



Centro Direzionale Is. E/5 - 80143 NAPOLI
Tel: 081 26 82 85– Cell: 339 6070534
Consulente Tecnico di Ufficio n. 9284
P.E.C.: giuseppe.vecchione.13061@ordingna.it
e-mail: studiovecchione@gmail.com

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Oggetto: *ESECUZIONE DI UN PIGNORAMENTO IMMOBILIARE*

Parte attrice: *****

Parte convenuta: *****

Custode giudiziario: *AVV. FRANCESCO ISERNIA*

Contenuto Fascicolo:

- *RELAZIONE DESCRITTIVA;*
- *ALLEGATI.*

Data deposito: **14.12.2022**

Esperto stimatore
Ing. Giuseppe Vecchione

RELAZIONE TECNICA

1. Conferimento del mandato

Io sottoscritto ing. Giuseppe Vecchione con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola E/5, iscritto presso il Tribunale di Napoli con il n. **9284** e nominato C.T.U. nella causa civile **R.G.E. n. 296/2020** promossa dalla ****contro il **sig. ******, con la presente riferisco su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nell'incarico affidatomi in data **06.06.2022** dal **G.E. Dott.ssa Fabrizia Fiore del Tribunale di Napoli Nord**.

2. Premessa

Prima di procedere alla redazione della presente, a seguito di un attento esame delle produzioni e sulla base degli elementi emersi nel corso dei sopralluoghi, desidero esporre una breve ricostruzione degli avvenimenti che hanno portato al procedimento in corso e che per semplicità, vista l'articolazione della cronistoria, riporterò come appreso dagli atti:

*"1. Che la **** (****) vantava nei confronti della ****in persona del legale rapp.te p.t., P.IVA ****e dei sig.ri ****; sig. ****e la sig. ****, quali fideiussori, un credito pari ad euro 69.276,06 oltre interessi e spese legali della fase monitoria liquidate in forza del ****emesso dal Tribunale di Napoli in persona del ****, in data ****, notificato agli ingiunti in data ****;*

2. Che avverso tale decreto ingiuntivo gli ingiunti proponevano opposizione ex art. 645 c.p.c. innanzi al Tribunale di Napoli;

*3. Che il giudizio di opposizione non veniva iscritto a ruolo e veniva emesso decreto di esecutività in data ****con apposizione della formula esecutiva in data ****;*

*4. Che a seguito della cessione di crediti avvenuta in data **** per atto Notar ****e dell'atto di precisazione di crediti ceduti del ****, rep. ****, l'istante si è resa cessionaria del credito vantato dalla ****, C.F. ****, la ****, già s.r.l., si è resa cessionaria del credito vantato dalla cedente nei confronti dei debitori con tutte le garanzie e privilegi inerenti e consequenziali;*

*5. Che, ad oggi, la ****. è creditrice, in virtù del ****emesso dal Tribunale di Napoli in persona della ****e depositato in cancelleria in ****e notificato agli ingiunti in data ****, reso esecutivo in data ****con apposizione della relativa formula in data ****, dell'importo di € 69.276,06 - oltre interessi al tasso contrattuale di mora dalla domanda e sino al soddisfo oltre le spese della procedura monitoria che si liquidano nella somma di € 406,50 per spese, € 1750,00 per compenso oltre IVA e CPA come per legge;*

6. Che le parti sottoscrivevano un accordo transattivo – privo di valore novativo – con la previsione di un pagamento rateale del minor importo di €. 20.000,00;

7. Che era prevista la decadenza dal beneficio del termine e la risoluzione espressa dell'accordo in caso di tardivo o mancato pagamento dei ratei;

8. Che i debitori si rendevano più inadempienti giungendo al mancato pagamento di plurimi ratei;

9. Che veniva corrisposto il complessivo minor importo di €. 18.500,00;

10. Che l'accordo transattivo è da ritenersi risolto e le somme, come pattuito, sono state imputate prima ad interessi ex art. 1193 e 1194 c.c. e calcolati sulla scorta del titolo esecutivo e pari, dalla domanda alla data odierna, ad €. 24.578,77;

*11. Che in virtù del suindicato titolo esecutivo veniva notificato atto di precetto al ****, con il quale si intimava il pagamento, nel termine di 10 giorni, dell'importo di euro 72.574,75;*

12. Che dopo la notifica del precetto, l'intimato non ha versato alcuna somma, facendo decorrere il termine di dieci giorni concesso e previsto dalla legge, e pertanto l'intimazione di pagamento contenuta nell'atto di precetto è rimasta senza effetto;

13. Che in data ****veniva notificato al ****atto di pignoramento immobiliare;

14. Che in data ****veniva trascritto presso l'Ufficio provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 ai nn. ****verbale di pignoramento emesso dall' Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Napoli il ****rep. n. ****sui seguenti beni immobili:”.

Oggetto del pignoramento è l'immobile sito in Giugliano in Campania (NA) alla via Ripuaria e precisamente:

- **appartamento piano T,1 e 2, Fg. 72 – P.Illa 1355 – sub. 29 – cat. A/7 – cl. 2 – cons. 7,5;**
- **autorimessa piano S1, Fg. 72 – P.Illa 1355 – sub. 53 – cat. C/6 – cl. 3 – cons. 69 mq.**

3. Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno **27.09.2022** alle ore 10,30 mi recavo sui luoghi di causa, unitamente al custode, avv. Francesco Isernia, che provvedeva preventivamente nell'avvisare dell'accesso il sig. Pastore Alessandro, mezzo p.e.c. all'indirizzo dell'avv. ****, difensore di fiducia del debitore esecutato, oltre che ai difensori del creditore. L'accesso suddetto veniva preventivamente fissato per il giorno **30.06.2022** e successivamente rinviato, giusta istanza depositata dall'avvocato del debitore-esecutato e conseguente autorizzazione dell'Ill.mo G.E., causa motivi di salute del debitore. Nel corso del sopralluogo **eseguiro un dettagliato rilievo fotografico e metrico del cespite** che risulta in buono stato di conservazione, come meglio rappresenterò nel seguito. Ho altresì appurato **la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dei luoghi, rilevando una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di volumetrie aggiuntive, nonché la realizzazione di un vano finestra nella camera denominata Camera 1.**

4. Risposte ai quesiti

4.1. 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.

Gli immobili oggetto del presente pignoramento sono individuati come di seguito:

- **appartamento sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla via Ripuaria n. 283;**
- **autorimessa sita nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla via Ripuaria n. 283;**

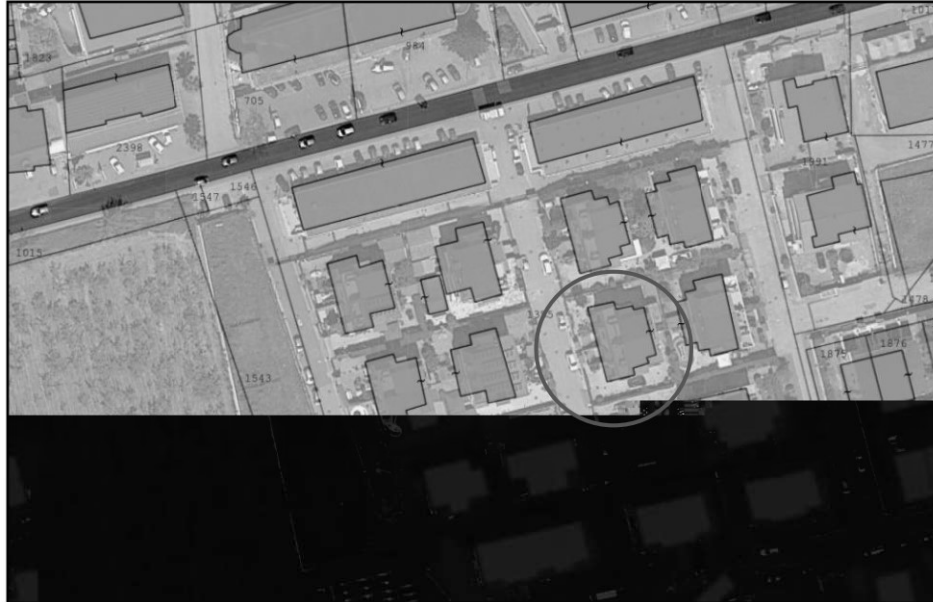
e così distinti **catastalmente:**

- **appartamento sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla via Ripuaria, piano T,1,2, individuato come: Fg. 72 – P.Illa 1355 – sub. 29 – cat. A/7 – cl. 2 – cons. 7,5;**

- **autorimessa sita nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla via Ripuaria, piano S1, individuato come: *Fg. 72 – P.Illa 1355 – sub. 53 – cat. C/6 – cl. 3 – cons. 69 mq.***

Dalla attenta lettura delle visure catastali, dell'atto di acquisto e delle note di trascrizione/iscrizione, **ho verificato che l'immobile e la proprietà coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento.**

Per l'esatta individuazione del bene, riporto il mappale catastale sovrapposto alle immagini satellitari della zona.



