



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI III SEZIONE CIVILE

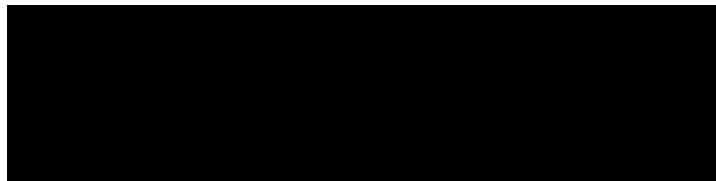
G.E. DOTT.SSA **F. FIORE**

PROCEDURA RGE N. **741/2017**

TRA

DOBANK S.P.A.

CONTRO



CONSULENZA STIMATIVA
LOTTO UNICO



I N D I C E

INDICE	2
ALLEGATI	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	3
RISPOSTE AI QUESITI	4
CONCLUSIONI	48

A L L E G A T I**1. ALLEGATO UNICO**

- 1.1. Planimetria con indicazione con ottici
 - 1.1.1. *Piano Seminterrato*
 - 1.1.2. *Piano Rialzato*
 - 1.1.3. *Piano Primo*
- 1.2. Rilievo Fotografico
- 1.3. Rilievo Planimetrico
 - 1.3.1. *Piano Seminterrato*
 - 1.3.2. *Piano Rialzato*
 - 1.3.3. *Piano Primo*
- 1.4. Confronto tra Rilievo e Scheda Planimetrica Catastale
 - 1.4.1. *Piano Seminterrato*
 - 1.4.2. *Piano Rialzato*
 - 1.4.3. *Piano Primo*
- 1.5. Confronto tra Rilievo e Titolo Abilitativo
 - 1.5.1. *Piano Seminterrato*
 - 1.5.2. *Piano Rialzato*
 - 1.5.3. *Piano Primo*
- 1.6. Estratto di Mappa Catastale
- 1.7. Visure Storiche Catastali
- 1.8. Planimetrie Catastali
- 1.9. Ispezioni Ipotecarie
- 1.10. Certificazioni Comunali
- 1.11. Attestati urbanistici Comunali
- 1.12. Atto di Compravendita del **04/06/1982**
- 1.13. Atto di Compravendita del **07/05/2010**
- 1.14. Atto di Compravendita del **20/03/2008**
- 1.15. Verbale di Sopralluogo

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Nel Primo sopralluogo, il giorno 12.12.2019, il Custode Giudiziario avv Luigi RAMPONE unitamente al Consulente Esperto Dott. Ing. Fabrizio GENTILE, nominato nella procedura **DOBANK SpA** con sede in Roma, c.f.: 00348170101 contro i sigg. coniugi [REDACTED]

[REDACTED] del Registro **2017** del Tribunale di Napoli Nord Sezione Procedimenti di Esproprio Immobiliare, si è recato sui luoghi di cui è causa e precisamente in Giugliano in Campania (NA), alla Via Carrafiello n. 21, presso l'immobile pignorato. Ivi giunti, si constatava che il cancello d'ingresso antistante i compendi pignorati aveva il lucchetto divolto pertanto era possibile accedere al giardino ma non all'immobile che risultava chiuso e disabitata si rimandavano le operazioni a data da destinarsi previa comunicazione di ausilio delle forze dell'ordine.

Nel Secondo sopralluogo, il giorno 27.01.2020, alle ore 15:30 il Custode Giudiziario avv Luigi RAMPONE unitamente al Consulente Esperto Dott. Ing. Fabrizio GENTILE, nominato nella procedura **DOBANK SpA** con sede in Roma, c.f.: 00348170101 contro i sigg. coniugi [REDACTED]

[REDACTED] del Registro **2017** del Tribunale di Napoli Nord Sezione Procedimenti di Esproprio Immobiliare, procedeva al secondo accesso con l'ausilio delle forze dell'ordine e di un fabbro effettuato alla presenza di due Carabinieri della Stazione di Lago Patria, e di un fabbro, il quale provvedeva all'apertura forzata del portoncino d'ingresso con relativa sostituzione della serratura del portoncino blindato. Le operazioni consistevano in una prima breve ricognizione dei luoghi, e ad esperire un rilievo metrico e fotografico; alle ore 17 e 30 si concludevano le operazioni peritali.

RISPOSTE AI QUESITI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C.E.: Il fascicolo procedurale contiene l’istanza di vendita depositata in data **12/12/2017** e la certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore procedente, l’istante ha provveduto a depositare in data **16/01/2018** rispettando il termine di 120 giorni ex art. 567 comma 2 c.p.c.

Con riferimento alla consistenza immobiliare in oggetto, la certificazione delle iscrizioni si estende al ventennio anteriore al pignoramento ma la certificazione delle trascrizioni non risale all’ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio. Il creditore procedente ha depositato planimetria catastale relativa agli immobili pignorati e visura storica catastale. Relativamente al modulo di cui alla SEZIONE A dell’incarico peritale per il controllo della documentazione, si è provveduto a depositarne la versione definitiva di detto modulo per il controllo della documentazione (STESURA DEFINITIVA).

Il C.E. ha provveduto a richiedere e ritirare presso gli uffici competenti la documentazione attuale e necessaria, quale ad esempio in maniera esplicativa e non esaustiva: estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, elenco formalità circa le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati; tutto quanto al fine di esperire i dovuti controlli e le relative verifiche.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

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

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

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

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

C.E.: Si ritiene utile, riepilogare con riferimento all'Atto di Pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **13/12/2017**, ai nn° **54022/41962**, il bene oggetto di procedura esecutiva, ai danni dei sigg. coniugi [REDACTED] rispettivamente [REDACTED]

Nel dettaglio in relazione al pignoramento si ha quanto segue:

– Dei sigg. coniugi [REDACTED] in regime di comunione dei beni e per il diritto rispettivamente di 1/2 dell'intera proprietà di:

- 1) **Villetta unifamiliare** sita in Giugliano in Campania (NA) alla Via Carrafiello n.21; identificata al NCEU al foglio **67** del Comune di Giugliano in Campania (NA), particella **347**, sub **3**, piano T-1, cat. A/7, cl. 2, cons. 7,5 vani, R.c. € 755,32.

I Dati Catastali Attuali coincidono con quelli indicati Nell'Atto di Pignoramento e non è presente alcuna variazione catastale precedente la Trascrizione del Pignoramento per cui è causa.

Ai soli fini esplicativi e di completezza si riportano le variazioni catastali intervenute e relative al bene in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino alla sua costituzione:

▪ Unità Immobiliare dal 09/11/2015

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LL A	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
	67	347	3	A/7	2	7,5 vani	€ 755,32	Tot. 169 mq tot escluse aree scoperte 160 mq	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
VIA CARRAFIELLO piano: T-1									
[REDACTED] Situazione degli intestati dal 07/05/2010									
[REDACTED] Situazione degli intestati dal 07/05/2010									

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2008

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LL A	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
	67	347	3	A/7	2	7,5 vani	€ 755,32		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2008 protocollo n. NA0373661 in atti dal 28/04/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26627.1/2008)
VIA CARRAFIELLO piano: T-1									
Situazione degli intestati dal 20/03/2008									
Situazione degli intestati dal 07/05/2010									
Situazione degli intestati dal 07/05/2010									

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 19/07/2007

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LL A	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
	67	347	3	A/7	1	7 vani	€ 596,51		ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 19/07/2007 protocollo n. NA0573351 in atti dal 19/07/2007 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 33248.1/2007)
VIA CARRAFIELLO piano: T-1									
Situazione degli intestati dal 01/03/2007									
Situazione degli intestati dal 01/03/2007									
Situazione degli intestati dal 20/03/2008									

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 01/03/2007

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LL A	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
	67	347	3	In corso di costruzione					COSTITUZIONE del 01/03/2007 protocollo n. NA0162669 in atti dal 01/03/2007 COSTITUZIONE (n. 1684.1/2007)
VIA CARRAFIELLO piano: T-1									
Situazione degli intestati dal 01/03/2007									
Situazione degli intestati dal 01/03/2007									

2) Deposito sito in Giugliano in Campania (NA) alla Via Carrafiello n.21; identificato al NCEU al foglio **67** del Comune di Giugliano in Campania (NA), particella **347**, sub 4, piano S1, cat. C/2, cl. 2, cons. 122 mq, R.c. € 283,54.

I Dati Catastali Attuali coincidono con quelli indicati Nell'Atto di Pignoramento e non è presente nessuna variazione catastale precedente la Trascrizione del Pignoramento per cui è causa.

Ai soli fini esplicativi e di completezza si riportano le variazioni catastali intervenute e relative al bene in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino alla sua costituzione:

▪ Unità Immobiliare dal 09/11/2015

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LL A	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
	67	347	4	C/2	2	122 m ²	€ 283,54	Tot. 149 m ²	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
VIA CARRAFIELLO Piano S1									
- Situazione degli intestati dal 07/05/2010									
Situazione degli intestati dal 07/05/2010									

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 05/02/2008

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LL A	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
	67	347	4	C/2	2	122 m ²	€ 283,54		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/02/2008 protocollo n. NA0106957 in atti dal 05/02/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8922.1/2008)
VIA CARRAFIELLO piano: S1									
Situazione degli intestati dal 01/03/2007									
Situazione degli intestati dal 01/03/2007									
Situazione degli intestati dal 20/03/2008									
Situazione degli intestati dal 07/05/2010									
Situazione degli intestati dal 07/05/2010									

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 01/03/2007

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LL A	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
	67	347	4	C/2	1	122 m ²	€ 239,43		COSTITUZIONE del 01/03/2007 protocollo n. NA0162669 in atti dal 01/03/2007 COSTITUZIONE (n. 1684.1/2007)
VIA CARRAFIELLO piano: S1									
Situazione degli intestati dal 01/03/2007									
Situazione degli intestati dal 01/03/2007									
Situazione degli intestati dal 20/03/2008									

LOTTO UNICO

- **Villetta unifamiliare** sita in Giugliano in Campania (NA) alla Via Carrafiello n.21; identificata al NCEU al foglio **67** del Comune di Giugliano in Campania (NA), particella **347**, sub **3**, piano T-1, cat. A/7, cl. 2, cons. 7,5 vani, R.c. € 755,32.

