

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

G.E : DOTT. A. CIRMA  
ESPERTO: ARCH. D'ANTONIO LUCIA  
CUSTODE: Avv. MICHELE MARCHESIELLO  
OGGETTO: ESEC.IMMOB.N°163/19

PROMOSSA DA  
PENELOPE SPV SRL  
XXXXXXXX

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

**LOTTO UNICO**



*Arch. Lucia D'Antonio , via Manzoni 15- 81030-Orta di Atella (Ce)  
Iscritta all'ordine degli architetti della provincia di Caserta al n°1006.  
Relazione di Stima Proc. Esec.n° 163/19*

PREMESSA .....	pag. 3
CONTROLLO PRELIMINARE.....	pag.3
IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	pag. 5
DESCRIZIONE LOTTO UNICO.....	pag. 6-9
IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	pag.10-11
PROSPETTO SINTETICO .....	pag. 11
QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA.....	pag. 12-13
REGOLARITA' EDILIZIA .....	pag. 15-16
OCCUPAZIONE VINCOLI ED ONERI.....	pag. 17-18
SUOLO DEMANIALE, CENSI, LIVELLI , USI CIVICI, SPESE.....	pag. 18-19
CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE .....	pag. 19-26
VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA.....	pag.26
STATO CIVILE E RESIDENZA.....	pag. 26
ELENCO ALLEGATI.....	pag.27

## **PREMESSA**

Con Ordinanza pronunciata in data 26/01/2022, il G.E. dott. A. Cirma, nominava me sottoscritta Arch. D'Antonio Lucia con studio in Orta di Atella in via Manzoni 15 ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Caserta al n°1006, esperto stimatore nell'esecuzione in epigrafe in sostituzione del precedente esperto nominato.

Formulata la rituale accettazione dell'incarico, venivano altresì formulati i quesiti di seguito riportati in virtù dei quali la scrivente redige la seguente relazione divisa nei paragrafi aventi i numeri corrispondenti a i quesiti stessi:

## **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.*

*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.*

Dall'esame del fascicolo e dal controllo della relativa documentazione allegata dal creditore procedente si evince che per l'immobile pignorato la certificazione notarile depositata risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e i dati catastali attuali e storici sono indicati nella certificazione stessa. Risultano allegati alla certificazione notarile l'estratto di mappa catastale e le visure catastali ma non i certificati di stato civile e residenza dell'esecutata presenti comunque agli atti del fascicolo come allegati al modulo di controllo della documentazione dal precedente esperto nominato.

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

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

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

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

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

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

Al riguardo:

- 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.*



### Inquadramento

Il bene oggetto del presente pignoramento consiste in un appartamento mansardato per civile abitazione contraddistinto dal numero di interno "15", al piano terzo della scala B del complesso condominiale denominato "Parco Gioberti", ubicato nel comune Giugliano in Campania, in via V. Gioberti n° 3 e riportato in CF di detto comune al foglio 54 p.lla 1915, sub.132 ,cat. A/2 , di vani 5,5, piano terzo, interno 15, in ditta a xxxxxxxx per la piena proprietà. Il parco Gioberti è un complesso residenziale in cemento armato, costituito da tre distinti corpi di fabbrica (A,B e C), ciascuno dei quali composto da differenti appartamenti per civile abitazione di similare tipologia, distribuiti su tre piani fuori terra (piano Rialzato, Primo e Secondo), oltre piano seminterrato adibito a garage, piano mansardato con copertura a falde inclinate e cortile comune; l'intero parco è inoltre munito di cancello automatico carrabile e di cancello pedonale e si compone di tre edifici, uno antistante l'entrata carrabile e pedonale (scala C) e due retrostanti (scala A e B). La costruzione dell'intero parco è avvenuta nell'anno 2002 ma il cambio di destinazione d'uso dei piani mansardati da deposito a civile abitazione è avvenuta negli anni successivi, così come meglio si specificherà in seguito. L'intero complesso confina a nord con p.lla 2011 del foglio 54, ad est con p.lla 1899 del foglio 54 e via Gioberti da cui avviene l'accesso pedonale e carrabile a sud con p.lla 1728 del foglio 54. Tali dati catastali attuali corrispondono a quelli specificati nell'atto di pignoramento e il diritto reale indicato in quest'ultimo corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Considerate le caratteristiche del bene oggetto di pignoramento, si ritiene opportuno considerare un **Lotto Unico** per la vendita che di seguito sarà analiticamente descritto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **DESCRIZIONE LOTTO UNICO**

### **Caratteristiche estrinseche**

Il bene in oggetto, come già precisato in precedenza, è ubicato nel comune di Giugliano in Campania in via Vincenzo Gioberti n°3. La zona in cui è ubicato l'immobile è classificata nel PRG del comune come Zona B2 " di completamento di primo grado" con indice di fabbricabilità pari a 3,05mc/mq e con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, ma anche attrezzature pubbliche e attività terziarie.