Provvedo alla formazione di un **unico lotto di vendita**, vista la natura dei beni e la loro impossibilità ad essere venduti separatamente:

5. **appartamento sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla via Ripuaria, piano T,1,2, individuato come: *Fg. 72 – P.Illa 1355 – sub. 29 – cat. A/7 – cl. 2 – cons. 7,5;***
6. **autorimessa sita nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla via Ripuaria, piano S1, individuato come: *Fg. 72 – P.Illa 1355 – sub. 53 – cat. C/6 – cl. 3 – cons. 69 mq.***

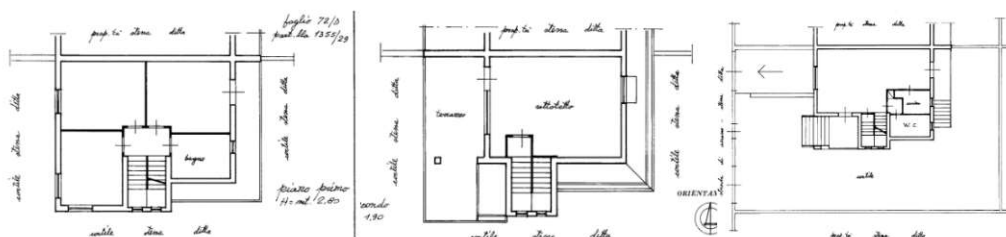
6.1. Dalla attenta QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare - in caso di assenza - i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

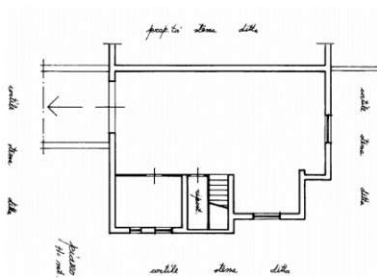
Passo ora a descrivere i beni trattati come **unico lotto** formato da un'abitazione indipendente (villetta a schiera) composta da un piano seminterrato destinato a garage e cantina, un piano terra (rialzato) destinato a zona giorno, un primo piano destinato a zona notte e l'ultimo piano sottotetto. Il bene ricade nel perimetro urbano del comune di Giugliano in Campania (NA) alla via Ripuaria n. 283 ed è interno ad un parco residenziale ben servito.



INDIVIDUAZIONE DEI BENI DALL'ESTERNO



PLANIMETRIA STATO CATASTALE SUBALTERNO 29 - P.T-1-2



PLANIMETRIA STATO CATASTALE SUBALTERNO 53 – P. S1

Al bene in oggetto si ha accesso dal viale comune del parco ed è identificata con il n. 7, come rilevato dal cancelletto di accesso pedonale. L'accesso è consentito a mezzo di due cancelli per accesso carrabile e da un cancello per l'accesso pedonale. Il primo cancello carrabile consentiva di accedere al piano seminterrato a mezzo di rampa di accesso che, all'attualità, risulta invece essere stata modificata con la realizzazione di una scalinata mentre il secondo accesso carrabile, unitamente all'accesso pedonale, consentono l'immissione nell'antistante area cortilizia da cui si accede all'unità immobiliare, a mezzo di scalinata che conduce ad una loggia posta al piano terra dove è allocato il portone d'ingresso. Il fabbricato, che ha una struttura in cemento armato, risulta composto da tre livelli fuori terra e un livello interrato.



L'abitazione confina a nord con il cortile e altra U.I.U., a est con altra U.I.U., ad ovest con altra U.I.U. e a sud con il cortile e il viale comune. Essa è composta all'attualità dal un piano seminterrato, a cui si ha accesso sia dal vano scala interno che dalla scalinata antistante il primo accesso carraio. Tale piano seminterrato è utilizzato all'attualità come tavernetta ove vi è la presenza di un angolo cucina e di un sottoscala utilizzato come deposito, unitamente ad altri due vani, anch' essi utilizzati come deposito. Il primo terra, meglio individuato come piano rialzato, è accessibile da una salinata esterna che porta ad una loggia dove è disposto il portone d'ingresso. Tale piano è destinato a zona giorno ed è composto da uno spazio comune ingresso/salone, un angolo cucina e un disimpegno che separa il primo ambiente dal bagno. Il primo piano della villetta, così come tutti gli altri piani, è collegato da un vano scala interno ed è destinato alla zona notte per la presenza di tre camere e un bagno. Dalla camera 3, meglio rappresentato nel grafico di seguito proposto, è possibile accedere al balcone con affaccio sulla parte retrostante del cortile. Il secondo piano è anch'esso utilizzato come zona

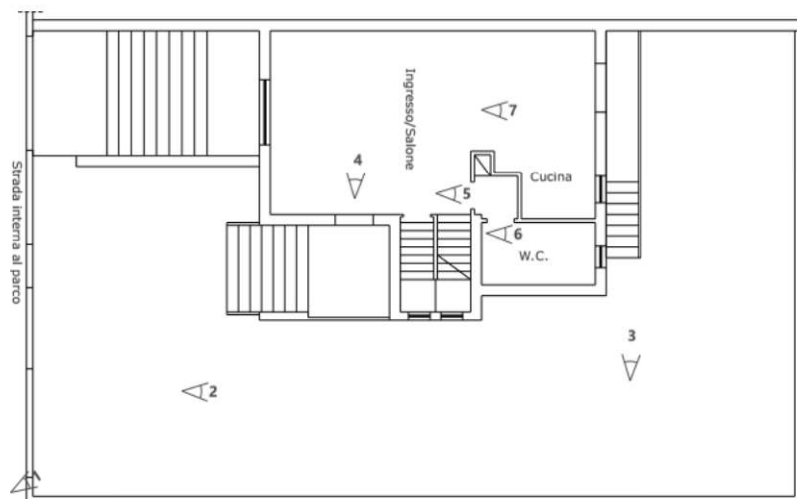
notte ed è composto da un ripostiglio posto alla sinistra dello smonto del vano scala, un'ampia camera, con la presenza di un armadio che divide la zona living dalla zona letto, che da accesso al terrazzo attiguo nonché un bagno.

Dal sopralluogo effettuato, ho riscontrato **la presenza di difformità tra lo stato attuale, quanto riportato in planimetria catastale e quanto rappresentato nei grafici di licenza** che di seguito descrivo, diversificandoli per piano:

- **Seminterrato:** diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso;
- **Esterno:** realizzazione di una volumetria non autorizzata destinata a zona deposito, realizzazione di scalinata al posto della rampa di accesso, oggetto di richiesta di condono ma non ancora evaso il procedimento;
- **Piano terra (rialzato):** rimozione della tramezzatura di divisione tra il salone e la cucina in assenza di autorizzazione; sul balcone, con accesso sia dal salone che dal cortile, vi è la realizzazione di un armadio esterno che tuttavia non crea volumetria in quanto non realizzato a tutta altezza;
- **Piano primo:** realizzazione di vano finestra nella Camera 1 in assenza di autorizzazione; vi è realizzazione sul balcone di armadio esterno che non crea volumetria;
- **Piano secondo:** realizzazione di un vano bagno, apertura di vano finestra nel bagno, realizzazione di una zona ripostiglio e cambio di destinazione d'uso in assenza di autorizzazione.

Di quanto riscontrato relazionerò nel prosieguo della presente relazione.

Riporto nel seguito **il rilievo fotografico dei beni all'attualità per una più facile comprensione.**



Coni ottici – esterno/piano terra

Cortile/esterno

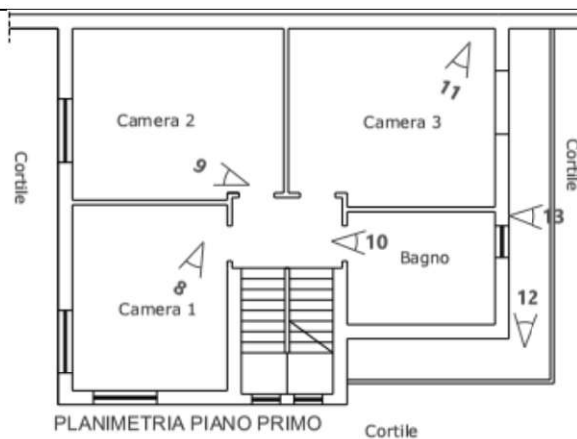


Foto 1/2/3 – Vista accesso pedonale e carrabile – vista cortile interno – vista cortile posteriore

Piano Terra



Foto 4/5/6/7 – Vista ingresso/salone – vista disimpegno – vista bagno 1 – vista angolo cucina

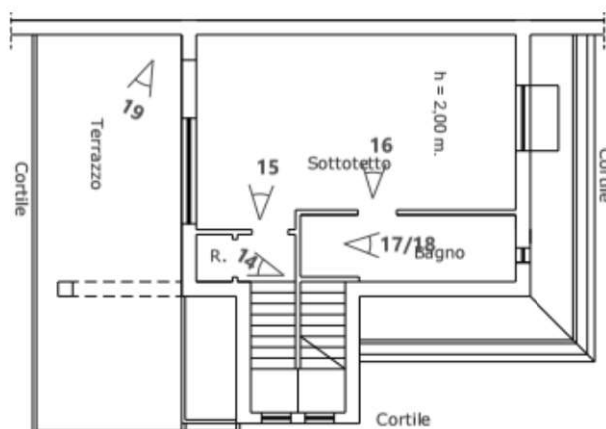


Coni ottici – piano primo

Piano primo



Foto 8/9/10/11/12/13 – Viste Camera 1 – Camera 2 – Vista Bagno – vista Camera 3 – balcone e armadio a protezione della caldaia – vista panorama