Confini appartamento:

NORD - particella 71	OVEST - giardino esclusivo-particella 41
SUD - sub 1	EST - sub 2

- **Deposito** sito in Giugliano in Campania (NA) alla traversa di Via Carrafiello n.21; identificato al NCEU al foglio **67** del Comune di Giugliano in Campania (NA), particella **347**, sub **4**, piano S1, cat. C/2, cl. 2, cons. 122 mq, R.c. € 283,54.

Confini deposito-garage:

NORD - particella 71	OVEST - giardino esclusivo-particella 41
SUD - sub 1	EST - sub 2

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di Mappa rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che gli immobili pignorati si trovano in corrispondenza della particella n° 347 del foglio 67 del Comune di Giugliano in Campania (NA).



Figura 1 - Foto Satellitare con indicazione fabbricato in oggetto



Figura 2 - Foto Satellitare con indicazione fabbricato in oggetto



Figura 3 - Foto Satellitare con indicazione fabbricato in oggetto



Figura 4 – Sovrapposizione Foto satellitare – E.D.M. Catastale fornita dall'Agenzia Entrate

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.

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.

C.E.:

LOTTO UNICO

Il lotto pignorato è rappresentato da una **villetta unifamiliare** su tre livelli oltre al giardino di esclusiva pertinenza sita nel comune di Giugliano in Campania (NA) alla traversa di Via Carrafiello n°21. Il compendio risulta di **piena proprietà** dei coniugi [REDACTED]

[REDACTED] L'unità immobiliare in oggetto ubicata nel comune di Giugliano in Campania (NA) costituisce parte di un edificio bifamiliare con accesso da strada di penetrazione privata dipartente da Via Carrafiello 21, sistemata in posizione decentrata ma comunque vicino all'importante arteria commerciale ex SS162 NC Asse Mediano.

L'edificio a cui l'unità pignorata appartiene, si trova in zona alquanto "periferica" posta a Ovest del centro del comune di Giugliano in Campania (NA) a cui risulta abbastanza bene collegata da strade interne.

La zona dove sorge il fabbricato, anche se poco sviluppata dal punto di vista residenziale, essendo perlopiù agricola, non manca nelle vicinanze di alcune attività commerciali.

La viabilità interna della località turistica e la percorribilità carrabile delle strade della zona sono alquanto agevoli.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, Piano rialzato e Piano primo, con annesso cortile-giardino esclusivo sui lati Nord, Ovest e Sud dell'edificio, ed un Piano Seminterrato adibito a deposito-garage, accessibile per mezzo di una ampia rampa carrabile.

Come sopra descritto, l'accesso all'edificio bifamiliare a schiera cui appartiene l'unità in oggetto, avviene da una traversa privata di Via Carrafiello protetta da un cancello in ferro carrabile che introduce ad una strada di penetrazione che collega i veri lotti in successione. Dopo il primo fabbricato ed un ampio spiazzo si riscontra altro cancello in ferro carrabile che rappresenta l'accesso al secondo corpo di fabbrica costituito da due villette a schiera di cui la prima rappresenta l'unità pignorata.

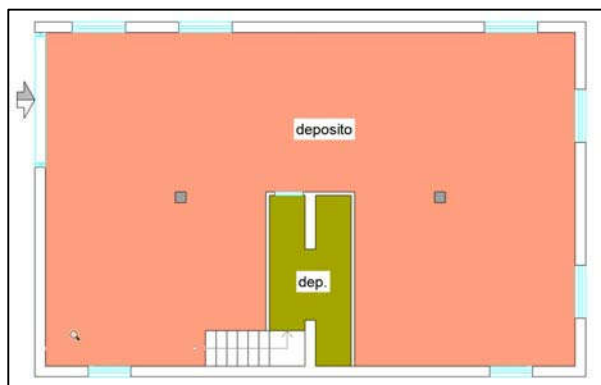
Il cancello introduce al giardino di pertinenza esclusivo (*di superficie pari a 475,00 m²*) della villetta staggita, che la circonda per tre lati.



Percorrendo l'area esclusiva in posizione frontale si trova sistemata la rampa carrabile che consente l'accesso al piano seminterrato mentre sul lato destro una piccola scala formata da pochi gradini collega il balcone del piano rialzato posto sul lato Sud in corrispondenza del quale è posizionato il portoncino d'ingresso.

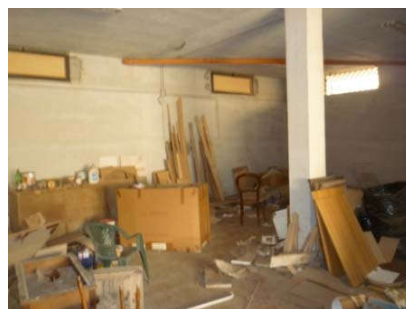
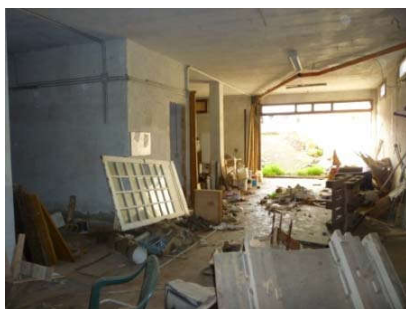
Il portoncino introduce direttamente alla zona giorno dell'unità abitativa che si sviluppa su due livelli, destinati rispettivamente uno alla zona giorno e l'altro alla zona notte.

Il Piano Cantinato, accessibile dall'esterno percorrendo la rampa carrabile e attraversando un'ampia apertura, risulta occupare l'intera superficie (*di superficie pari a 127,80 m²*) del sovrastante fabbricato bifamiliare.



Piano Cantinato

Esso di forma rettangolare è dotato di alcuni finestroni che consentono illuminazione ed aerazione dall'esterno.



Il locale, interamente adibito a deposito-garage, è libero da suddivisioni interne, tranne nella zona centrale in cui si riscontra la scala che collega il sovrastante piano rialzato, è facile inoltre rilevare che nel sottoscala è stato ricavato un locale ripostiglio (*di superficie pari a 10,20 m²*).

Il Piano Rialzato, accessibile dal portoncino di ingresso posto sul balcone del lato Sud, è adibito a zona giorno dell'abitazione.

*Piano Rialzato*

Esso è suddiviso internamente in modo da avere un ampio soggiorno (di superficie pari a $45,50\text{ m}^2$) collegato direttamente alla cucina (di superficie pari a $20,30\text{ m}^2$) per il tramite di un vano porta, dalla stessa cucina si accede all'adiacente bagno (di superficie pari a $7,40\text{ m}^2$).



Il bagno, di forma rettangolare, è dotato di elementi arredo servizi igienici, box doccia e risulta illuminato ed aerato direttamente dall'esterno per mezzo di una finestra posta sulla parete Nord.

Sia il soggiorno che la cucina, sono serviti da due distinti balconi rettangolari posti rispettivamente sul lato Sud e sul lato Ovest del fabbricato, inoltre sono presenti nel soggiorno le rampe di scala che consentono il collegamento al piano seminterrato e al piano primo.

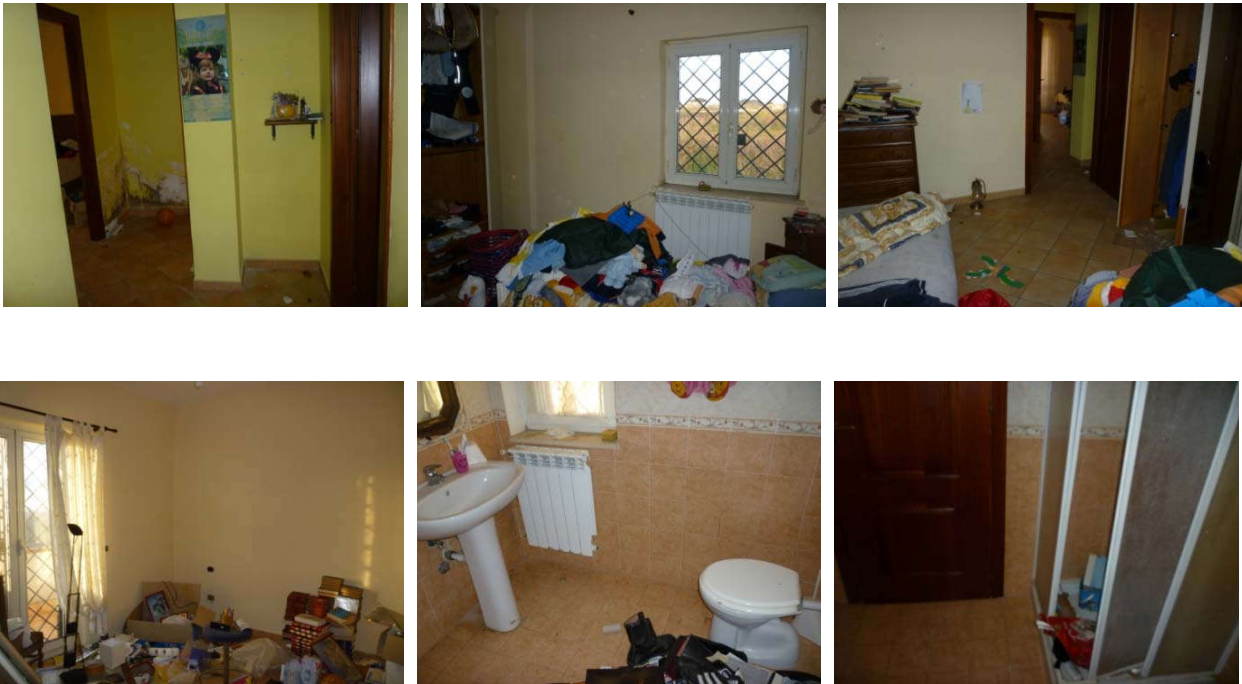
Il Piano Primo, accessibile per mezzo della scala interna a doppia rampa di forma ad "L" che si diparte dal salone, la stessa smonta su un corridoio-disimpegno che collega i vani della zona notte.