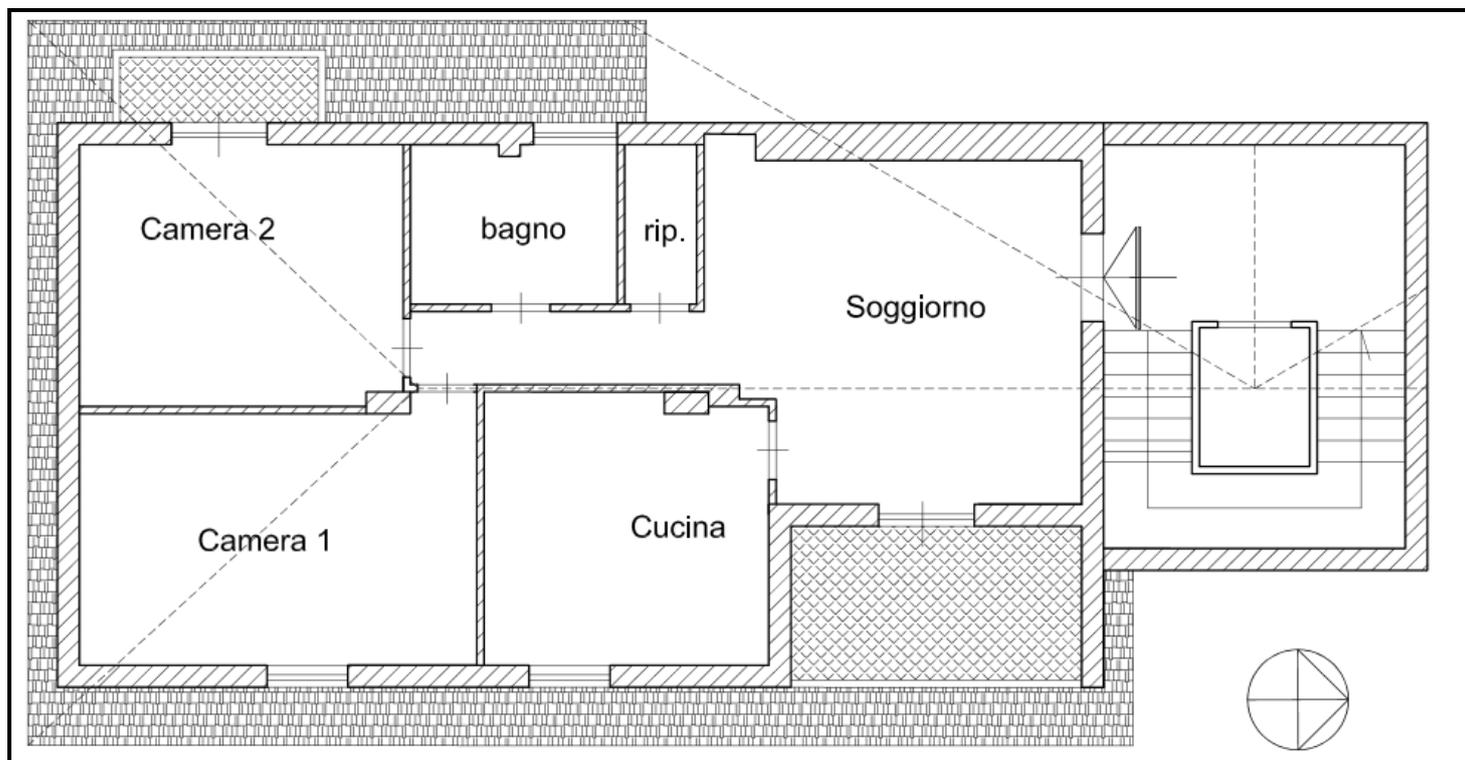
Si tratta di una zona centralissima ben collegata ai comuni limitrofi e vicina alla metropolitana. Vi si trovano scuole, uffici pubblici e numerosissime attività commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso. La tipologia edilizia della zona comprende edifici multipiano di più o meno recente datazione organizzati in parchi residenziali con cortile comune e verde attrezzato. La zona, inoltre è dotata di infrastrutture, rete fognaria comunale, marciapiedi e di pubblica illuminazione.

