONE

Per la determinazione del VALORE DI STIMA, si è deciso di ricorrere all'utilizzo del metodo di **CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (Income Approach)**, in quanto non è stato possibile reperire dati certi, ossia atti di compravendita per immobili simili, effettuati nella zona, in un periodo relativamente recente.

Il metodo di capitalizzazione dei redditi è una procedura attraverso la quale un flusso di redditi futuri è trasformato in un **CAPITALE ATTUALE**.

La formula di capitalizzazione dei redditi per i beni immobili è:

$$V_m = R_n / i_0$$

Dove

- **V_m** = valore dell'immobile;
- **R_n** = reddito netto;
- **i₀** = saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto, viene ricavato dal reddito lordo detratto di una percentuale che considera tutte le spese correlate al mantenimento del bene.

Considerando i valori di locazione, rilevati al paragrafo precedente, si considera un valore medio tra quello esposta dall'OMI (**2,9 €/mq. x mese**), il valore medio sul mercato pari a **3,3 €/mq. x mese**, per un valore medio tra i due pari ad **3,1 €/mq. x mese**.

Si calcola ora il REDDITO LORDO che sarà pari a:

$$RI \text{ mensile} = 190,80 \text{ mq.} \times 3,1 \text{ €/mq} \times \text{mese} = \mathbf{591,48 \text{ €/mese}}$$

Da cui si ricava:

$$RI \text{ annuale} = 591,48 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{7.097,76 \text{ €}}$$

Considerando una percentuale in detrazione pari al 20%, che tenga conto, della manutenzione, dei periodi di sfritto, dell'assicurazione, dell'ammortamento e delle imposte si ha che il REDDITO NETTO ANNUALE sarà:

$$R_n = \text{€} 7.097,76 - (\text{€} 7.097,76 \times 0,20) = \mathbf{5.678,24 \text{ €}}$$

Una volta ricavato il **REDDITO NETTO**, questo deve essere diviso per il saggio di capitalizzazione **i₀**.

Il saggio di capitalizzazione è dato dal rapporto tra la sommatoria dei redditi lordi di un campione di immobili simili al bene da stimare e la somma delle loro superfici diviso il valore di mercato di immobili simili al bene da stimare diviso le loro superfici.

Dalle ricerche sopra effettuate si è proceduto al calcolo del saggio di capitalizzazione.

$$i_0 = [(\text{€/mese } 550,00 + \text{€/mese } 690,00 + \text{€/mese } 700,00) \times (12 \text{ mesi}) / (170 \text{ mq.} + 200 \text{ mq.} + 210 \text{ mq.})] / [(\text{€} 199.000,00 + \text{€} 210.000,00 + \text{€} 180.000,00) / (170 \text{ mq.} + 170 \text{ mq.} + 163 \text{ mq.})] = 120,22 \text{ €} / 3.510,18 \text{ €} = \mathbf{0,034}$$

Ricavato il valore del **REDDITO NETTO** ed in valore del **SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE**, si procede al calcolo del valore dell'immobile oggetto di stima come di seguito:

$$V_m = 5.678,24 \text{ €} / 0,034 = \mathbf{\text{€} 167.007,05}$$
 in cifra tonda € 167.000,00

A riscontro del valore ricavato si passa ad utilizzare il metodo **SINTETICO COMPARATIVO** che tiene conto del valore medio espresso attraverso i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate e dalla ricerca di mercato, come sopra

riportato, che risulta pari ad un valore medio **€/mq 1.085,00**. A tale valore si applicheranno i seguenti coefficienti correttivi:

Riepilogo coefficienti riferiti alla stima	
Descrizione del coefficiente	Valore del coefficiente
Coefficiente di piano: Piano terreno o rialzato – ed. senza ascensore	0,9
Coefficiente di superficie: Medie dimensioni (70 – 125 mq) con doppi servizi	1,05
Coefficiente di funzionalità: unità immobiliare con facilità di parcheggio su suolo pubblico	0,90
Coefficiente di tipologia edilizia: Villa unifamiliare	1,05
Coefficiente di stato di manutenzione: sufficiente	0,90
Coefficiente di esposizione: esposizione su 3 lati	1,05
Coefficienti di qualità ambientale: Zona particolarmente tranquilla ma degradata	0,95
(C₁, C₂,..., C_n = singoli coefficienti); C_g = C₁ x C₂ x...x C_n =	0,80