Piano Primo

Con maggior dettaglio è possibile relazionare che la scala interna a doppia rampa smonta in corrispondenza di un disimpegno (di superficie pari a $7,80 \text{ m}^2$) su cui si trova posizionata,



sul lato sinistro la camera da letto matrimoniale (di superficie pari a $20,90 \text{ m}^2$), di forma rettangolare e dotata al suo interno di una cabina armadio (di superficie pari a $6,00 \text{ m}^2$), sul lato destro del corridoio si rileva una seconda camera da letto di forma pressoché quadrata



(di superficie pari a 14,00 m²) e successivamente la terza camera da letto (di superficie pari a 13,60 m²), in posizione frontale si trova ubicato il bagno di piano (di superficie pari a 4,40 m²), completa il piano un'ampia balconata posta essenzialmente ad ovest.

Tutte tre le camere, hanno aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno per mezzo di aperture porte e/o finestre, e due delle stesse, in particolare le camere poste ad Ovest, possono fruire dell'adiacente balcone.

DATI CATASTALI

- **Villetta unifamiliare** sita in Giugliano in Campania (NA) alla traversa di Via Carrafiello n.21; identificata al NCEU al foglio **67** del Comune di Giugliano in Campania (NA), particella **347**, sub **3**, piano T-1, cat. A/7, cl. 2, cons. 7,5 vani, R.c. € 755,32.

Confini appartamento:

NORD - particella 71	OVEST - giardino esclusivo-particella 41
SUD - sub 1	EST - sub 2

- **Deposito** sito in Giugliano in Campania (NA) alla traversa di Via Carrafiello n.21; identificato al NCEU al foglio **67** del Comune di Giugliano in Campania (NA), particella **347**, sub 4, piano S1, cat. C/2, cl. 2, cons. 122 mq, R.c. € 283,54.

Confini deposito-garage:

NORD - particella 71	OVEST - giardino esclusivo-particella 41
SUD - sub 1	EST - sub 2

STRUTTURA E FINITURE

Il fabbricato, edificato in epoca recente, è stato realizzato con materiali locali: le strutture portanti prevalenti sono costituite da un'intelaiatura di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato; le strutture orizzontali sono del tipo misto in latero-cemento con travetti in c.a.p. e laterizi e sovrastante soletta in calcestruzzo cementizio. Tutte le pareti perimetrali e le pareti interne sono costituite da mattoni forati; sia le pareti che i soffitti dei locali sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Per quanto attiene le rifiniture quest'ultime sono di buon livello e fattura anche se parzialmente rimosse e/o deteriorate. In particolare, gli infissi di protezione esterna sono rappresentati da grate in ferro, quelli di chiusura esterna in alluminio preverniciato con vetro-camera, le porte interne sono in legno tamburato di livello commerciale. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in gres porcellanato e/o maioliche. I servizi igienici sono provvisti dei relativi pezzi igienici in vetrochina smaltata e rubinetteria di qualità buona. Alcune rifiniture presentano segni di asportazione

e/o deterioramento, come ad esempio il caso delle porte interne e degli infissi esterni per cui sono state asportate alcune maniglie.

L'altezza utile interna del Piano Seminterrato è pari a 3,20 mt., del Piano Rialzato è pari a 2,70 mt e del Piano Primo a 2,80 mt.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'appartamento è provvisto dell'impianto elettrico e dell'impianto di adduzione idrica, collegati alle rispettive reti cittadine di distribuzione, dell'impianto di scarico delle acque chiare e scure, collegato alla fogna comunale; l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a collettore complanare con caldaia esterna e corpi scaldanti in alluminio; l'impianto elettrico è costituito da conduttori posti sotto traccia, l'impianto di adduzione idrica è realizzato con tubazioni poste sottotraccia nei bagni. Gli impianti tecnologici presentano segni di asportazione in particolare quello elettrico dove alcuni punti sono sprovvisti degli interruttori e relative placche di finitura, così come anche i servizi igienici presentano segni di manomissione con conseguente non rispondenza e conformità alle normative vigenti per cui risulta necessario prevedere un intervento di rifacimento con successivo rilascio delle certificazioni di conformità.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare, rifinita con materiali di valore commerciale, si presenta in uno stato di semiabbandono per cui necessitano lavori di ripristino e sistemazione.

Anche il deposito seminterrato si presenta in stato di semiabbandono con materiali, utilizzati nel passato da un'attività di falegnameria, da smaltire e sparsi per l'intera area.

Per il computo della superficie commerciale, al fine di determinare i coefficienti di differenziazione delle superfici, si ricorre a quanto stabilito dalla norma UNI 10750.

L'immobile in oggetto riporta una superficie commerciale pari a:

DESCRIZIONE	SUP. REALE [m²]	COEFF. CORRETTIVO	SUP. COMM. [m²]
Piano Rialzato	84,85	1,00	84,85
Balconi Piano Rialzato	14,70	0,30	4,40
Piano Primo	78,31	1,00	78,31
Balconi	24,70	0,30	7,40
Area di esclusiva pertinenza	25,00	0,10	2,50
Area di esclusiva pertinenza > 25 mq	484,00	0,02	9,68
Locale deposito seminterrato	155,90	0,25	38,98
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			226,12

PREZZO BASE - LOTTO UNICO € 93.000,00



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.

C.E.: Dalle visure catastali aggiornate, dalle visure storiche per immobile e dalle planimetrie catastali, riportate in allegato, si evince che l'immobile in oggetto della presente relazione risulta identificato con i seguenti dati:

LOTTO UNICO

Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:

*Estratto di Mappa Catastale*

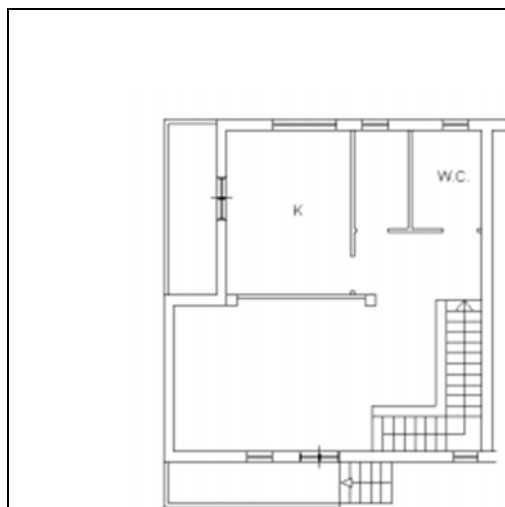
Villetta unifamiliare sita in Giugliano in Campania (NA) alla traversa di Via Carrafiello n.21; identificata al NCEU al foglio **67** del Comune di Giugliano in Campania (NA), particella **347**, sub **3**, piano T-1, cat. A/7, cl. 2, cons. 7,5 vani, R.c. € 755,32.

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati: nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e con quelli del Negozio di Acquisto (v. *Quesito n° 5*).

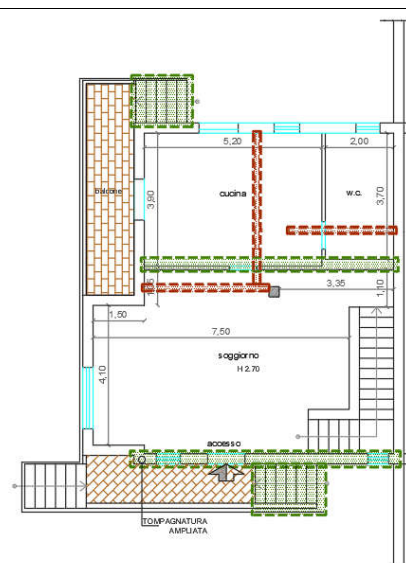
Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

Immobile Pignorato: foglio 67 , particella 347 , sub 3 – (Piano Rialzato e Primo)				
	Dati catastali accertati	Atto di Pignoramento	Nota di Trascrizione	Dati Catastali Negozio D'acquisto
Ubicazione	Giugliano in Campania	Giugliano in Campania	Giugliano in Campania	Giugliano in Campania
Località	-----	-----	-----	-----
Foglio	67	67	67	67
Particella	347	347	347	347
Sub	3	3	3	3
Piano	T – 1°	T – 1°	T – 1°	T – 1°
Categoria	A/7	A/7	A/7	A/7
Classe	2	2	2	2
Rendita	€ 755,32	€ 755,32	€ 755,32	€ 755,32
Consistenza	7,5 vani	7,5 vani	7,5 vani	7,5 vani
Qualità				
Reddito A.				
Reddito D.				

Superficie				
------------	--	--	--	--



Piano Rialzato - Scheda Catastale



Piano Rialzato - Cfr. tra Rilievo e Scheda Catastale



Piano Primo - Scheda Catastale



Piano Primo - Cfr. tra Rilievo e Scheda Catastale

Legenda:

- Campitura Rossa → **Non Rilevata** sui luoghi e **presente** nella planimetria catastale
- Campitura Verde → **Rilevata** sui luoghi e **non presente** nella planimetria catastale
- Campitura Blu → **Diversa destinazione d'uso** rilevata sui luoghi

- **Piano Rialzato:** confrontando i grafici di rilievo con quelli della scheda catastale si riscontrano sensibili difformità sia nella posizione della muratura perimetrale posta a sud, la quale risulta traslata ed ampliata sull'adiacente balcone di circa 30 cm. e per tutta la sua lunghezza; che nella realizzazione di alcune rampe di collegamento tra l'area esterna ed il livello rialzato non presenti nella planimetria catastale. Inoltre si rileva poi anche un diverso posizionamento dei tramezzi interni della cucina e del servizio igienico con eliminazione dell'originario ripostiglio (*cfr. Allegato 1.4.1*).