### **Caratteristiche intrinseche**

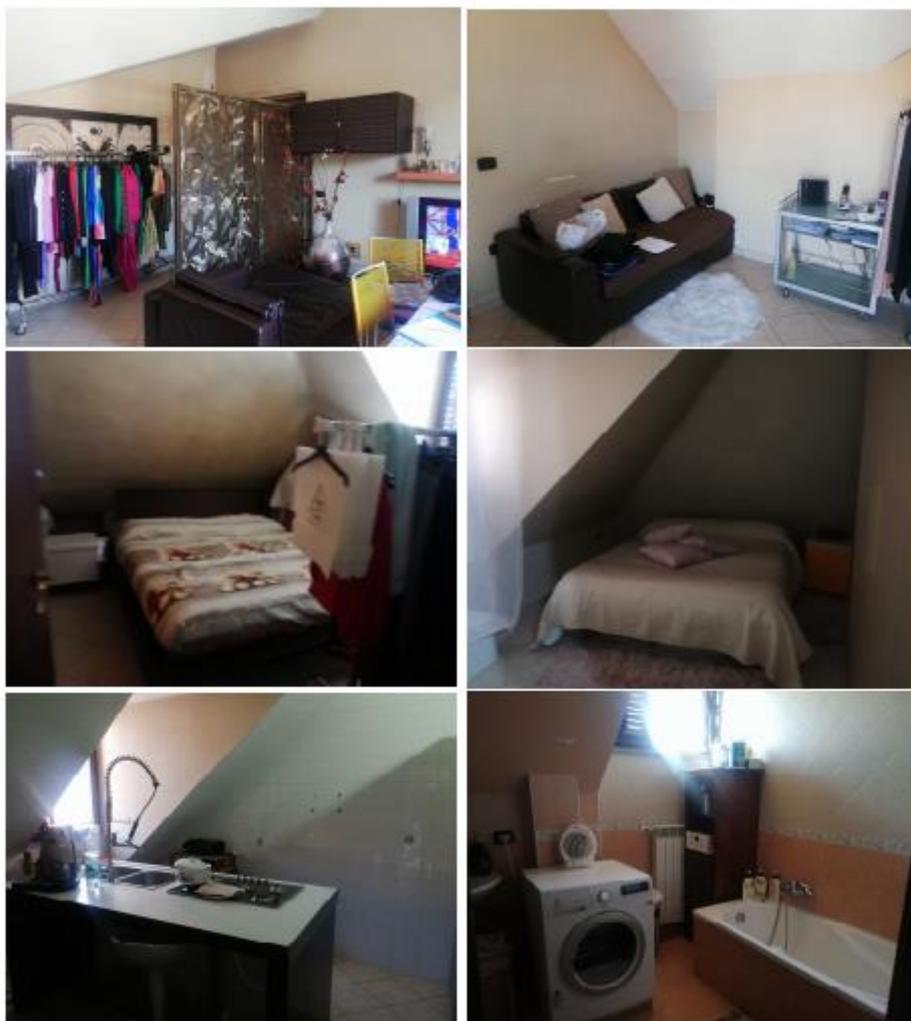
Il cespite pignorato, consiste in un appartamento mansardato per civile abitazione, al piano terzo, della scala "B", contraddistinto dal numero d'interno "15" e facente parte di un

complesso edilizio in cemento armato, composto da numerose unità abitative di simile tipologia distribuite su più piani e in tre edifici differenti con cortile comune. L'accesso all'appartamento in oggetto avviene direttamente dal cortile comune, percorrendo il percorso pedonale che inizia dal cancello d'accesso all'intero parco direttamente da via Gioberti. L'edificio di cui è parte l'immobile (scala B) si trova infatti alle spalle di un primo edificio (scala C) prospiciente la strada. Confina a nord con vano scala e ascensore, ad est e a sud con cortile comune, ad ovest con cortile comune e subalterno 131 del foglio 54, p.lla 1915 , interno 14.