PLANIMETRIA PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

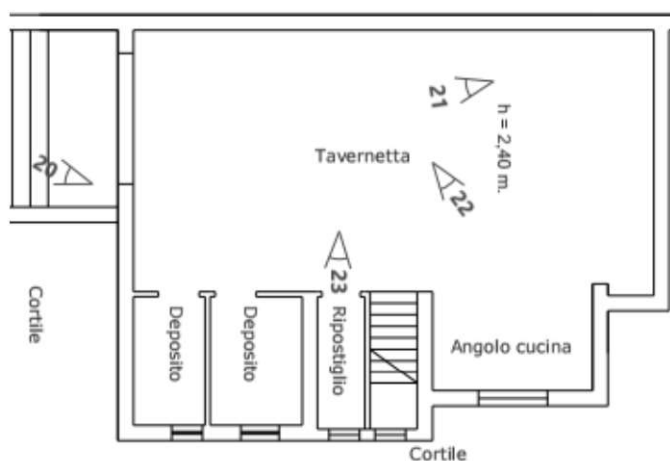
Coni ottici – piano secondo

Piano secondo - sottotetto





Foto 14/15/16/17/18/19 – Vista angolo deposito con accesso dalle scale – vista area salotto – vista zona letto – viste interno bagno – vista terrazzo



PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO

Coni ottici – piano seminterrato

Piano seminterrato



Foto /20/21/22/23 – vista accesso da esterno – viste interno con presenza di angolo cucina – vista ripostiglio

Il parco, di cui il bene costituisce un'abitazione indipendente (villetta a schiera), è situato in una zona periferica del Comune di Giugliano in Campania; esso risulta edificato nelle vicinanze della SS7 qtr "Domiziana" che collega la zona sia all'area flegrea che all'area est di Napoli con l'interscambio con la SP ex SS162 NC. Nelle immediate vicinanze vi è la presenza di diversificate attività commerciali, istituti scolastici e, a poca distanza, lidi balneari. Anche se l'area è periferica rispetto al centro del Comune, la stessa è dotata di tutte le principali attività commerciali ed è ben collegata a strade di scorrimento veloce.



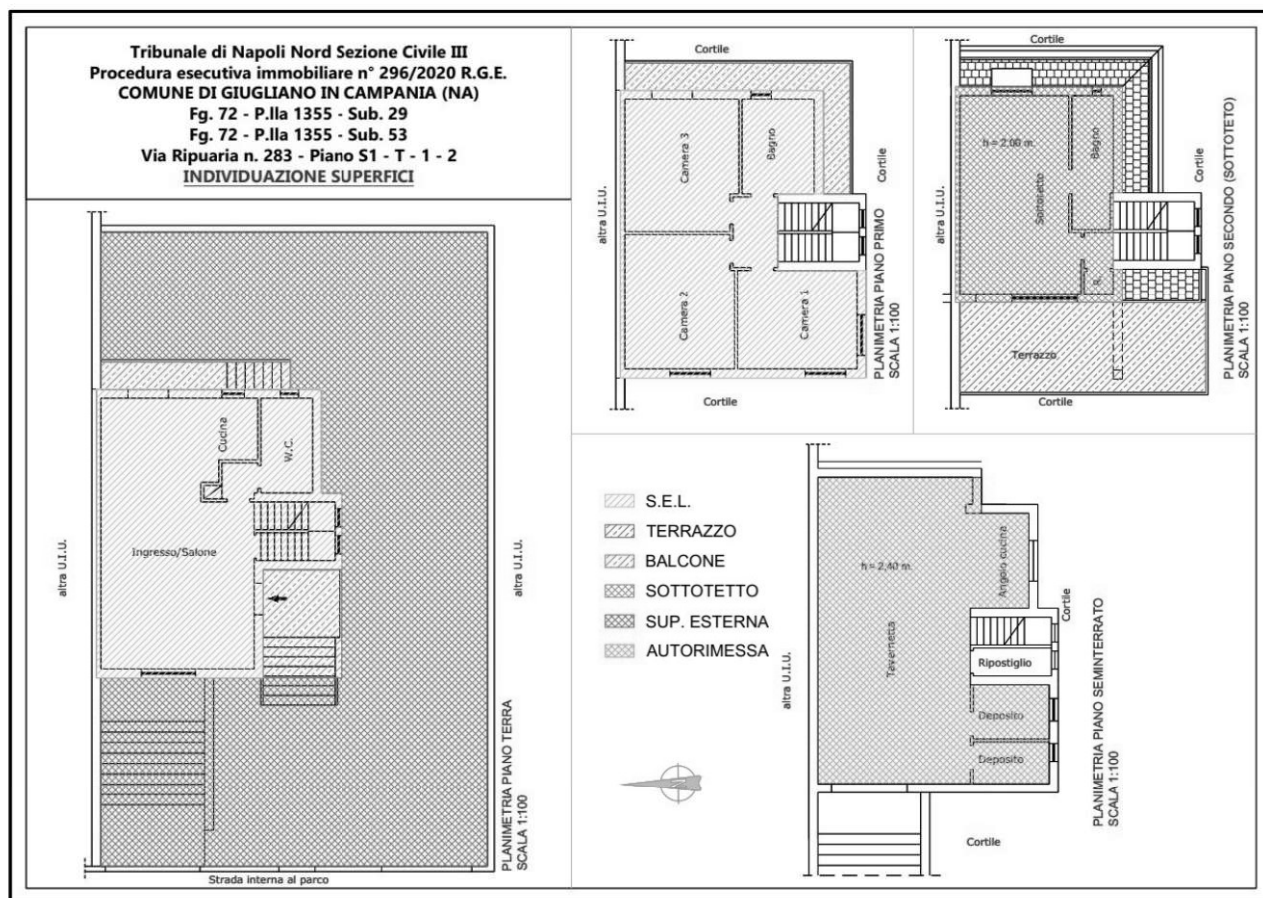
Da quanto riscontrato, **il cespite risulta in uno stato di conservazione buono**, la tipologia edilizia delle tompagnature esterne è di tipo a cassa vuota e l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, di impianto di climatizzazione a mezzo di condizionatori, di impianto elettrico nonché di impianto idrico. Per tali impianti non ho ottenuto le certificazioni. Non ho riscontrato la presenza di un attestato di prestazione energetica e pertanto il costo per la sua redazione è valutato in **€ 400,00** oltre oneri.

Procedo nel seguito alla determinazione della superficie degli immobili e alla determinazione della loro superficie commerciale. Ho quindi determinato la superficie come riportato nel **DPR n. 138 del 23.3.1998**, e come illustrato anche nelle **"ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE"**. Relativamente al cespite, la superficie considerata è quella legata allo stato attuale considerando il locale seminterrato come pertinenza diretta dell'unità immobiliare, in quanto esso è risultato essere direttamente collegato alla restante porzione del fabbricato a mezzo di una scala interna e non è unità distaccata dallo stesso, come risulta dalla visura catastale che considera il piano seminterrato come *unità catastalmente indipendente*. Saranno escluse, dal calcolo della superficie commerciale, la volumetria realizzata nel cortile che, dalla documentazione urbanistica reperita, non risulta autorizzata e sarà successivamente oggetto di opportuna stima per la valutazione dei costi necessari alla sua rimozione.

ABITAZIONE INDIPENDENTE VIA RIPUARIA								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA mq.
72	1355	29	A/7	T/1/2	APPARTAMENTO	132	1	132,00
					BALCONE/TERRAZZO FINO A 25 MQ.	25	0,3	7,50
					BALCONE/TERRAZZO OLTRE 25 MQ.	26	0,1	2,60
					SOTTOTETTO	39	0,5	19,50
					CORTILE	192	0,1	19,20

AUTORIMESSA VIA RIPUARIA - PERTINENZA DEL SUB. 29								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA mq.
72	1355	53	C/6	S1	AUTORIMESSA	67	0,5	33,50
								33,50

TOTALE SUP. COMMERCIALE								214,30
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	---------------



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

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
- In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

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

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

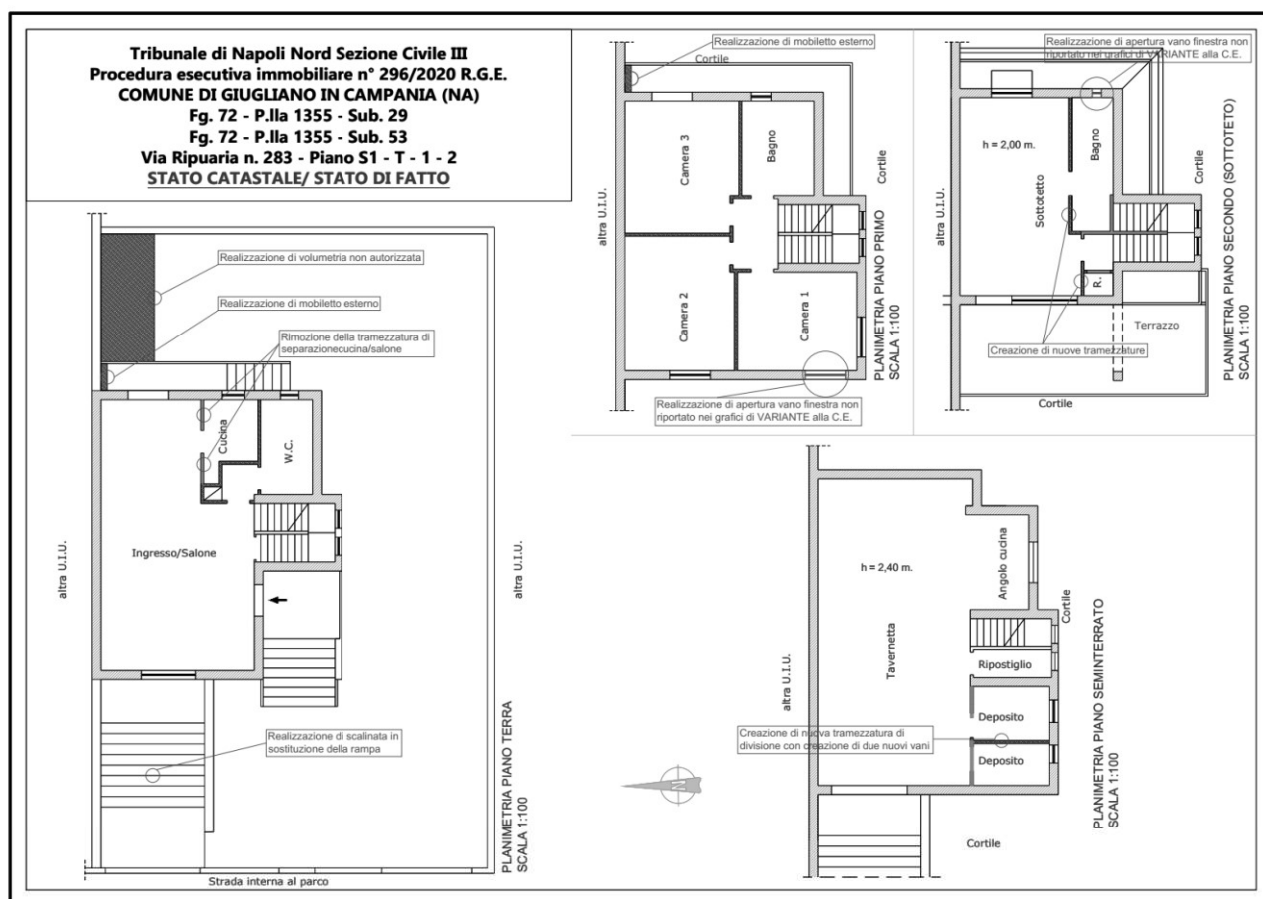
Ho provveduto ad estrarre la visura storica per immobile per entrambi i beni, presso l'Agenzia delle Entrate.