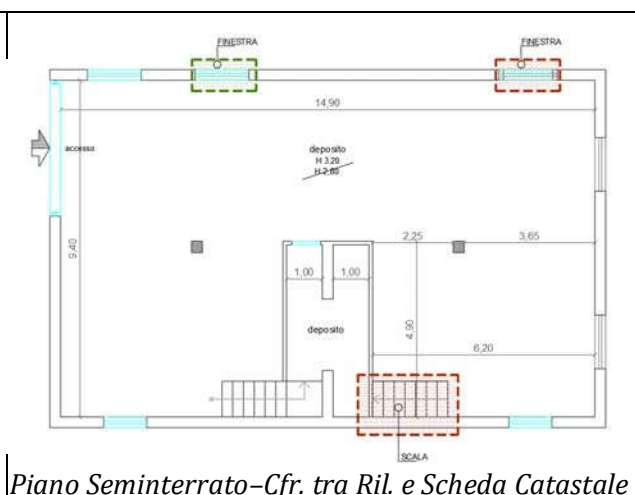
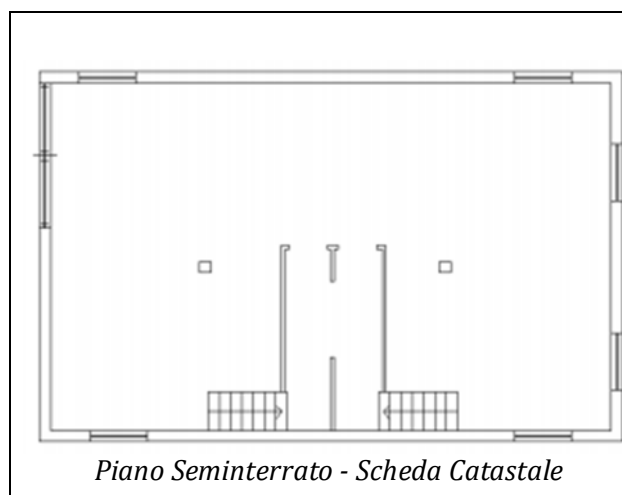
- **Piano Primo:** confrontando i grafici di rilievo con quelli della scheda catastale non si riscontrano sensibili difformità tranne che per la realizzazione della cabina armadio e relativa finestra in corrispondenza della camera da letto matrimoniale (*cf. Allegato 1.4.2*).

Deposito sito in Giugliano in Campania (NA) alla traversa di Via Carrafiello n.21; identificato al NCEU al foglio **67** del Comune di Giugliano in Campania (NA), particella **347**, sub 4, piano S1, cat. C/2, cl. 2, cons. 122 mq, R.c. € 283,54.

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati: nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e con quelli del Negozio di Acquisto (*v. Quesito n° 5*).

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

Immobile Pignorato: foglio 67 , particella 347 , sub 3 - (Piano Seminterrato)				
	Dati catastali accertati	Atto di Pignoramento	Nota di Trascrizione	Dati Catastali Negozio D'acquisto
Ubicazione	Giugliano in Campania	Giugliano in Campania	Giugliano in Campania	Giugliano in Campania
Località	-----	-----	-----	-----
Foglio	67	67	67	67
Particella	347	347	347	347
Sub	4	4	4	4
Piano	S1	S1	S1	S1
Categoria	C/2	C/2	C/2	C/2
Classe	2	2	2	2
Rendita	€ 283,54	€ 283,54	€ 283,54	€ 283,54
Consistenza	122m ²	122m ²	122m ²	122m ²
Qualità				
Reddito A.				
Reddito D.				
Superficie				



Legenda:

- Campitura Rossa → **Non Rilevata** sui luoghi e **presente** nella planimetria catastale
 - Campitura Verde → **Rilevata** sui luoghi e **non presente** nella planimetria catastale
 - Campitura Blu → **Diversa destinazione d'uso** rilevata sui luoghi
- **Piano Seminterrato:** i grafici di rilievo rapportati con quelli catastali evidenziano alcune differenze rappresentate dalla non presenza di una scala posta ad est che in origine doveva consentire l'accesso a detto livello anche della villetta in adiacenza ora inibito, ed ancora risulta sulla parete perimetrale a Nord oscurata una finestra e realizzata un'altra più verso l'uscita carrabile non riportata nella scheda catastale. (cfr. Allegato I.4.1)

In riferimento alle riscontrate difformità, al fine di rendere conforme la planimetria catastale con quanto rilevato sui luoghi, necessita predisporre due pratiche catastali tipo “Docfa” che allinea le schede allo stato dei luoghi; il costo dovuto alle competenze tecniche e agli oneri da sostenere per approntare quanto descritto ammonta a circa € 1.000,00 (mille/00 euro).

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.

C.E.:

LOTTO UNICO

*Piena ed intera proprietà di una **villetta unifamiliare** su due livelli oltre ad un livello seminterrato con giardino di esclusiva pertinenza sita in Giugliano in Campania (NA) alla traversa di Carrafiello n. 21, costituente parte di una villetta bifamiliare. L'unità immobiliare è costituita da un piano terra adibito a zona giorno rappresentata da un soggiorno/pranzo, cucina e servizio igienico ed un piano primo in cui si trova la zona notte in cui si rilevano tre camere da letto e un servizio igienico, ed un livello seminterrato costituito essenzialmente da ampio vano, oltre ad un giardino di esclusiva pertinenza; distinta al NCEU al foglio **67** del comune di Giugliano in Campania (NA), particella **347**,*

sub 3, piano T-1, cat. A/7, cl. 2, cons. 7,5 vani, R.c. € 755,32, e particella 347, sub 4, piano S1, cat. C/2, cl. 2, cons. 122 mq, R.c. € 283,54, il tutto confinante con particella n. 71 a Nord, con particella n. 41 a Ovest, con particella n. 347 sub 1 a Sud, con particella n. 347 sub 2 ad Est; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale evidenziando sensibili difformità. L'unità immobiliare è stata edificata senza alcun titolo abilitativo. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE Lotto Unico: € 93.000,00.

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.**

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

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

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

C.E.: Premesso che l'Atto di Pignoramento è stato notificato in data **30/11/2017** ed è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta-Santa Maria Capua Vetere – Territorio in data **13/12/2017**, si riporta la seguente ricostruzione e indicazione di tutti i passaggi di proprietà susseguitesesi nel tempo con riguardo a ciascun bene pignorato, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

LOTTO UNICO

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio D'ANNA Maria Luisa in data **07/05/2010** n° repertorio notarile 99835/38520, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli2, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **11/05/2010** ai nn° **22411/15377**, con il quale il

[REDACTED] la proprietà esclusiva:

- corpo di fabbrica unifamiliare sviluppatesi ai piani seminterrato, terra e primo, composto da: sette vani catastali, in piano terra e primo con annessa corte pertinenziale; riportato in catasto al N.C.E.U. al foglio 67 particella 347, sub 3, cat. A/7, cl.2, vani 7,5, R.C. 755,32 €;
- locale deposito posto in piano seminterrato, di circa mq 122; riportato in catasto al N.C.E.U. al foglio 67 particella 347, sub 4, cat. C/2, cl. 2, mq. 122, R.C. 283,54 €.

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio D'ANNA Maria Luisa in data **20/03/2008** n° repertorio notarile 96787/38877, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli2, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **25/03/2008** ai nn° **16370/10250**, con il quale i

la proprietà esclusiva:

- abitazione sviluppatesi ai piani seminterrato, terra e primo, composto da: sette vani catastali, in piano terra e primo con annessa corte pertinenziale; riportato in catasto al N.C.E.U. al foglio 67 particella 347, sub 3, cat. A/7, cl.2, vani 7,5, R.C. 755,32 €;
- locale deposito posto in piano seminterrato, di circa mq 122; riportato in catasto al N.C.E.U. al foglio 67 particella 347, sub 4, cat. C/2, cl. 2, mq. 122, R.C. 283,54 €.

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio SICA Salvatore in data **04/06/1982** n° repertorio notarile 76523/11358, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli2, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **15/06/1982** ai nn° **16905/14486**, con il quale la

la proprietà esclusiva:

- zona di terreno estesa di are 15, da distaccarsi in catasto, in conformità del suddetto tipo di frazionamento, coi seguenti dati: foglio 67 mappale 180 (ex41/c) di are 15.00

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 presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi 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.

C.E.:

LOTTO UNICO

In relazione alla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, come attestato dal responsabile dell'area tecnica del Comune di Giugliano in Campania, dalle ricerche è emerso che l'unità staggita è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo.

Sono state visionate dal sottoscritto le istanze di sanatoria cui fa riferimento l'Atto di Compravendita del 07/05/2010 e, come attestato dal responsabile dell'area tecnica del Comune di Giugliano in Campania, le richiamate istanze non afferiscono all'immobile pignorato, inoltre il Responsabile di Area attesta altresì che alcun Permesso di Costruire e/o Istanza in Sanatoria è stata rilasciato e/o

istruita ai dante causa del debitore esecutato fino all'ultimo proprietario che ha ceduto il terreno su cui insiste la costruzione.

Ne consegue pertanto che non risulta possibile raffrontare in alcun modo i grafici di rilievo evidenziando notevoli problematiche urbanistiche.

Solo a scopo illustrativo si riportano gli schemi che seguono:

Villetta unifamiliare sita in Giugliano in Campania (NA) alla traversa di Via Carrafiello n.21; identificata al NCEU al foglio **67** del Comune di Giugliano in Campania (NA), particella **347**, sub **3**, piano T-1, cat. A/7, cl. 2, cons. 7,5 vani, R.c. € 755,32.