### Stato dell'immobile



### PLANIMETRIA



### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

L'appartamento in oggetto, posto al piano terzo della scala "B" e contraddistinto dal numero d'interno "15", si compone di ingresso/soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, 2 camere, disimpegno e balconi. Presenta un'ottima illuminazione e un buono stato di manutenzione con le seguenti rifiniture (*cfr. documentazione fotografica- all.n° 2.*):

- Pavimentazione in gres di forma quadrangolare e colore chiaro;
- Gli infissi esterni sono in alluminio con sistema di oscuramento costituito da persiane in ferro;
- Le pareti ed il soffitto, rifinite con intonaco civile liscio, sono tinteggiati con colori chiari;
- Gli impianti presenti, sono quello idrico, elettrico (conforme alle norme vigenti) e di riscaldamento con le relative piastre radianti in ghisa alimentate da caldaia autonoma;
- Bussole in legno.

## Consistenza

In riferimento alle superfici dell'intero appartamento con le sue pertinenze, la consistenza è così definibile:

- **La superficie lorda coperta totale** è di mq 98,03 (comprensiva di tramezzi e di ogni ingombro interno, delle murature esterne e dei muri perimetrali in comune con altre proprietà computati al 50%);
- **La superficie utile coperta** ( al netto dei muri perimetrali, tramezzi, sguinci, riseghe, vani porta e finestra) è pari a 83,66 mq e precisamente:

- Ingresso/soggiorno = 22,86 mq
  - Cucina = 14,12 mq
  - Disimpegno = 3,99 mq
  - Bagno = 6,07 mq
  - Rip- = 2,13 mq
  - Camera 1 = 18,84 mq
  - Camera 2 = 15,65 mq

-----  
**Tot: 83,66 mq**

L'altezza max interna utile è pari a 4,00 mt, mentre l'altezza minima varia sul lato ovest da 1,30 a 1.66 mt (soggiorno) e sul lato est da 0,60 (camera 1) a 2,40 mt (soggiorno).

Balconi = 10,73 mq

- **La superficie commerciale** pari a **100,18** mq è il risultato della somma della superficie lorda dell'appartamento e della superficie non residenziale dei balconi opportunamente ragguagliata così come di seguito illustrato:

	<i>Sl</i>	<i>Cr</i>	<i>Sc</i>
Appartamento	Mq 84,03	-----	Mq 98,03
Balconi	Mq 10,73	0,20	Mq 2,15
<b>Totale</b>			<b>Mq 100,18</b>

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica ed i relativi costi per l'acquisizione dello stesso ammontano a circa 250,00 €.

**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:

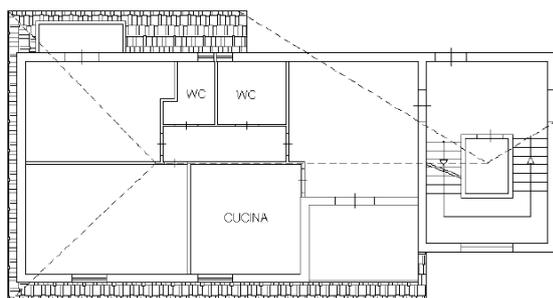
- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

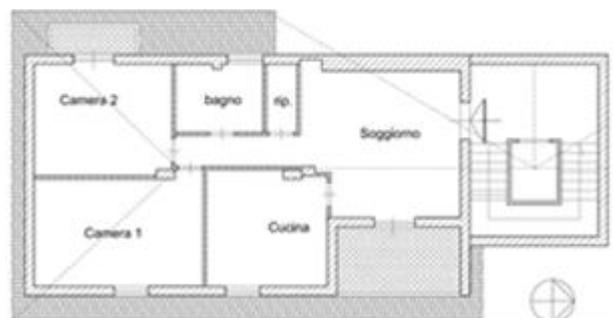
- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegata alla relazione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

Il bene in oggetto è riportato nel NCEU del comune di Giugliano in Campania al foglio 54 p.lla 1915, (ex p.lle 1723, 1724, 1726, 1727 CT) sub. 132 (ex sub. 45) categoria A/2, classe 6, consistenza. 5,5 vani, rendita: 468,68€. piano terzo, intestato a xxxxxxxx per la piena proprietà (atto pubblico del 31/07/2012 nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/08/2012 repertorio n. 96600).