Visura **Abitazione/Villetta:**

Visura **Autorimessa/Box:**

Dalla consultazione della documentazione risulta **che i dati catastali corrispondono a quelli riportati nel pignoramento e nell'atto di acquisto e che i beni sono di piena proprietà dell'esecutato.**

In merito alle difformità catastali riscontrate, **le stesse si riassumono in una diversa distribuzione degli spazi interni: realizzazione di una volumetria nel cortile che non risulta essere stata oggetto di alcuna autorizzazione, realizzazione di una finestra nella camera 1 che risulta in planimetria catastale ma non è presente nel grafico di licenza, realizzazione di un finestrino nel nuovo bagno realizzato nel sottotetto e il cambio di destinazione d'uso sia del piano seminterrato che del piano secondo destinato a sottotetto. Per tali ultimi ambienti si è riscontrata un'altezza netta inidonea (2,40 m. e 2,00 m.).**



6.3. 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.Illa _____ (ex p.Illa _____ 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 un cespite ubicato in **Giugliano in Campania (NA) alla via **Ripuarìa n. 283**. **L'abitazione indipendente (villetta a schiera)****

è composta da un piano seminterrato destinato a garage e cantina, un piano terra (rialzato) destinato a zona giorno, un primo piano destinato a zona notte e l'ultimo piano destinato a sottotetto. Il bene confina a nord con il cortile e **altra U.I.U.**, a est con **altra U.I.U.**, ad ovest con **altra U.I.U.** a sud con **il cortile e il viale comune**. Il bene è riportato nel C.F. del Comune di **Giugliano in Campania (NA)** al Fg. **72** - P.Illa **1355** - sub. **29** - cat. A/7 e Fg. **72** - P.Illa **1355** - sub. **53** - cat. C/6; il descritto stato dei luoghi non corrisponde allo stato catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato, realizzazione di una volumetria destinata a zona deposito, realizzazione di scalinata al posto della rampa di accesso nel cortile, rimozione della tramezzatura di divisione tra il salone e la cucina al piano terra (rialzato), realizzazione di

vano finestra nella Camera 1 presente in planimetria catastale ma non nei grafici di licenza, nel sottotetto realizzazione di un vano bagno e apertura di vano finestra nello stesso e realizzazione di una zona ripostiglio e cambio di destinazione d'uso. **L'intero complesso edilizio è stato edificato in virtù di C.E. n. **** e relativa variante n. ****; inoltre vi è la presentazione di una pratica di condono (legge 24/92) prot. N. **** relativa alla modifica delle rampe di accesso carrabili con gradinate.** Pertanto, sono stati detratti i costi per la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria, per la realizzazione dei vani finestra, per sanare la scalinata di accesso al piano seminterrato e la diversa distribuzione degli spazi interni con il successivo aggiornamento catastale, nonché i costi per la rimozione della volumetria in cortile.

PREZZO BASE euro **€. 256.000,00 (euro duecentocinquantaseimila/00)**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione. In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.la o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari: 1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. 2) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità. Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto). 3) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche. Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesiani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. 4) Situazioni di comproprietà. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. 5) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Dalle **ispezioni ipotecarie effettuate presso al Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, per il periodo dal 01.06.1994 a tutto il 20.06.2022, risulta che l'immobile all'attualità è di piena proprietà del sig. ****.**

Il debitore veniva in possesso dell'immobile in forza di atto, a cura del notaio ****, dalla sig.ra ****. Quest'ultima veniva in possesso del bene in oggetto in virtù di atto di compravendita per Notar ****, in data 3 dicembre 1993, rep. ****, registrato a Napoli il **** e trascritto, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, in data ****, per acquisto dalla signora ****, nata a Napoli il ****. Alla **** la detta consistenza immobiliare pervenne in virtù di atto di compravendita per Notar **** di Napoli in data **** e trascritto

presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, in data ****ai numeri ****, per acquisto dalla società **** con sede in Napoli. Alla detta **** il suolo, sul quale veniva successivamente edificata la consistenza immobiliare in oggetto, perveniva in virtù di atto per Notar **** di Napoli, in data ****, registrato in data ****e successivo atto del ****, autenticato nelle firme dal **** registrato in data ****, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in ****.

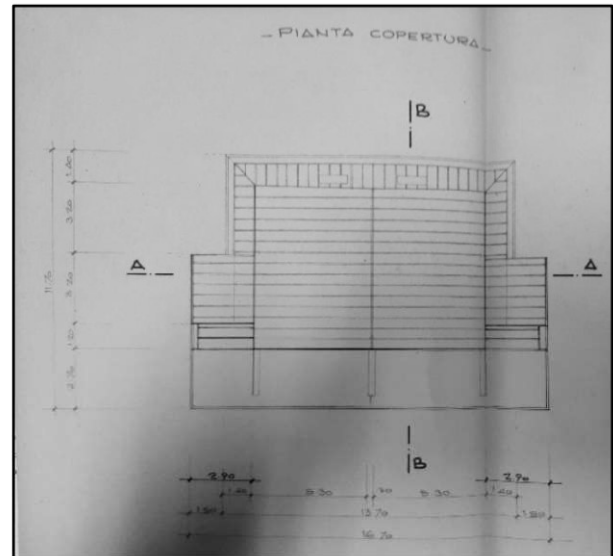
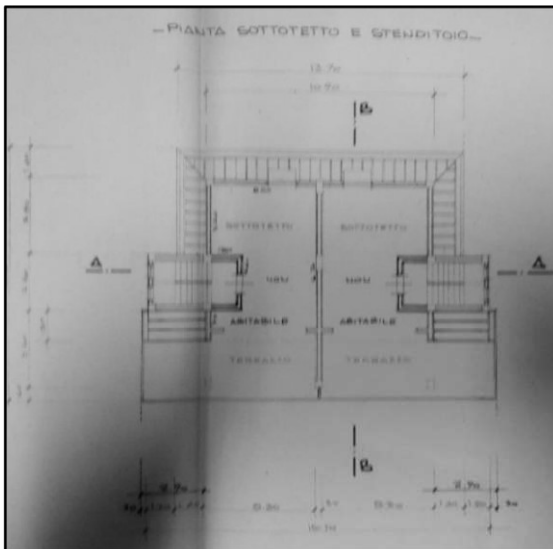
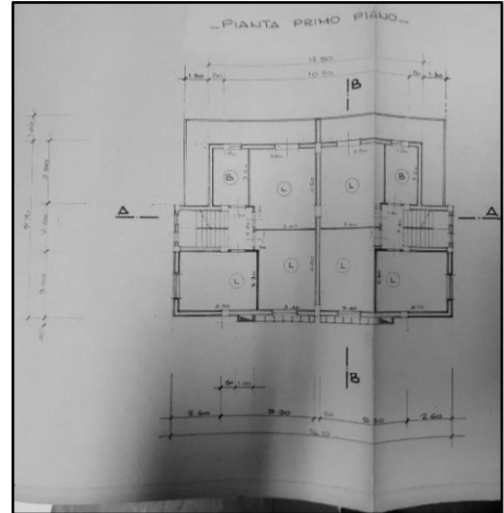
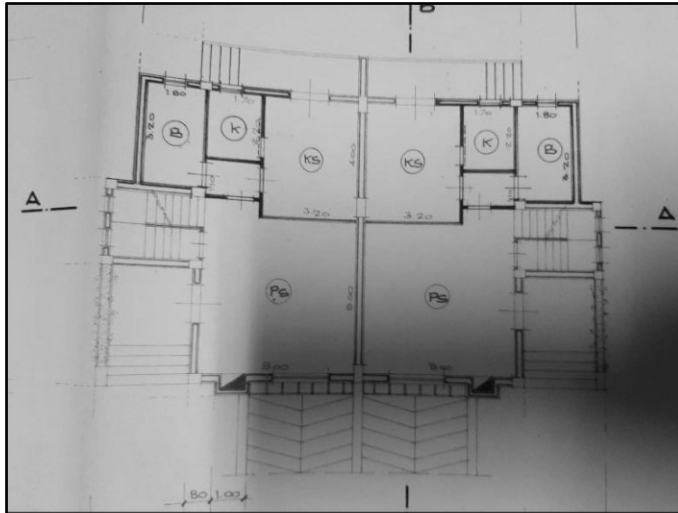
Dalla lettura delle ispezioni ipotecarie e dell'atto stipulato nell'aprile 2007, risulta ricostruita la storia possessoria dell'immobile nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

6.5. 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. L'esperto accerti se l'immobile è anteriore al 1942; in caso contrario provveda ad acquisire gli eventuali titoli abilitativi. In ogni caso, laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto: - deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità: deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003); lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.); i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi; la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in ogni altro caso, verificherà - ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare - se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: 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); art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate); art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate); verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito 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.