<p><i>Assenza di Titolo Abilitativo</i></p> <p><i>Piano Rialzato</i></p>	 <p><i>Piano Rialzato: confr. tra Ril. e Titolo Abilitativo</i></p>
<p><i>Assenza di Titolo Abilitativo</i></p> <p><i>Piano Primo</i></p>	 <p><i>Piano Primo: confr. tra Ril. e Titolo Abilitativo</i></p>

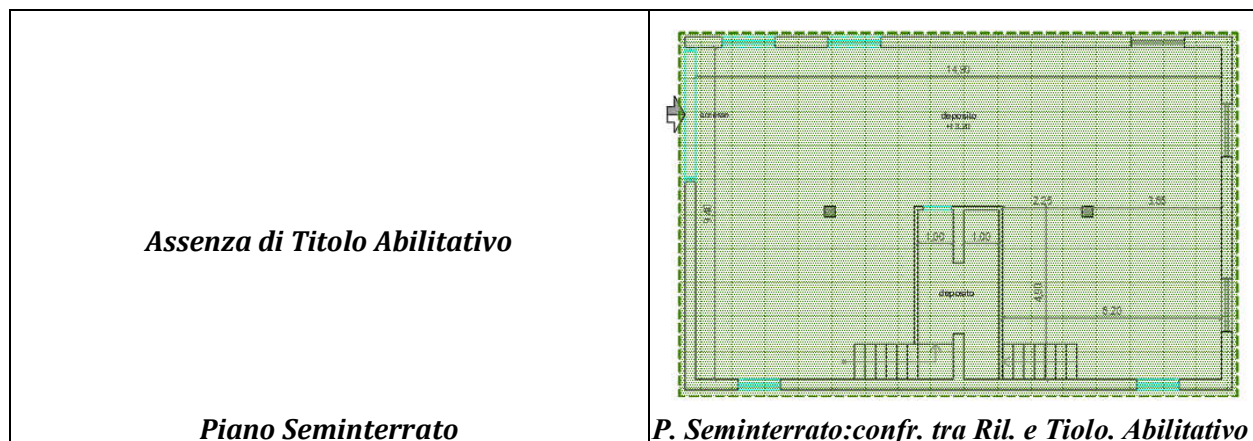
Legenda:

- Campitura Rossa → **Non Rilevata** sui luoghi e **presente** nel titolo abilitativo

- Campitura Verde → **Rilevata** sui luoghi e **non presente** nel titolo abilitativo
- Campitura Blu → **Diversa destinazione d'uso** rilevata sui luoghi

- **Piano Terra:** (cfr. Allegato 1.5.2);
- **Piano Primo:** (cfr. Allegato 1.5.3).

Deposito sito in Giugliano in Campania (NA) alla traversa di Via Carrafiello n.21; identificato al NCEU al foglio **67** del Comune di Giugliano in Campania (NA), particella **347**, sub 4, piano S1, cat. C/2, cl. 2, cons. 122 mq, R.c. € 283,54.



Legenda:

- Campitura Rossa → **Non Rilevata** sui luoghi e **presente** nel titolo abilitativo
 - Campitura Verde → **Rilevata** sui luoghi e **non presente** nel titolo abilitativo
 - Campitura Blu → **Diversa destinazione d'uso** rilevata sui luoghi
- **Piano Seminterrato:** (cfr. Allegato 1.5.1);

In ordine a tali difformità si precisa che:

- la presumibile data di realizzazione degli abusi edilizi è possibile ritenerla coincidente con la redazione e deposito della planimetria catastale avvenuto in data **19/07/2007**;
- la data di nascita delle ragioni del credito coincide con la data del contratto di mutuo pari a **07/05/2010**;

pertanto poiché entrambe le date individuate sono successive a quella del 31/03/2003, ultima data utile per la riapertura dei termini del condono edilizio, **non risulta possibile il ricorso alla richiesta in sanatoria** ai sensi del comma 25 dell'art. 32 della Legge n° 326 del 2003, ai sensi dei capi IV e V della Legge n° 47/1985 e ss.mm.ii, ed ai sensi dell'art. 39 della Legge n° 724/1994 e ss.mm.ii. per la riapertura dei termini.

L'UTC ha ulteriormente attestato che l'appezzamento di terreno identificato al foglio 67 particella 347 su cui è stata edificato l'immobile pignorato ricade secondo il vigente P.R.G. in zona E/1

In merito alle difformità riscontrate, nello specifico relative alla realizzazione dell'intero immobile senza alcun titolo abilitativo, **non è possibile ricorrere all'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del T.U.E. D.P.R. n° 380/2001.**

Tale articolo infatti prevede la doppia conformità rispetto alle norme urbanistiche vigenti sia all'atto dell'abuso che allo stato attuale in cui si chiederebbe la sanatoria: *1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda).*

Con maggior dettaglio è possibile relazionare che l'eventuale richiesta in sanatoria volta alla regolarizzazione delle opere abusive evidenziate ovvero di aumento di volume al piano terra con chiusura del previsto porticato e relativo cambio di destinazione d'uso oltre alla realizzazione dei box e locale di deposito al piano interrato in sostituzione delle posti auto previsti, interesserebbe l'intero complesso edilizio cui appartengono i singoli appartamenti, che non risulta in proprietà esclusiva del debitore esecutato; inoltre un'eventuale istanza in sanatoria postuma all'aggiudicazione, dovrebbe essere presentata da un singolo comproprietario/condomine completa di preventiva autorizzazione condominiale dell'intero parco edilizio in quanto l'eventuale volumetria disponibile utile al fine di sanare gli abusi rilevati è in ragione della superficie fondiaria relativa all'intero lotto che è di proprietà di tutti i comproprietari costituenti l'intero parco edilizio eventualità alquanto difficile da intraprendere.

Pertanto, accertato che non risultano provvedimenti repressivi per l'unità in questione come attestato dal responsabile dell'area tecnica del Comune di Giugliano in Campania pare oltremodo ragionevole **destrarre, in ordine alla valutazione economica del lotto unico, al fine di tener conto delle opere abusive e delle incertezze individuate una riduzione al valore finale pari al 40% dell'importo stimato ottenendo in tal modo il valore d'uso dello stesso.**

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.).

C.E.:

LOTTO UNICO

L'unità pignorata, rappresentata dalla villetta sviluppatasi tra il piano rialzato e piano primo, sita in Giugliano in Campania (NA) alla traversa di Via Carrafiello n.2, identificata al NCEU al foglio 67 del Comune di Giugliano in Campania (NA), particella 347, sub 3, piano T-1, cat. A/7, cl. 2, cons. 7,5 vani, R.c. € 755,32 e dal deposito al piano seminterrato, identificato al NCEU al foglio 67 del Comune di Giugliano in Campania (NA), particella 347, sub 4, piano S1, cat. C/2, cl. 2, cons. 122 mq, R.c. € 283,54, **risulta essere libera**.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

C.E.: Per quanto attiene i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati e restanti a carico dell'acquirente si attesta che:

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.

Inoltre in virtù delle indagini esperite presso l'Agenzia del Territorio (*ex Conservatoria*) di Caserta Santa Maria Capua Vetere, si è accertato che sull'immobile pignorato sono state riscontrate le seguenti formalità:

LOTTO UNICO

1.1 VINCOLI A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE

1.2 ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA



1.2.1 TRASCRIZIONI CONTRO

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, in favore della **UNICREDIT SpA** con sede in Roma, c.f.:

Giudiziario del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere notificato in data **30/11/2017**, rep. n. 37382 e gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili:

- **Villetta unifamiliare** sita in Giugliano in Campania (NA) alla traversa di Via Carrafiello n.21; identificato al NCEU al foglio **67** del Comune di Giugliano in Campania (NA), particella **347**, sub **3**, piano T-1, cat. A/7, cl. 2, cons. 7,5 vani, R.c. € 755,32.
- **Deposito**, sito in Giugliano in Campania (NA) alla traversa di via Carrafiello n.21; identificato al NCEU al foglio **67** del Comune di Giugliano in Campania (NA), particella **347**, sub 4, piano S1, cat. C/2, cl. 2, cons. 122 mq, R.c. € 283,54.

Trascritto al U.P.T.P.I. di Caserta-SMCV il 11/05/2010 ai nn. 22411/15377.

1.2.2 ISCRIZIONI CONTRO

IPOTECA VOLONTARIA, in favore della **UNICREDIT Family Financing Bank S.P.A.** con sede in

- **Villetta unifamiliare** sita in Giugliano in Campania (NA) alla traversa di Via Carrafiello n.21; identificato al NCEU al foglio **67** del Comune di Giugliano in Campania (NA), particella **347**, sub **3**, piano T-1, cat. A/7, cl. 2, cons. 7,5 vani, R.c. € 755,32.

Trascritto al U.P.T.P.I. di Caserta-SMCV il 20/11/2017 ai nn. 50201/6675.

IPOTECA VOLONTARIA, in favore della **UNICREDIT Family Financing Bank S.P.A.** con sede in

- **Villetta unifamiliare** sita in Giugliano in Campania (NA) alla traversa di Via Carrafiello n.21; identificato al NCEU al foglio **67** del Comune di Giugliano in Campania (NA), particella **347**, sub **3**, piano T-1, cat. A/7, cl. 2, cons. 7,5 vani, R.c. € 755,32.

- **Deposito**, sito in Giugliano in Campania (NA) alla traversa di via Carrafiello n.21; identificato al NCEU al foglio **67** del Comune di Giugliano in Campania (NA), particella **347**, sub 4, piano S1, cat. C/2, cl. 2, cons. 122 mq, R.c. € 283,54.

Trascritto al U.P.T.P.I. di Caserta-SMCV il 11/05/2010 ai nn. 22412/4330.

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

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

C.E.:

LOTTO UNICO

L'unità pignorata, rappresentata dalla villetta unifamiliare su due livelli oltre al giardino di esclusiva pertinenza sita nel comune di Giugliano in Campania (NA) alla traversa di Via Carrafiello n°21; identificata al NCEU al foglio **67** del Comune di Giugliano in Campania (NA), particella **347**, sub **3**, piano T-1, cat. A/7, cl. 2, cons. 7,5 vani, R.c. € 755,32 e dal deposito-garage al piano seminterrato, identificato al NCEU al foglio **67** del Comune di Giugliano in Campania (NA), particella **347**, sub **4**, piano S1, cat. C/2, cl. 2, cons. 122 mq, R.c. € 283,54, da accertamenti effettuati non è stata edificata né su suolo demaniale né su suolo appartenente al patrimonio indisponibile, né è in corso pratica per lo stesso.

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.