Il valore sarà dato dal prodotto tra la superficie commerciale, il valore medio di mercato e il coefficiente correttivo, così come di seguito:

$$V_m = 190,80 \text{ mq.} \times 1.085,00 \text{ €/mq.} \times 0,80 = \text{€ } \mathbf{165.614,40}$$
 in cifra tonda **€ 166.000,00**

Alla luce dei valori riscontrati si calcola il valore di divergenza che non deve essere superiore al 5%, così come di seguito:

$$d\% = (\text{€ } 167.000,00 - \text{€ } 166.000,00) / (\text{€ } 166.000,00) = \mathbf{0,006} < 5\%$$

Il valore ricavato sarà dato dalla media dei due valori:

$$\text{VALORE DI STIMA} = (\text{€ } 167.000,00 + \text{€ } 166.000,00) / 2 = \text{€ } 166.500,00$$
 in cifra tonda **€ 167.000,00**

12.B – DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Dal valore ricavato devono essere eseguite le opportune detrazioni che si indicano di seguito:

- ➔ costo per la rimozione delle difformità **€ 6.500,00**;
- ➔ costo per sanare le difformità **€ 4.500,00**;
- ➔ costo per accatastamento sottotetto, *compreso spese di presentazione* **€ 750,00**;

Ulteriori decurtazioni stimate nel 15%, legate alla vendita forzata come:

- lo stato di occupazione del bene;
- deprezzamento dovuto al degrado del bene nel tempo che intercorre tra la stima e l'aggiudicazione;
- la differenza tra il valore di mercato alla data della stima e quello al momento dell'aggiudicazione.

Da tutto quanto sopra elencato deriva:

- il valore di stima del è pari ed **€ 167.000,00**;
- che il prezzo deve essere decurtato delle somme legate all'eliminazione delle difformità e del successivo accatastamento in totale **€ 11.750,00**;
- il prezzo così ricavato **€ 155.250,00** deve essere ridotto di un'aliquota del 10% per le considerazioni legate alla vendita forzata ossia decurtato di **€ 15.525,00**.

Si ricava quindi che il valore a base d'asta è di € 139.725,00, ed in cifra tonda **€ 140.000,00**

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

*Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).*

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

Il bene non ricade in questo caso in quanto l'esecutato è pieno proprietario del bene.

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.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto **informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione**, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

In risposta al quesito, il sottoscritto ha provveduto al reperimento del **CERTIFICATO CONTESTUALE** dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso:

- **è residente in ----- (--) in via -----;**
- **è cittadino -----;**
- **è -----;**
- **godere -----.**

Il certificato sarà allegato alla presente relazione.

CONCLUSIONI

A seguito di quanto descritto e stimato si possono effettuare le seguenti considerazioni:

- ⇒ l'immobile oggetto della presente procedura è **VILLETTA** (quota di proprietà 1/1), ubicata nel comune di Giugliano in Campania (NA), via Madonna Del Pantano Nord 11/38, disposta su tre livelli, piano terra, seminterrato e sottotetto;
- ⇒ È individuata catastalmente dai seguenti dati: **Fg. 14 – P.IIa 498 – Sub. / - Cat. A/7 – Cl. 3 – Consistenza 6,5 vani – Rendita € 772,10;**
- ⇒ Il bene è costituito da: ingresso, cucina, salotto, doppio bagno, tre camere da letto, zona cortilizia esterna, piano cantinato all'attualità difforme dall' stato assentito e sottotetto;
- ⇒ Sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, sanabili come riportato al punto 6.C e 6D;
- ⇒ Il più probabile valore di mercato stimato dell'unità in oggetto è di **€ 167.500,00 (Euro centosessantasettemila/00);**
- ⇒ Il valore a base d'asta è di **€ 140.000,00 (Euro centoquarantamila/00).**

Il sottoscritto ritiene di avere espletato l'incarico nei limiti del mandato conferito e dei mezzi di indagine avuti a disposizione, e resta a completa disposizione del G.E..

Si allega la seguente documentazione:

➔ ALLEGATI GRAFICI;

- DOCUMENTAZIONE CATASTALE E IPOCATASTALE;
- ATTI;
- INVIO PEC E RACCOMANDATE;
- CERTIFICATI;
- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA;
- VERBALI;
- DATI STIMA;
- DETERMINAZIONE ONERI ELIMINAZIONE DIFFORMITA'.

Con osservanza

Aversa, 23/03/2018

il C.T.U.

Ing. Filippo Freda