Al fine di reperire informazioni relative alla presenza di eventuali **pratiche edilizie autorizzative**, ho provveduto ad inviare, in data **19.07.2022**, una p.e.c. al protocollo del **Comune di Giugliano in Campania** per avere informazioni in merito a:

- **licenza Edilizia e grafici relativi al fabbricato sito in Giugliano in Campania (NA) alla via VIA RIPUARIA Piano S1 - T - 1 - 2;**
- **eventuali titoli abilitativi (DIA, CILA, SCIA) e relativi grafici per l'immobile sito in Giugliano in Campania (NA) alla via VIA RIPUARIA Piano S1 - T - 1 - 2;**

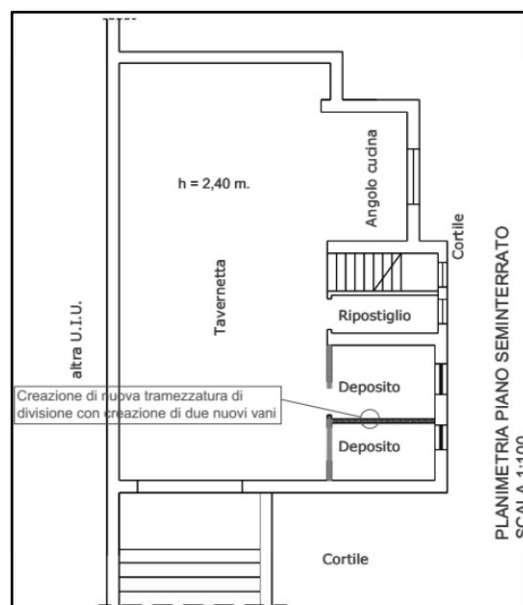
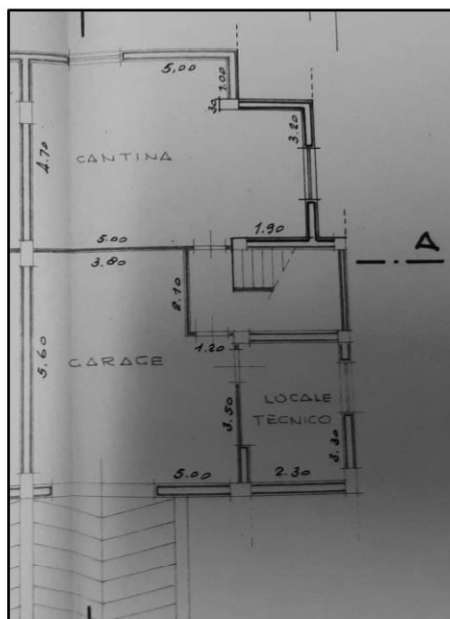


PIANTA VILLETTA TIPO C.E. IN VAR. ****



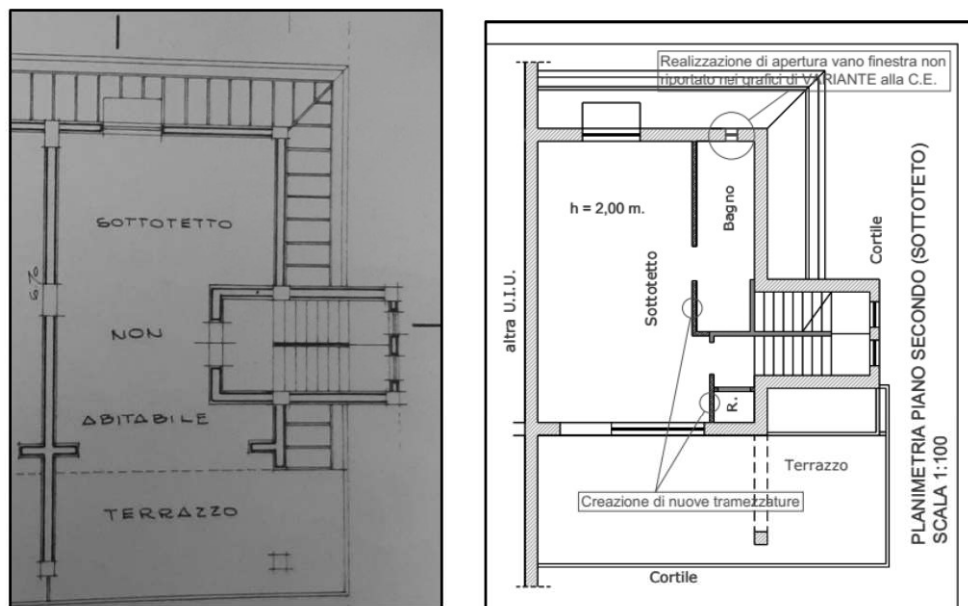
PROSPETTO VILLETTA TIPO C.E. INE VAR. ****

Da quanto visionato, **risulta che il piano seminterrato era destinato in parte a garage e in parte a cantina e, pertanto, l'utilizzo attuale "tavernetta" rappresenta una variazione di destinazione d'uso non autorizzata e non autorizzabile in quanto l'altezza utile interna è inferiore ai 2,70 m necessari per uno spazio destinato ad un uso abitativo, secondo il Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975.**



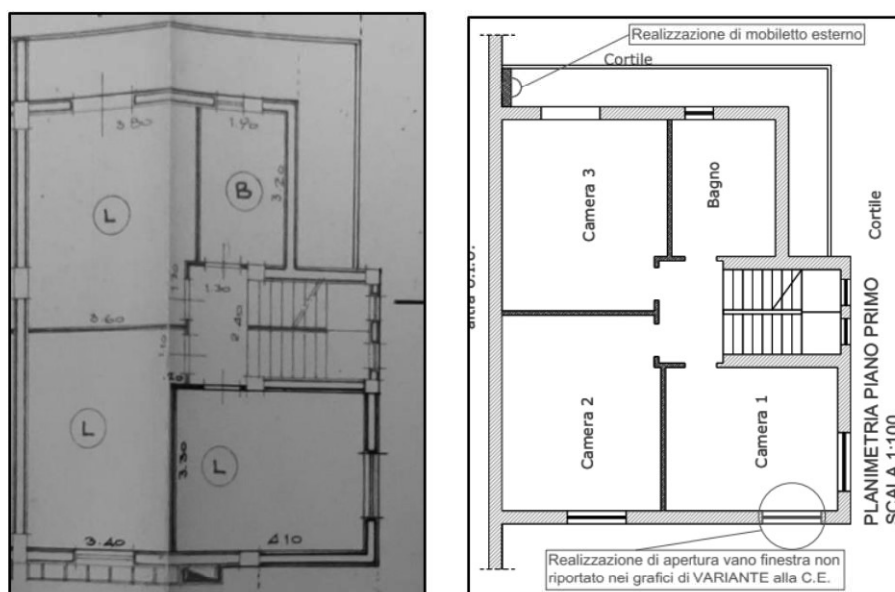
Stato C.E. - Confronto stato attuale e catastale

Analogo ragionamento l'ho applicato al **piano secondo autorizzato come "SOTTOTETTO NON ABITABILE"** che all'attualità è utilizzato come camera da letto e ambiente living. In esso è stato realizzato un bagno con un'altezza netta interna di 2,00m. Tale altezza non consente l'abitabilità degli ambienti in quanto l'altezza minima per l'abitabilità è 2,40 m per i soli ambienti di servizio, come riportato nel Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975. Inoltre nello stesso bagno è stato realizzato un finestrino necessario all'aerazione. La realizzazione del bagno, la finestra realizzata nello stesso e la creazione di una zona deposito in sinistra allo smonto della scala non risultano essere oggetto di alcuna richiesta.