C.E.:

LOTTO UNICO

L'area ubicata nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla Via Carrafiello quale area di sedime dell'unità pignorata, rappresentata da una villetta unifamiliare su tre livelli oltre al giardino di esclusiva pertinenza sita nel comune di Giugliano in Campania (NA) alla traversa di Via Carrafiello n°21 di piena proprietà dei coniugi

identificata al NCEU al foglio 67, particella 347, sub 3, piano T-1, cat. A/7, cl. 2, cons. 7,5 vani, R.c. € 755,32 e alla particella 347, sub 4, piano S1, cat. C/2, cl. 2, cons. 122 mq, R.c. € 283,54, non è gravata da censo, livello o uso civico, non vi è stata affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene dei debitori pignorati è di proprietà.

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.

C.E.:

LOTTO UNICO

Per il bene della presente procedura espropriativa non risulta costituito condominio, non ci sono spese di gestione dell'edificio da ripartite tra i comproprietari, in particolare la manutenzione ordinaria e straordinaria è sostenuta dagli stessi proprietari.

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 ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C.E.:

Secondo l'International Valuations Standards (IVS) e l'European Valuations Standards (EVS) Il **valore di mercato (Market Value)** è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione".

Il procedimento di stima è il modo con cui si conduce una procedura estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione. E' possibile applicare *procedimenti sintetici*: la procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima *monoparametrica*.



Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, (IVS - International Valuations Standards) i metodi estimativi sono:

- metodo di confronto diretto (*market approach*)
- metodo finanziario (*income approach*)
- metodo di costo (*cost approach*)

Si ritiene nel caso specifico applicare l'approccio ritenuto maggiormente congruo, corretto, valido e veritiero al fine di determinare il valore corrente del bene oggetto di stima, individuato nel **Metodo Comparativo** (*market-comparative approach*).

Tale scelta strettamente legata, oltre che allo scopo del lavoro, anche all'analisi del mercato di riferimento e dei suoi dati e allo studio della tipologia del bene e delle sue caratteristiche e peculiarità. Il metodo comparativo è usato confrontando il bene con altri che sono stati oggetto di transazione sul mercato di riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore considerato. Il metodo comparativo consente la determinazione del valore di mercato mediante l'analisi dei prezzi delle compravendite o i canoni di locazione/affittanza di beni confrontabili con il bene di riferimento. Gli elementi di confronto sono le modalità delle caratteristiche del bene in relazione alle modalità delle caratteristiche di proprietà confrontabili e sono le differenze tra queste modalità a generare la differenza del prezzo effettivamente pagato.

Ci sono un gran numero di fattori da considerare quando si esamina l'attendibilità dei beni di confronto:

- la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare;
- la rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- il fattore tempo;
- il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- il numero di compravendite confrontabili.

Si utilizzerà la tecnica per cui il prezzo di transazioni confrontabili è relazionato a parametri fisici, che costituisce il metodo di confronto più comune. I parametri fisici comuni sono la superficie calpestabile, il volume, il numero di stanze etc., e i fattori economici sono il tasso di rendimento o di sconto richiesto.

Tutto ciò premesso, date le caratteristiche delle proprietà oggetto di stima e lo studio ed analisi del mercato di riferimento, ai fini della valutazione del Valore Corrente dell'Immobile, si è preso in considerazione, la **metodologia comparativa**;



Al fine di valorizzare le unità immobiliari registrate presso i comuni oggetto di analisi l'Agenzia delle Entrate, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – raccoglie periodicamente le quotazioni di tali beni in un listino ufficiale dei valori correnti del mercato immobiliare.

Oltre che l'Agenzia delle Entrate, anche altri organismi di studio e ricerca raccolgono periodicamente le quotazioni delle unità immobiliari registrate a titolo abitativo, terziario ed uffici presso le varie province e comuni d'Italia in listini riservati dei valori correnti del mercato immobiliare. I risultati di tali analisi sono riportati nel dettaglio dell'analisi del mercato locale. Per ciò che concerne i *comparables*, ove analizzati in quanto applicato il metodo comparativo di analisi, sono utilizzati solo per dare maggior completezza ed attendibilità alla presente stima, si è preso in considerazione un gruppo di unità immobiliari, che presentano caratteristiche che sono ragionevolmente confrontabili rispetto a quelle del bene di riferimento in termini di:

- localizzazione;
- rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- fattore tempo (costruzione e/o ristrutturazione);
- grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- unità accessorie (box, cantine, ascensori, balcone, etc).

LOTTO UNICO

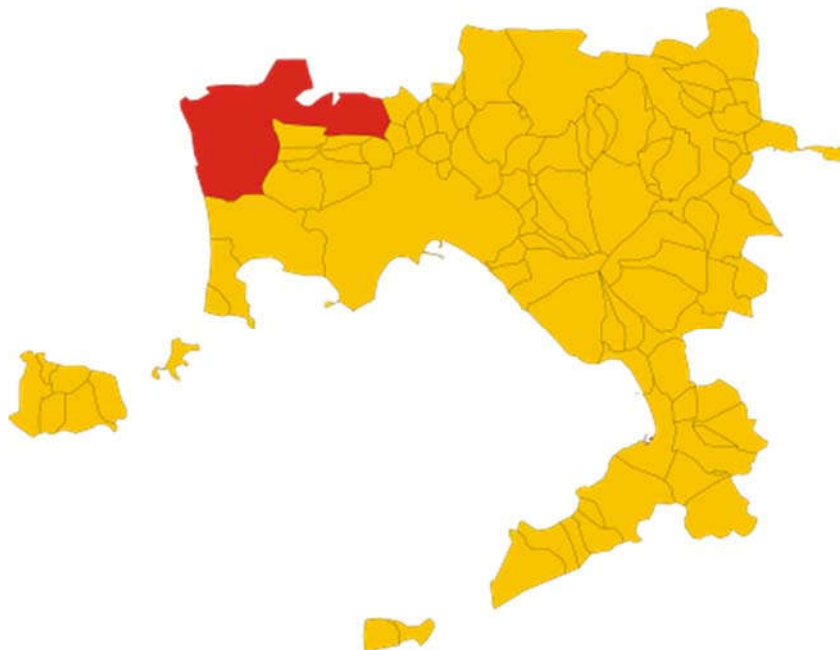
Nello specifico il bene si trova nel Comune di Giugliano in Campania (NA) che si trova nella zona nord-occidentale dell'entroterra di Napoli, confina a nord con il casertano e a sud con i Campi Flegrei. Le campagne giuglianesi sono disseminate da un fitto reticolo di insediamenti rurali costituiti dalle Masserie, attorno alle quali si è sviluppata una civiltà contadina ancora esistente fino al XX secolo. La costruzione di tali insediamenti è stata favorita dalla presenza di ruderi romani che venivano dissotterrati e riadattati dai contadini per la costruzione di nuove abitazioni.

Grazie ad alcuni documenti storici si può analizzare l'evoluzione demografica del centro abitato. Attorno al 1550 Giugliano in Campania (NA) contava circa 3.000 abitanti (*dato ricavato dal calcolo dei tributi che il feudatario versava al viceré*). Nel 1711, lo storico Fabio Sebastiano Santoro fornisce dati su Giugliano: 6.240 abitanti. Al censimento dell'unità d'Italia, Giugliano contava 10.000 abitanti; a quello del 1932 ne contava 20.000; a quello del 1985 ne contava 50.000 e a quello del 2006 ne contava 100.000. Se si prendono in considerazione i censimenti 1550-1711 e 1985-2006 vediamo come la popolazione sia raddoppiata prima in 150 anni, poi in 20 anni.

L'espansione della città si è rivolta soprattutto alle periferie: in seguito all'arrivo di numerosi terremotati negli *anni ottanta* e anche a causa della crescente richiesta di abitazioni, nella periferia nord della città sono stati costruiti molti palazzi, alcuni dei quali prefabbricati o abusivi. L'abitato centrale si trova nella zona orientale del comune, direttamente collegato a quelli

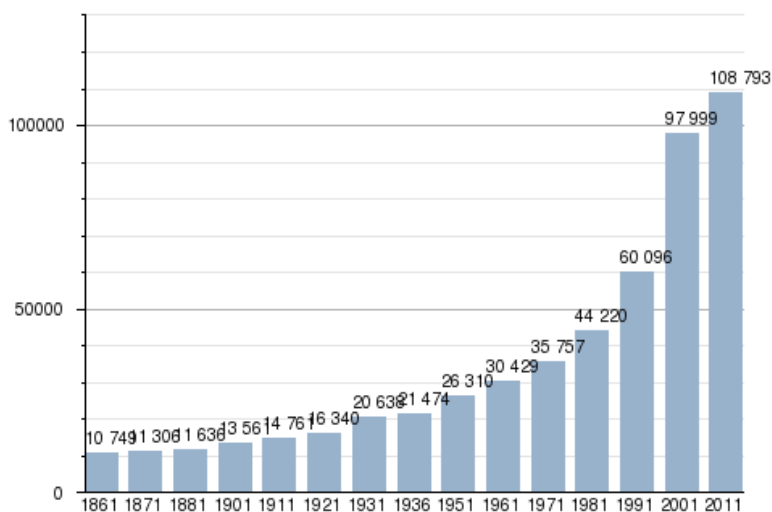


di *Qualiano, Villaricca e Melito*, con i quali forma un unico agglomerato. La frazione Lago Patria, che comprende la località omonima nonché Varcaturò e una parte di Licola (divisa con il *comune di Pozzuoli*), che sono tre nuclei urbani distinti, si trovano molto distanti dal capoluogo, rispetto agli standard della zona, e mancano di alcuni servizi. Tuttavia, la costruzione della base Nato a Lago Patria ha messo in moto una rete di progetti che prevedono la riqualificazione, anche urbanistica, della zona.