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alla planimetria catastale tranne per piccole modifiche interne a livello di tramezzature e alla destinazione d'uso del "W.C." che nello stato di fatto costituisce un ripostiglio, di consistenza minore, così come di seguito graficamente evidenziato (cfr. all. n°4.2 e 3):



PLANIMETRIA CATASTALE



PIANTA STATO DI FATTO

I costi per l'aggiornamento della planimetria catastale ammontano a circa 700,00 euro comprensivi di oneri tecnici. Si precisa, inoltre, che tali dati accertati ed attuali corrispondono a quelli specificati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto d'acquisto che si allega (cfr. all. n°6).

Si precisa altresì che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è stato edificato su terreno (p.lla 1915) della superficie complessiva di mq 4510 derivante dalla soppressione/variazione delle p.lle 1723 di are 10,00, 1724 di are 10,00, 1726 di are 10,00 e 1927 di are 15,10 CT e che il subalterno 132 deriva dalla soppressione/variazione dei subb. 43, 44, 45 e che dalle visure effettuate il subalterno 132 corrisponde all'ex subalterno 45 (piano terzo, interno 15, scala B) e non all'ex subalterno 44 (piano terzo, interno 13, scala B) come erroneamente riportato nell'atto notarile e nell'atto di pignoramento (cfr. All. n°4.1 visura storica).

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

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

**LOTTO UNICO:** - piena ed intera proprietà di appartamento mansardato ubicato in Giugliano in Campania in via V. Gioberti n°3, piano terzo, interno 15, scala "B"; è composto da ingresso/soggiorno, cucina abitabile, due camere, ripostiglio, disimpegno, bagno e balconi; confina a nord con vano scala e ascensore, ad est e a sud con cortile comune, ad ovest con cortile comune e appartamento interno 14 subalterno 131, p.lla 1915 del foglio 54; è riportato nel C.F. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54 p.lla 1915 (ex p.lle 1723,1724,1726, 1727 CT), sub. 132; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma non alla planimetria catastale in ordine ad alcune modifiche interne a livello di tramezzature e alla destinazione d'uso di un w.c. che nella realtà è un ripostiglio; vi è Concessione Edilizia n°98/01 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n° 8023/SAN/04 del 2007 per cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad alcune modifiche interne a livello di tramezzature e alla destinazione d'uso di un w.c. che nella realtà è un ripostiglio.

Risulta ordinanza di demolizione del bene n°22/A/04 antecedente alla Concessione Edilizia in Sanatoria regolarmente rilasciata.

PREZZO BASE euro 107.000,00

## **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:

- 1) *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;*
- 2) *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.

Dalle ispezioni effettuate dalla sottoscritta (cfr all. n°1) presso l'agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei RR.II. di S.M.C.V.), si è evinto che:

TRASCRIZIONI:

- l'immobile in oggetto, identificato in CF al foglio 54 p.lla 1915 sub 132, è pervenuto all'esecutata per la quota di 1/1 di piena proprietà, in virtù di acquisto dalla Società Immobiliare xxxxxxxx. per atto di compravendita del 31/07/2012, trascritto il 08/08/2012 ai nn. 35029/27321; si precisa che in tale atto, la signora acquista oltre l'appartamento identificato con il subalterno 132 anche un locale cantinola posto al piano interrato della scala "C", identificato catastalmente con il subalterno 88, ma **NON oggetto del presente pignoramento** (cfr. All. n°6);
- alla suindicata Società Immobiliare xxxxxxxx quanto sopra e' pervenuto per averlo edificato su terreni identificati in catasto al foglio 54, p.lle 1723, 1724. 1726, 1727, pervenuti per acquisto dai signori xxxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxxx, xxxxx e xxxxxx e xxxx in virtù di atto di compravendita del 29/03/2001, trascritto il 17/04/2001 ai nn.14396/10749 (cfr. All. n°6.1);

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizione del 08/04/2019 ai nn. 17954/14343, pignoramento immobiliare in favore di Penelope SPV srl e c/ xxxxxxxx, sull'immobile in oggetto, per la piena proprietà.

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 08/08/2012 ai nn 35030/3507 in favore di Banco di Napoli spa e c/ xxxxxxxx per la complessiva somma di euro 246.705,60 (capitale di Euro 123.352,80), gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto. Si segnala, così come riportato anche nella certificazione notarile, che nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca, risulta indicato la signora xxxxx nata ad Arzano il xxxxxx.