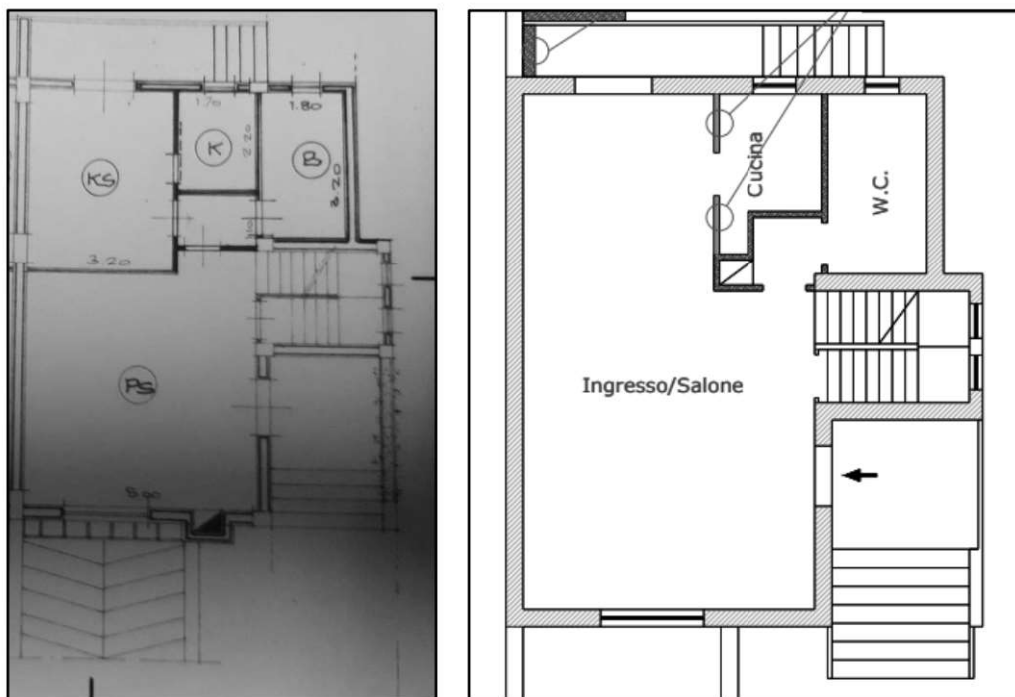
Stato C.E. – Confronto stato attuale e catastale

Al **piano primo** ho riscontrato che, nella prima camera da letto "CAMERA 1", è stata realizzata una finestra che non è presente nei grafici di licenza anche se la stessa tipologia di finestra è presente altresì sulla facciata delle villette attigue. Non risultano altre difformità.

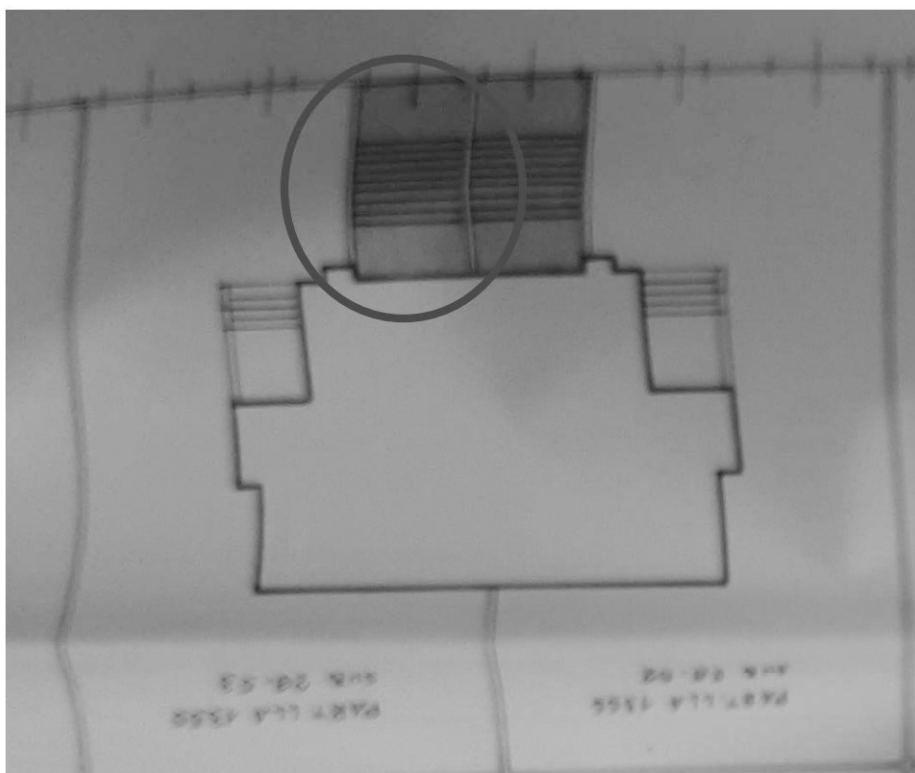


Stato C.E. – Confronto stato attuale e catastale

Infine al **piano terra** è stata eliminata la tramezzatura di divisione tra il salone e la cucina, con la creazione di un unico ambiente e realizzazione di camino nel salone.



In riferimento alla presenza di eventuali **pratiche di condono** il costruttore, in data ****con successivo prot. n. ****, provvedeva a depositare una richiesta di condono relativa alla "rimozione di n. 7 rampe carrabili esterne per l'accesso ai piani cantinati delle singole villette e sostituzione delle stesse con scale esterne, realizzate in muratura di tufo e rivestite con lastre di marmo."



In riferimento a quanto sopra descritto, le difformità sono riassumibili in una diversa distribuzione degli spazi interni, in una variazione dei prospetti legata alla realizzazione di finestra al piano primo e finestra al piano secondo, un cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato e al piano secondo e realizzazione di una volumetria nel cortile. Tali difformità, ad esclusione del cambio di destinazione d'uso (non sanabile per mancanza dell'altezza minima abitabile) e alla volumetria realizzata nel cortile (stimo un costo per la sua rimozione e trasporto a rifiuto di €. 1.000,00), le stesse possono essere sanate, unitamente alla gradinata oggetto di condono che all'attualità non risulta rilasciato, con la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria il cui costo è stimato in €. 516,00 quale sanzione amministrativa, €. 1.500,00 quali oneri di costruzione e €. 2.500,00 oltre oneri accessori per spese tecniche.

Infine, relativamente alla presenza del vincolo di servitù militare, esso è legato, come da informazione avuta per le vie brevi, ad un limite di altezza del nuovo costruito e pertanto non interessante l'edificio in oggetto.

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 sede di accesso ho constatato, unitamente al custode, che l'immobile è occupato dal debitore e dalla sua famiglia con presenza di un minore (rif. verbale di accesso e documentazione medica in atti); il debitore è proprietario degli immobili in oggetto in forza all'atto di compravendita a cura del notaio ****del ****.

6.6. QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. *L'esperto deve*

procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve: 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; 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; acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso; acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. nel caso di terreni, verifichi se gli stessi siano stati percorsi dal fuoco e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i vincoli di cui all'art. 10 della L. 353/2000. In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Al fine di rispondere esaurientemente al quesito, **ho effettuato un'ispezione ipotecaria** on line sul sito dell'Agenzia delle Entrate: dall'analisi di quest'ultima, unitamente alla certificazione notarile di cui sopra, è emerso che il bene oggetto di pignoramento, **nel ventennio preso in esame**, ha formato oggetto delle seguenti formalità per il periodo dal **01.06.1994** a tutto il **20.06.2022** con le relative note che riporto di seguito:

1. TRASCRIZIONE del 26/04/2007 - Registro Particolare **** Registro Generale ****
****Pubblico ufficiale ****Repertorio ****del ****ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;

2. ISCRIZIONE del 26/04/2007 - Registro Particolare **** Registro Generale ****
Pubblico ufficiale ****Repertorio ****del ****IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

3. ISCRIZIONE del 26/11/2010 - Registro Particolare **** Registro Generale ****
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio ****del ****IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

4. ISCRIZIONE del 12/12/2011 - Registro Particolare **** Registro Generale ****
****Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio ****del **** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

5. ISCRIZIONE del 06/11/2012 - Registro Particolare **** Registro Generale ****
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio **** del **** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

6. TRASCRIZIONE del 15/02/2017 - Registro Particolare **** Registro Generale ****
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio **** del **** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

7. TRASCRIZIONE del 21/09/2020 - Registro Particolare **** Registro Generale ****
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio ****del ****ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Vi è la presenza di altro pignoramento del 2017 e di cui il creditore procedente ha provveduto a darne avviso ex art. 498 c.p.c. in data 23.10.20220 anche alla parte

promotrice. Alla data odierna non risulta alcuna opposizione da parte del creditore della predetta procedura.

In merito alla presenza di eventuali Vincoli, ho provveduto alla verifica degli stessi consultando il sito Vincoli in Rete del MIBAC.



Ho appurato pertanto che l'immobile **non ricade in area vincolata paesaggisticamente o in area di interesse archeologico, nè vi sono vincoli puntuali.**

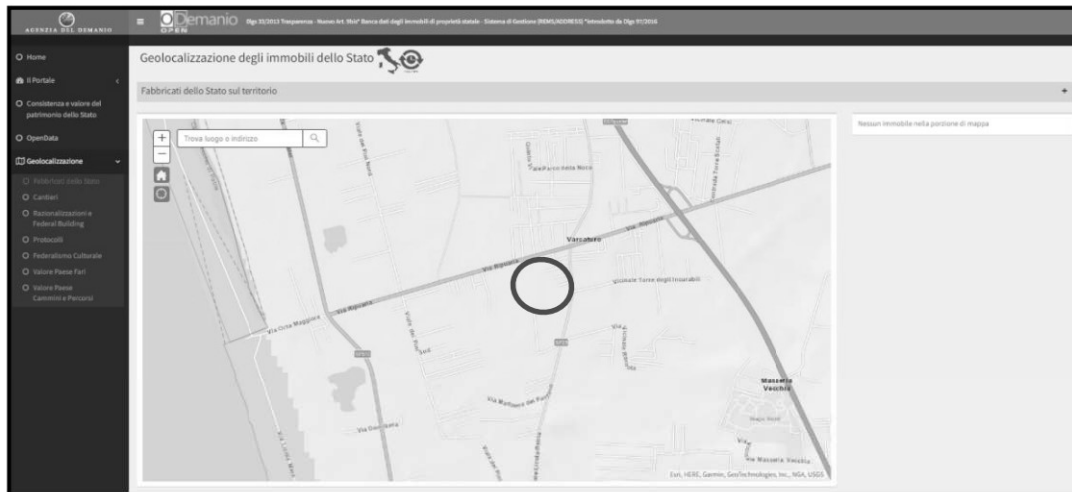
A seguito di quanto riscontrato in merito alle **difformità urbanistico-edilizie** al quesito n. 6, riporto **i costi valutati per la loro sanatoria:**

- ***P.D.C. IN SANATORIA e successivo accatastamento: €.*** 2.500,00 oltre oneri;
- ***sanzione amministrativa per presentazione P.D.C. IN SANATORIA: €.*** 516,00;
- ***oneri di costruzione stimati in €.*** 1.500,00;
- ***rimozione volumetria in cortile e trasporto a discarica: €.*** 1.000,00;
- ***redazione A.P.E.: €.*** 400,00 oltre oneri.