PROVINCIA DI NAPOLI - COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA

Si riporta per completezza un grafico sull'andamento demografico della Città di Giugliano in Campania (NA):



Giugliano nasce lungo la via Campana. È probabile che il primo nucleo della città si sia sviluppato nel Medioevo (poco o nulla si sa riguardo l'estensione di Giugliano antica) all'incrocio tra questa e Via Cumana, dove vi è l'unica vera piazza del centro storico e dove, non a caso, affacciano i più tardi Palazzo Ducale (Palazzo Pinelli) e Collegiata di Santa Sofia, chiesa principale della città in quanto contenente le reliquie del Santo Patrono. Dietro gli edifici patrizi che si affacciavano lungo le strade principali rettilinee, così, sorse un intricato sistema viario radiocentrico con case più modeste, più fitto attorno alla chiesa di Sant'Anna. Lo sviluppo ad occidente lungo il Corso Campano, è stato progressivamente più regolare, con strade che corrono parallele ed ortogonali all'asse di riferimento. Non sono rare case in linea che affacciano lungo i vicoli, o agglomerati di queste che sembrano addossarsi l'una all'altra: tuttavia sembra prevalente la tipologia di case a corte, con le proprietà che subordinano ai loro confini le stesse strade.

Nel 1985, la popolazione giuglianese risultava essere di quasi 50.000 abitanti e nel 2006 raggiunse i 100.000. In poco più di 20 anni la popolazione della città è quindi raddoppiata, con il risultato che Giugliano è diventata la più popolosa città italiana non capoluogo di provincia. Ciò è dovuto anche al flusso di stranieri, ma soprattutto all'arrivo di persone dalla periferia di Napoli. L'aumento della popolazione ha comportato anche una crescita urbanistica notevole. Infatti la popolazione del comune è di gran lunga superiore a quella della maggior parte dei comuni capoluoghi di provincia e quasi doppia rispetto alla città da cui Giugliano dipende per giurisdizione ecclesiastica (Aversa).

La distribuzione della popolazione sul territorio è assai squilibrata. L'espansione della città si è rivolta soprattutto alle periferie: in seguito all'arrivo di numerosi terremotati negli anni ottanta e anche a causa della crescente richiesta di abitazioni, nella periferia nord della città sono stati costruiti molti palazzi, alcuni dei quali prefabbricati o abusivi. L'abitato centrale si trova nella zona orientale del comune, direttamente collegato a quelli di Qualiano, Mugnano di Napoli, Villaricca e Melito, con i quali forma un unico agglomerato. La frazione Lago Patria, che comprende la località omonima nonché Varcaturò e una parte di Licola (divisa con il comune di Pozzuoli), che sono tre nuclei urbani distinti, si trovano molto distanti dal capoluogo, rispetto agli standard della zona, e mancano di alcuni servizi. Tuttavia, la costruzione della base Nato a Lago Patria ha messo in moto una rete di progetti che prevedono la riqualificazione, anche urbanistica, della zona.

L'economia della città si basa soprattutto sulla produzione e commercio di prodotti agroalimentari e sull'attività della zona industriale situata in località Ponte Riccio. Le attività operanti nel settore dei servizi sono caratterizzate dalla prevalenza di unità di piccola o piccolissima dimensione, attive prevalentemente nel settore dell'edilizia, della lavorazione del metallo e dei generi alimentari.

La città è uno dei più grandi poli ortofrutticoli d'Italia. Non a caso la città è soprannominata Città della mela annurca, una caratteristica mela locale apprezzata in tutto il mondo tanto da meritarsi



l'appellativo di "regina delle mele". Ora la diffusione è in tutto il sud Italia ma principale luogo è stato in passato ed è in parte tutt'oggi Giugliano.

La nascita del mercato ortofrutticolo risale al 1920, l'area scelta ricadeva nel centro urbano e fu ben presto inadeguata. Il Comune nel 1930 mise a disposizione un'area pubblica di circa 5000 m², situata in Corso Campano, dove si svolsero le operazioni commerciali fino al 1989. La nuova struttura, più ampia, per ospitare il mercato fu inaugurata nel 1990 in Via Santa Maria a Cubito. Il mercato ortofrutticolo di Giugliano in Campania è il più grande della Campania e, in Italia, secondo solo a quello di Milano. Ha una superficie di duecentomila m² di cui una parte coperta con un movimento merci di circa un milione di quintali l'anno. La frutta viene prima selezionata, poi confezionata e venduta nelle paranze, zone adattate esclusivamente al commercio. Precedentemente, l'attività ortofrutticola cittadina si svolgeva solo nel periodo estivo mentre attualmente è stata allargata anche al periodo invernale.

L'area industriale della città di Giugliano è l'Asi di Ponte Riccio. Una delle aziende di maggior rilievo è la Selex Electronic Systems che opera nel settore aerospaziale e nel campo delle comunicazioni. Inoltre alcune delle aziende dell'Asi hanno dato vita al Consorzio Industriale di Giugliano.

La principale strada del centro cittadino è il corso Campano (il cui nome deriva dall'antica via Campana che arriva fino a Pozzuoli), che percorre per quasi 4,5 km in direzione est-ovest il territorio, fino ad arrivare nei pressi della circonvallazione. Altra strada importante del centro è via Colonne, che unisce la città al territorio di Melito e alla diramazione della via Appia.

Giugliano è attanagliata dal problema dell'abusivismo edilizio che colpisce principalmente due zone: la periferia nord (compresa nella zona di Casacelle) e Lago Patria. Nel 2008 è stato trovato un intero rione abusivo composto da palazzine e villette.

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli a confine, nonché dei tramezzi interni, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare oggetto della presente stima è di m² **226,12**. Al fine di determinare il Valore Corrente del bene, attraverso il metodo comparativo, ci si riferisce, alle principali risultanze emerse sia dall'analisi dei beni comparabili sia alle quotazioni immobiliari derivanti dai listini ufficiali e dalle banche dati dei valori di mercato. I prezzi medi di vendita che sono stati applicati alle diverse unità immobiliari sono ottenuti dall'osservazione dei prezzi praticati dalla concorrenza e dell'analisi di mercato nell'ambito territoriale definito nel bacino di mercato potenziale in cui si colloca l'iniziativa, presupponendo che il venditore sia una figura di accreditata esperienza tecnica e commerciale.

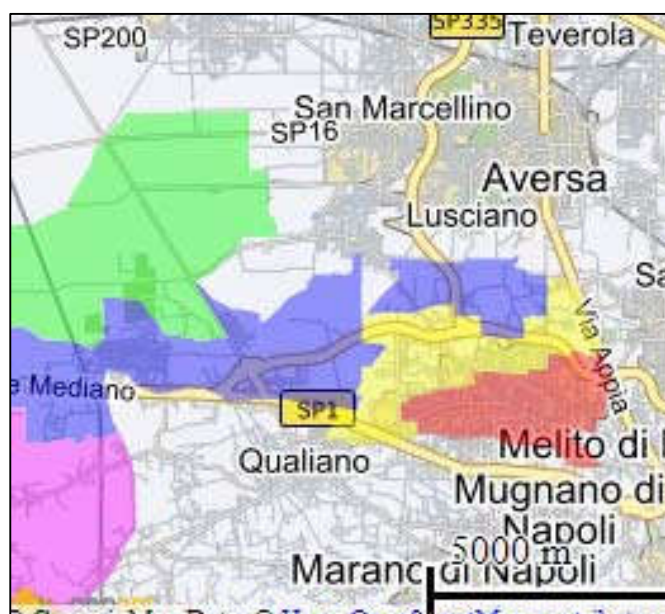
Le Banche date utilizzati sono:



- OMI
- Borsino Immobiliare
- Dati di agenzie del mercato locale

DATI OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.



Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Suburbana/VARCATURO, VIA SAN NULLO, VIA RIPUARIA

Codice di zona: E2

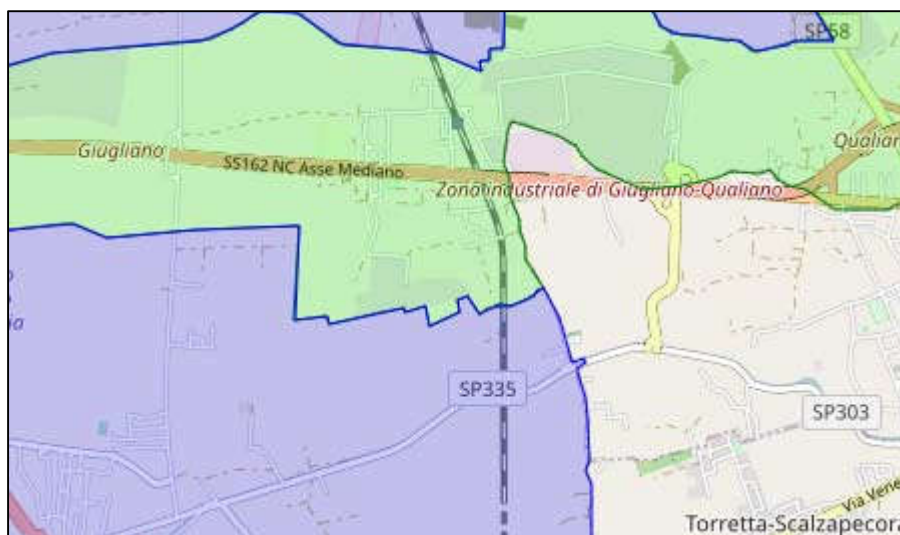
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1550	L	3,1	4,8	L

Abitazioni civili di tipo economico	Normale	680	1050	L	2,1	3,2	L
Box	Normale	570	860	L	2,1	3,2	L
Ville e Villini	Normale	1050	1600	L	3,2	4,9	L

BORSINO IMMOBILIARE (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Zona: VARCATURO, VIA SAN NULLO, VIA RIPUARIA****VILLE & VILLINI**

Quotazioni minimo	Quotazione Media	Quotazioni 2° Fascia
951,35 €/mq	<u>1.261,22 €/mq</u>	1.571,09 €/mq

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Quotazioni 1° Fascia	Quotazione Media	Quotazioni 1° Fascia
1.314,09 €/mq	<u>1.223,70 €/mq</u>	882,10 €/mq

DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE

GIUGLIANO IN CAMPANIA					
Valore Offerta	Mq	Posizione	Condizioni	€/mq	Valore medio
€ 350.000	260,00	Via Ripuaria	buono	1.346,00	€ 1.295,00
€ 330.000	300,00	Via Carrafiello	ottimo	1.100,00	
€ 260.000	179,00	Via Carrafiello	mediocre	1.452,00	
€ 350.000	366,00	Via Carrafiello	ottimo	956,00	
€ 430.000	300,00	Via Carrafiello	ottimo	1.433,00	
€ 265.000	200,00	Via Carrafiello	buono	1.325,00	
€ 240.000	160,00	Via Carrafiello	buono	1.500,00	
€ 320.000	260,00	Via Carrafiello	ottimo	1.230,00	

Pertanto si può desumere per i manufatti simili a quello in esame, operando una media tra i valori di mercato, **il prezzo medio di mercato di € 1.295,00 al metro quadro.**

Tale valore deve essere aggiornato in base ai parametri e coefficienti correttivi, sia intrinseci che estrinseci e delle caratteristiche della zona dell'unità immobiliare oggetto della stima.