**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:

3) **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**

4) **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_\_; ecc.);

5) **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

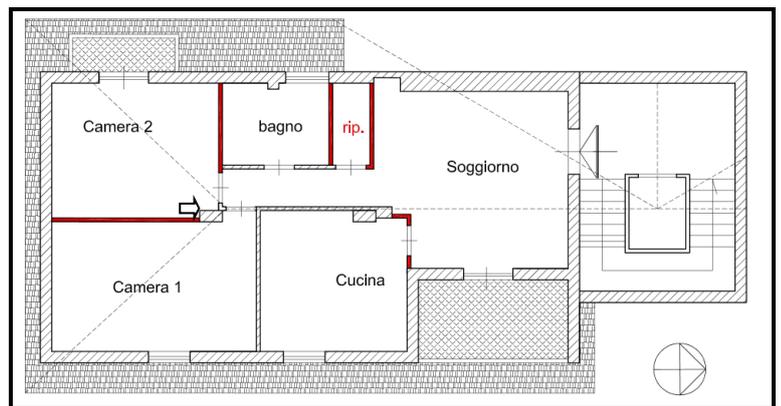
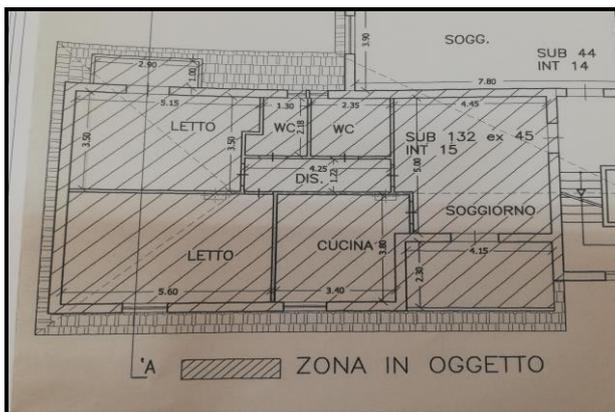
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

- La costruzione dell'intero parco di cui è parte l'immobile in oggetto è avvenuta nell'anno 2002 in seguito al rilascio da parte dell'ente della **Concessione Edilizia n°98/01** del 12/02/2002 al precedente proprietario sig. xxxxxx in qualità di amministratore unico della "Soc. Immobiliare xxxxx". Con tale Concessione si autorizzava la costruzione di tre Fabbricati (A,B,C) in cemento armato, ciascuno dei quali composto da differenti appartamenti per civile abitazione di similare tipologia, distribuiti su tre piani fuori terra (piano Rialzato, Primo e Secondo), oltre piano seminterrato adibito a garage e piano sottotetto non abitabile, con copertura a falde inclinate, adibito originariamente a deposito occasionale (cfr All. 5.1).
- Circa due anni più tardi con ordinanza n° 22/A/04 del **06/02/2004** notificata il 4/3/2004, in seguito a verbale di sequestro P.V. n°10/S prot. N° 93/NAE del 22/01/2004 e sopralluogo tecnico, il Comune ordinava la demolizione delle opere abusive in difformità della Concessione Edilizia n°98/01 (cfr All. 5.2). In particolare per ciò che riguarda il Corpo "C" (scala B) di cui è parte l'immobile oggetto del presente pignoramento venivano riscontrate le seguenti difformità: "(.....) **cambio di destinazione d'uso del sottotetto non abitabile a civile abitazione con esecuzione di tramezzature non previste; diversa inclinazione delle falde del sottotetto e prolungamento di alcune linee di colmo portante un aumento dell'altezza media interna; realizzazione di 4 terrazzini al piano sottotetto posti sui lati est e ovest aventi una superficie totale di circa 24 mq e n°1 terrazzo sul lato**

ovest avente una superficie di circa 50 mq e sostituzione degli abbaini con vani di accesso agli stessi" (cfr All. 5.2).

- In data **27/02/2004** veniva presentata, istanza di condono ai sensi della L. 326/03, protocollo n°8023 volta ad ottenere il cambio di destinazione d'uso da deposito a mansarda abitabile dell'immobile oggetto di pignoramento, identificato all'epoca con il subalterno 45, interno 15 per un volume complessivo pari a 262,45 mc.
- In accoglimento di detta istanza, nonostante l'ordine di abbattimento in precedenza emesso, il comune rilasciava alla società immobiliare xxxxx **Concessione Edilizia in Sanatoria n°8023/SAN/04 del 19/01/2007** per la quale risultano interamente versati sia gli oneri concessori sia le relative oblazioni. Risulta inoltre allegato il certificato di idoneità statica a firma dell'ingxxxxxx ma non il certificato di agibilità (cfr. All. n°5.3).