Tali costi saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.

6.7. QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Ho consultato il sito OPENDEMANIO e riscontrato che il **fabbricato non ricade su suolo demaniale.**



6.8. QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

L'edificato è stato autorizzato con regolare C.E. e successiva Variante, pertanto il terreno non può essere 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:

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

I beni non ricadono in questa casistica.

6.9. 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 a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e, in aggiunta, determinerà anche il valore d'uso del bene per dieci/quindici anni. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e

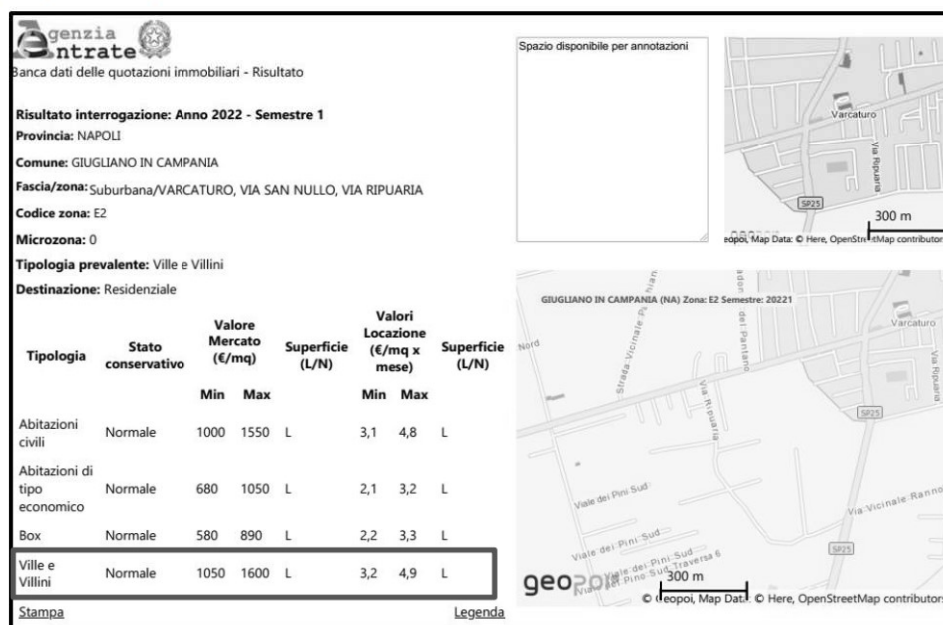
competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

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

Per determinare il valore di mercato all'attualità del cespite in questione, ho proceduto alla stima del valore di mercato mediante l'utilizzo del **metodo sintetico-comparativo** che meglio si adatta alla tipologia dell'unità oggetto del procedimento.

A tal fine, ho consultato la **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)**.

Dall'analisi della **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI)** (Suburbana/VARCATURO, VIA SAN NULLO, VIA RIPUARIA) relativa alla zona in questione con riferimento all'ultimo periodo disponibile, ossia il II semestre del 2021, ho riscontrato un valore di mercato unitario variabile da **€/mq 1.050,00 a €/mq 1.600,00**: ho scelto di mediare tra i valori di mercato rilevati dall'OMI ottenendo, così, un valore unitario medio di **€/mq 1.325,00**.



Tale valore è **il valore medio globale di riferimento**, cioè quel valore che è riscontrabile, in media, nella città o nel quartiere (a seconda delle dimensioni territoriali) dove è localizzato il cespite: l'importo così ottenuto, deve essere necessariamente, ed opportunamente, **corretto**, per tenere conto delle **caratteristiche proprie** sia dell'**immobile** in questione che dell'**edificio** che lo ospita, nonché dello **specifico contesto** per considerare la maggiore o minore **appetibilità commerciale** della zona in cui è inserito.

Per compiere questa operazione ho adoperato alcuni **coefficienti correttivi** comunemente utilizzati in letteratura, in particolare:

- ϑ per le caratteristiche posizionali;
- Δ per le caratteristiche dell'edificio;
- Ω per le caratteristiche dell'immobile.

Il prodotto fra il **valore medio unitario**, i **coefficienti** così ricavati e la **superficie commerciale** dell'immobile da origine al **più probabile valore di mercato** del cespite oggetti di stima:

$$V_m = V_{unitario\ medio} * S_{commerciale} * \vartheta * \Delta * \Omega$$

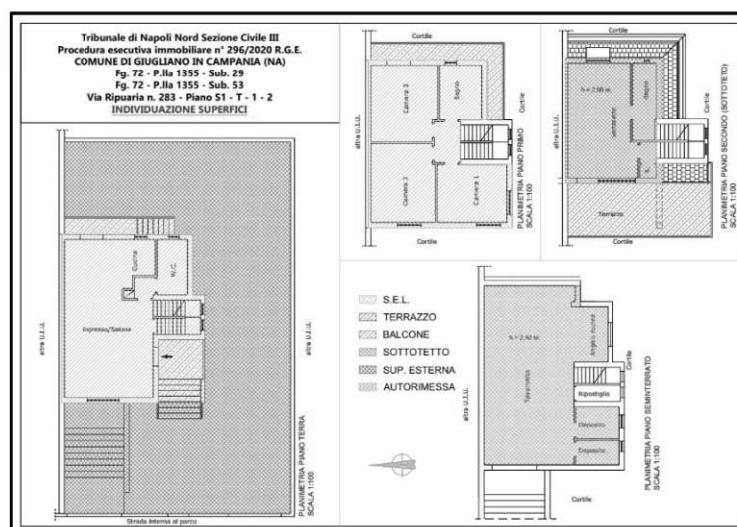
Com'è noto, in ambito immobiliare, per il **calcolo del valore di mercato**, viene utilizzata la **superficie commerciale**: in particolare, nel settore delle unità immobiliari urbane, detta consistenza si misura al lordo delle murature interne ed esterne e fino alla mezzera delle stesse nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare, con l'aggiunta, previa opportuna omogeneizzazione, della superficie delle pertinenze comuni e/o di uso esclusivo (**DPR n. 138 del 23.3.1998**, come illustrato anche nelle **"ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE"**).

Prima di procedere alla stima, riporto la Tabella del computo delle superfici commerciali già esposta al Quesito 2 e il grafico delle superfici, poste alla base del calcolo del valore di mercato dell'immobile:

ABITAZIONE INDIPENDENTE VIA RIPUARIA								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA mq.
72	1355	29	A/7	T/1/2	APPARTAMENTO	132	1	132,00
					BALCONE/TERRAZZO FINO A 25 MQ.	25	0,3	7,50
					BALCONE/TERRAZZO OLTRE 25 MQ.	26	0,1	2,60
					SOTTOTETTO	39	0,5	19,50
					CORTILE	192	0,1	19,20
								180,80

AUTORIMESSA VIA RIPUARIA - PERTINENZA DEL SUB. 29								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA mq.
72	1355	53	C/6	S1	AUTORIMESSA	67	0,5	33,50
								33,50

TOTALE SUP. COMMERCIALE								214,30
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--------



Individuazione delle Superfici

Negli schemi che seguono, ho rappresentato i **coefficienti correttivi utilizzati** per ragguagliare il valore di mercato alle specifiche peculiarità dell'immobile. Più

dettagliatamente, ho indicato con δ i coefficienti pertinenti alla zona (rif. Tabella 1), con Δ quelli relativi all'edificio (rif. Tabella 2) e con Ω i fattori peculiari dell'unità immobiliare (rif. Tabella 3):

CARATTERISTICHE POSIZIONALI		d ₁	d		
Caratteristica	Coefficiente	0,922			
Centralità	0,950				
Vicinanza	0,970				
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		d ₂	0,97318210		
Caratteristica	Coefficiente	1,136			
SECONDARIA					
Scuole	1,050				
Giardini	1,000				
Linee di autobus	1,000				
Stazione ferroviaria	1,000				
Metropolitana	1,000				
Musei	1,000				
Uffici Pubblici	1,000				
Posto di Polizia	1,000				
TERZIARIA					
Negozi	1,050				
Impianti sportivi	1,030				
Cinema e Teatri	1,000				
Circoli e ritrovi	1,000				
NEGATIVI					
Tralicci elettrici	1,000				
Depuratori	1,000				
Centrali di Energia	1,000				
Cimiteri	1,000				
Binari Ferroviari	1,000				
Aeroporti	1,000				
Ospedali	1,000				
Carceri	1,000				
Discoteche	1,000				
Stadio	1,000				
Industrie	1,000				
CARATTERISTICHE ESTETICHE				d ₃	0,930
Caratteristica	Coefficiente			0,930	
Elemento naturale predominante	1,000				
Panoramicità generale	1,000				
Elemento artificiale predominante	0,930				
Parco o verde fruibile nella zona	1,000				
Scorci caratteristici ambientali	1,000				
Strutture artificiali da attraversare	1,000				