PARAMETRI CORRETTIVI

TIPOLOGIA EDILIZIA	Villa a schiera	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO	Mediocre	0,80
STATO DI CONSERVAZIONE ESTERNO	Mediocre	0,80
ALTEZZA SOFFITTI	altezza soffitti	0,90
LIVELLO DI FINITURA DELL'UNITA'	Mediocre	0,80
PROSPETTI	Su due lati	0,90
VISTA	Libera	1,10
ESPOSIZIONE	Buona	1,00
DOTAZIONI CONDOMINIALI	Presenti (Cortile)	1,20
RECINZIONE	Presente	1,10
STATO OCCUPAZIONE	Libera	1,10

Considerando i vari parametri correttivi e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo: **0,66.**

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 1.295,00 al m² e moltiplicando per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che il **valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima arrotondato è € 857,80.**

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **m² 226,12** avremo un valore di **€ 193.964,85.**

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, l'unità immobiliare, individuata come **LOTTO UNICO**, sita in Giugliano in Campania (NA) alla traversa di Via Carrafiello n. 21 (NA) riportato al N.C.E.U. del comune di Giugliano in Campania:

- al foglio **67**, particella **347**, sub **3**, piano T-1, cat. A/7, cl. 2, cons. 7,5 vani, R.c. € 755,32.
- al foglio **67**, particella **347**, sub 4, piano S1, cat. C/2, cl. 2, cons. 122 mq, R.c. € 283,54.

per il diritto di piena proprietà dei coniugi

ha come più probabile prezzo di mercato la cifra di € 121.807,50.

A tale importo così determinato va detratto:

- Le spese tecniche ed oneri per regolarizzare la situazione catastale pari a € 1.000,00.
- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 300,00.
- Al fine di tener conto delle opere abusive e delle incertezze individuate si apporta una riduzione al valore finale pari al 40% dell'importo stimato

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 20%, per cui il **valore d'uso** del bene arrotondato, a base di vendita sarà di

€ 93.000,00 (Novantatremilaeuro/00).

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

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

C.E.:

LOTTO UNICO

Il bene oggetto della seguente relazione peritale tratta di *piena proprietà* in comunione dei beni dei coniugi [REDACTED]

La quota in titolarità dell'esecutato è pari all'intero della piena proprietà pertanto non necessita indicare la suscettibilità di separazione in natura.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

C.E.:

Dal certificato rilasciato dal Comune di Napoli - Ufficio Demografico – Stato Civile si accertata che:

- con riferimento all'esecutato: il sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



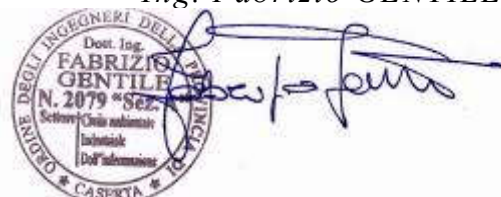
- [REDACTED]

Dal certificato rilasciato dal Comune di Napoli - Ufficio Stato Civile –
si accerta che:

- [REDACTED]

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.

Il Consulente Esperto
Ing. Fabrizio GENTILE



C O N C L U S I O N I

LOTTO UNICO

- **Villetta unifamiliare** sita in Giugliano in Campania (NA) alla Via Carrafiello n.21; identificata al NCEU al foglio 67 del Comune di Giugliano in Campania (NA), particella 347, sub 3, piano T-1, cat. A/7, cl. 2, cons. 7,5 vani, R.c. € 755,32.

Confini appartamento:

NORD - particella 71	OVEST - giardino esclusivo-particella 41
SUD - sub 1	EST - sub 2

- **Deposito sito in Giugliano in Campania (NA) alla traversa di Via Carrafiello n.21;** identificato al NCEU al foglio 67 del Comune di Giugliano in Campania (NA), particella 347, sub 4, piano S1, cat. C/2, cl. 2, cons. 122 mq, R.c. € 283,54.

DESCRIZIONE:

*Piena ed intera proprietà di una **villetta unifamiliare** su due livelli oltre ad un livello seminterrato con giardino di esclusiva pertinenza sita in Giugliano in Campania (NA) alla traversa di Carrafiello n. 21, costituente parte di una villetta bifamiliare. L'unità immobiliare è costituita da un piano terra adibito a zona giorno rappresentata da un soggiorno/pranzo, cucina e servizio igienico ed un piano primo in cui si trova la zona notte in cui si rilevano tre camere da letto e un servizio igienico, ed un livello seminterrato costituito essenzialmente da ampio vano, oltre ad un giardino di esclusiva pertinenza; distinta al NCEU al foglio 67 del comune di Giugliano in Campania (NA), particella 347, sub 3, piano T-1, cat. A/7, cl. 2, cons. 7,5 vani, R.c. € 755,32, e particella 347, sub 4, piano S1, cat. C/2, cl. 2, cons. 122 mq, R.c. € 283,54, il tutto confinante con particella n. 71 a Nord, con particella n. 41 a Ovest, con particella n. 347 sub 1 a Sud, con particella n. 347 sub 2 ad Est; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale evidenziando sensibili difformità. L'unità immobiliare è stata edificata senza alcun titolo abilitativo. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.*

NEGOZIO DI ACQUISTO:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA:** del Notaio D'ANNA Maria Luisa in data **07/05/2010** n° repertorio notarile 99835/38520, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli2, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **11/05/2010** ai nn° **22411/15377** inerente il corpo di fabbrica unifamiliare riportato in catasto al N.C.E.U. al foglio 67 particella 347, sub 3, cat. A/7, cl.2, vani 7,5, R.C. 755,32 € elocale deposito posto in piano seminterrato, riportato in catasto al N.C.E.U. al foglio 67 particella 347, sub 4, cat. C/2, cl. 2, mq. 122, R.C. 283,54 €.

FAVORE:

CONTRO:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA:** Per Notaio D'ANNA Maria Luisa in data **20/03/2008** n° repertorio notarile 96787/38877, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli2, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **25/03/2008** ai nn° **16370/10250** inerente il corpo di fabbrica unifamiliare riportato in catasto al N.C.E.U. al foglio 67 particella 347, sub 3, cat. A/7, cl.2, vani 7,5, R.C. 755,32 € elocale deposito posto in piano seminterrato, riportato in catasto al N.C.E.U. al foglio 67 particella 347, sub 4, cat. C/2, cl. 2, mq. 122, R.C. 283,54 €.

FAVORE:

CONTRO:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA:** Per Notaio SICA Salvatore in data **04/06/1982** n°

repertorio notarile 76523/11358, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli2, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **15/06/1982** ai nn° **16905/14486** zona di terreno estesa di are 15, da distaccarsi in catasto, in conformità del suddetto tipo di frazionamento, coi seguenti dati: foglio 67 mappale 180 (ex41/c) di are 15.00

FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

TRASCRIZIONI CONTRO:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Napoli aserta-Santa Maria Capua Vetere – Servizio pubblicità Immobiliare in data **11/05/2010** ai nn. **22411/15377**.

A FAVORE: UNICREDIT SpA con sede in Roma, c.f.: 00348170101

CONTRO: [REDACTED]

ISCRIZIONI CONTRO:

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta-Santa Maria Capua Vetere – Servizio pubblicità Immobiliare in data **11/05/2010** ai nn. **22412./4330**

A FAVORE: UNICREDIT Family Financing Bank S.P.A. con sede in Milano (MI), c.f.: 05140920017

CONTRO: [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta-Santa Maria Capua Vetere – Servizio pubblicità Immobiliare in data **20/11/2017** ai nn. **50201/6675**.

A FAVORE: UNICREDIT Family Financing Bank S.P.A. con sede in Milano (MI), c.f.: 05140920017

CONTRO: [REDACTED]

VALUTAZIONE DEL BENE:

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **m² 226,12** avremo un valore di € **193.964,85**.

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, l'unità immobiliare, individuata come **LOTTO UNICO**, sita in Giugliano in Campania (NA) alla traversa di Via Carrafiello n. 21 (NA) riportato al N.C.E.U. del comune di Giugliano in Campania:

- al foglio **67**, particella **347**, sub **3**, piano T-1, cat. A/7, cl. 2, cons. 7,5 vani, R.c. € 755,32.
- al foglio **67**, particella **347**, sub **4**, piano S1, cat. C/2, cl. 2, cons. 122 mq, R.c. € 283,54.

[REDACTED] ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 121.807,50**.

A tale importo così determinato va detratto:

- Le spese tecniche ed oneri per regolarizzare la situazione catastale pari a € 1.000,00.
- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 300,00.
- Al fine di tener conto delle opere abusive e delle incertezze individuate si apporta una riduzione al valore finale pari al 40% dell'importo stimato

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 20%, per cui il **valore d'uso** del bene arrotondato, a base di vendita sarà di

€ 93.000,00 (Novantatremilaeuro/00).

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.

Il Consulente Esperto

Ing. Fabrizio GENTILE