Tabella n. 1 – Coefficienti correttivi di zona

COEFFICIENTI CORRETTIVI EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		D ₁	D
Caratteristica	Coefficiente	1,091	
Elettrico	1,000		
Gas	1,000		
Riscaldamento autonomo	1,020		
Condizionamento	1,080		
Telefono	1,000		
Citofono	1,000		
Ascensore	0,990		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		D ₂	1,0848055
Caratteristica	Coefficiente	1,000	
Facciata nell'insieme	1,000		
Accesso	1,000		
Composizione spaziale	1,000		
CONSERVAZIONE		D ₃	0,975
Caratteristica	Coefficiente	0,975	
Scale	0,993		
Facciata	0,988		
Impianti	0,994		
CARATTERISTICHE SOCIALI		D ₄	1,020
Caratteristica	Coefficiente	1,020	
Recinzione proprietà	1,020		

Tabella n. 2 – Coefficienti correttivi edificio

COEFFICIENTI CORRETTIVI ALLOGGIO			
ASPETTI FUNZIONALI		W1	W
Caratteristica	Coefficiente	1,030	
Dimensione ambienti	1,000		
Disposizione ambienti	1,000		
Ambienti di deposito	1,030		
Qualità servizi	1,000		
Qualità cucina	1,000		
VARIANTI ESTETICHE		W2	
Caratteristica	Coefficiente	1,000	
Portone ingresso	1,000		
Porte interne	1,000		
Tinte e decori	1,000		
Pavimentazioni	1,000		
Piastrelle pareti w.c.	1,000		
Finestre	1,000		
Composizione spaziale	1,000		
VARIANTI POSIZIONALI		W3	
Caratteristica	Coefficiente	1,050	
Affaccio prevalente	1,050		
VARIANTI DIMENSIONALI		W4	
Caratteristica	Coefficiente	0,900	
Taglio dimensionale	0,900		
CONSERVAZIONE		W5	
Caratteristica	Coefficiente	0,998	
Normale	0,998		

Tabella n. 3 – Coefficienti correttivi alloggio

Il prodotto tra il valore di mercato generato dai coefficienti stabiliti con le effettive peculiarità del cespite oggetto di stima e la superficie commerciale ricavata (rif. Tabella 5), **ha generato il più probabile prezzo di mercato dell'intero immobile, comprensivo di tutti gli accessori e pertinenze, che è pari ad €. 291.194,79** (euro duecentonovantunomilacentonovantaquattro/79).

IMMOBILE	MEDIA O.M.I. C./mq.	COEFFICIENTI			SUPERFICIE COMMERCIALE mq.	VALORE DI MERCATO STIMATO
		d	D	W		
Immobile in Giugliano in Campania (NA) via Ripuaria n. 283	1.325,00	0,97318210	1,0848055	0,97140330	214,30	C 291.194,79

Tabella n. 4 – Valore di mercato stimato

Per una migliore nonché apprezzabile comprensione dei valori stimati in precedenza, ripropongo di seguito un estratto di **alcuni comparabili messi in vendita nella zona ove ricade il bene in oggetto** che, in maniera indicativa, fornisce un'idea sommaria delle proposte di vendita di beni analoghi ubicati nel quartiere dove è localizzato il cespite.



Affiliato: Studio Giugliano 2 Srl
 Partita IVA: 09195901211
 Via Ripuaria, 144 80014 Giugliano In Campania (NA)
 Email: na2c5@tecnorete.it - Tel.: 08118043214



Rif.: 60644560
€ 395.000
Bifamiliare in vendita
 Giugliano In Campania, Via Ripuaria -
 Varcaturato Centro

Tipologia: villa
 Superficie: mq 250 ca.
 Locali: 6
 Sottotipologia: bifamiliare
 Spese Annuue: € 480



Affiliato: Studio Quanto Srl
 Partita IVA: 06860490637
 Via Campana, 430-432 80010 Quarto (NA)
 Email: rnhc9@tecnocasa.it - Tel.: 08118047584



Rif.: 60667755
€ 279.000
Villa singola in vendita
 Giugliano In Campania, Via Riparia -
 Varcaturu Centro

Tipologia:	villa
Superficie:	mq 190 ca.
Locali:	7
Sottotipologia:	villa singola
Spese Annuali:	€ 0
Ricavi:	2

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, propongo di seguito al Giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta del cespite** che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, nonché delle decurtazioni legate alle difformità riscontrate e relazionate in precedenza.

DETERMINAZIONE PREZZO A BASE D'ASTA DELL'APPARTAMENTO

Dal valore ricavato ho eseguito un'ulteriore decurtazione, **del 10%, legata alla vendita forzata**. Da tutto quanto sopra considerato il prezzo a base d'asta è dato:

- valore di stima pari ed **€ 291.194,79;**
- sua decurtazione del 10%, per mancata disponibilità alla vendita dell'immobile, pari ad **€ 29.119,47;**
- presentazione di P.D.C. IN SANATORIA e successivo accatastamento: **€ 2.500,00 oltre oneri;**
- pagamento sanzione amministrativa per presentazione P.D.C. IN SANATORIA: **€ 516,00;**
- oneri di costruzione stimati in **€ 1.500,00;**
- rimozione volumetria in cortile e trasporto a discarica: **€ 1.000,00;**
- redazione A.P.E.: **€ 400,00 oltre oneri.**

per un **VALORE RESIDUALE DI STIMA di € 256.159,31 in cifra tonda € 256.000,00**

Pertanto ho definito il **VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE**, pari ad **€ 256.000,00** (euro **DUECENTOCINQUANTASEIMILA/00**).

6.10. QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. *Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto procederà alla valutazione sia dell'intero immobile che della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

I beni non ricadono in questa casistica.

6.11. 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*

In data 19.07.2022 ho inviato una p.e.c. all'ufficio Stato Civile e all'ufficio Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania per reperire il **certificato di Matrimonio con note a margine e i certificati contestuali del sig. ******. Con p.e.c. del 25.07.2022 il Comune ha provveduto ad inviarmi il solo certificato Contestuale; in data 24.11.2022 mi sono recato in Comune per effettuare l'accesso agli atti tecnico/urbanistici e con l'occasione ho chiesto informazioni in merito al certificato di Matrimonio richiesto. Il dirigente mi ha comunicato che il matrimonio era stato celebrato a Napoli e pertanto in data **29.11.2022 ho richiesto il Certificato di Matrimonio con note a margine al Comune di Napoli**.

ESTRATTO DI MATRIMONIO: il sig. ****e la sig.ra ****, hanno contratto matrimonio in data **** in Napoli (NA), risulta l'annotazione. Gli sposi con **convenzione di negoziazione assistita dagli avv.ti **** conclusa in data ****, trascritta nei registri di questo ufficio dello stato civile, al n. 4 parte 2 serie C, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi **** e **** di cui l'atto di matrimonio contrascritto.**

CERTIFICATO CONTESTUALE: il sig. ****risulta nato il **** in ****e residente in VIA **** Giugliano in Campania (NA) dal ****ed è di stato civile **CONIUGATO con ****.**

Dal certificato contestuale emerge chiaramente il mancato aggiornamento dello stato civile dell'esecutato.

5. Conclusioni

Dalle ricerche effettuate sui beni siti in Giugliano in Campania (NA) alla via Ripuaria, 283, sono risultati di proprietà 1/1 del sig. ****. I beni pignorati attualmente sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia. **Dal reperimento dell'estratto di matrimonio emerge che con convenzione di negoziazione assistita dagli **** in data 23.05.2019 è stato concluso l'accordo di separazione tra l'esecutato e la moglie.** Dalle verifiche effettuate **esiste la trascrizione di pignoramento diverso da quello originante la presente procedura espropriativa, ma non risulta in fascicolo atto di opposizione/intervento dello stesso.**

LOTTO UNICO – piena ed intera proprietà di un cespite ubicato in **Giugliano in Campania (NA)** alla via **Ripuaria n. 283**. **L'abitazione indipendente (villetta a schiera)** è composta da un piano seminterrato destinato a garage e cantina, un piano terra (rialzato) destinato a zona giorno, un primo piano destinato a zona notte e l'ultimo piano destinato a sottotetto. Il bene confina a nord con il cortile e **altra U.I.U.**, a est con **altra U.I.U.**, ad ovest con **altra U.I.U.** a sud con **il cortile e il viale comune**. Il bene è riportato nel C.F. del Comune di **Giugliano in Campania (NA)** al Fg. **72** – P.lla **1355** – sub. **29** – cat. A/7 e

Fg. **72** – P.lla **1355** – sub. **53** – cat. C/6; il descritto stato dei luoghi non corrisponde allo stato catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato, realizzazione di una volumetria destinata a zona deposito, realizzazione di scalinata al posto della rampa di accesso nel cortile, rimozione della tramezzatura di divisione tra il salone e la cucina al piano terra (rialzato), realizzazione di vano finestra nella Camera 1 presente in planimetria catastale ma non nei grafici di licenza, nel sottotetto realizzazione di un vano bagno e apertura di vano finestra nello stesso e realizzazione di una zona ripostiglio e cambio di destinazione d'uso. **L'intero complesso edilizio è stato edificato in virtù di C.E. n. **** e relativa variante n. ****; inoltre vi è la presentazione di una pratica di condono (legge 24/92) prot. N. **** relativa alla modifica delle rampe di accesso carrabili con gradinate.** Pertanto, **sono stati detratti i costi** per la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria, per la realizzazione dei vani finestra, per sanare la scalinata di accesso al piano seminterrato e la diversa distribuzione degli spazi interni con il successivo aggiornamento catastale, nonché i costi per la rimozione della volumetria in cortile.

PREZZO BASE euro € 256.000,00 (euro duecentocinquantaseimila/00)

Ringraziando per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza
Napoli, 14.12.2022

L'esperto stimatore
Ing. Giuseppe Vecchione