Dall'esame e confronto dei grafici allegati con lo stato di fatto e della relazione tecnica a firma dell'ing. xxxxxx si è evinto, che lo stato dei luoghi (nonostante non si faccia esplicito riferimento alle differenti altezze all'interno dell'appartamento, né nella relazione tecnica né nei grafici) è sostanzialmente conforme, tranne per alcune piccole modifiche interne a livello di tramezzature (evidenziate in rosso) e per la destinazione d'uso di uno dei w.c. che, nella realtà, costituisce un ripostiglio di consistenza minore (come da catastale), così come di seguito graficamente evidenziato:



Pianta allegata alla Concessione in Sanatoria

Pianta Stato di Fatto

Dalle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico del comune di Giugliano tali difformità possono essere regolarizzate mediante una Scia in Sanatoria e i relativi costi ammontano a circa 2500,00 euro comprensivi di oneri tecnici che saranno sottratti alla stima.

In conclusione, non si può non sottolineare la **presenza di un ordine di demolizione emesso precedentemente alla presentazione dell'istanza in sanatoria anche se notificato successivamente alla stessa**. Si precisa, in proposito, che la sottoscritta ha provveduto anche richiedere al comune tramite pec del 11/07/2022 prot. n° 0078121/2022, l'esistenza di eventuali provvedimenti giurisdizionali nonché lo stato e gli esiti dell'ordine di demolizione e dunque chiarimenti in merito, ma senza ottenere risposta alcuna.

In ogni caso si rileva che da un punto di vista formale l'immobile è regolare e commerciabile, essendo stata accolta l'istanza in sanatoria presentata per le difformità rispetto al titolo autorizzativo originario e successivamente rilasciata dall'ente **C.E. in Sanatoria**, con conseguente venir meno dell'originario carattere abusivo dell'opera realizzata.

*Infatti, il provvedimento di ingiunzione di ripristino dello stato dei luoghi e demolizione rimane sospeso nella sua esecutività durante la pendenza del procedimento di sanatoria e viene eliminato da un eventuale accoglimento dell'istanza, come nel caso in questione, in quanto in tal caso sarebbe superato da un nuovo provvedimento, emanato dal Comune che, in contrasto col precedente, farebbe cessare l'abusività delle opere.*

*(Cfr. Consiglio di Stato, sentenza n. 7448/2021)*

### **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.).*

**L'appartamento in oggetto è occupato dalla Signora xxxxx (cognata dell'esecutata) e dai suoi due figli, senza titolo. Il canone di locazione di mercato dell'immobile in oggetto ammonta ad euro 450,00 mensili ed un'eventuale indennità di occupazione è pari a 300,00 euro.**

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

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

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

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

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

*verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di procedimenti 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;*

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

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

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

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

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

operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

Domande giudiziali;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

Iscrizioni ipotecarie;

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

Diffformità 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);

Diffformità 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).

Non risultano trascritte domande giudiziali sui beni oggetto della procedura né risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, altri pesi o limitazioni d'uso che saranno a carico dell'acquirente. In particolare si ha:

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni* : **Nessuna**
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale al coniuge*: **Nessuna**
- *Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura*: **Nessuno**
- *Altri pesi o limitazioni d'uso*: **Nessuno**

#### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

- *Iscrizioni pregiudizievoli* Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 08/08/2012 ai nn 35030/3507 in favore di Banco di Napoli spa e c/ xxxxx per la complessiva somma di euro 246.705,60 (capitale di Euro 123.352,80), gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto. Si segnala, così come riportato anche nella certificazione notarile, che nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca, risulta indicato la signora xxxxxx nata ad Arzano il xxxxx.
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*: Trascrizione del 08/04/2019 ai nn. 17954/14343, pignoramento immobiliare in favore di Penelope SPV srl e c/ xxxxxx , sull'immobile in oggetto, per la piena proprietà;
- *Diffformità urbanistico - edilizie* : piccole diffformità a livello di tramezzature e di destinazione d'uso del vano W.C che nella realtà è un ripostiglio, Costi : 2500,00 euro (Scia in Sanatoria). Si sottolinea inoltre la presenza di un ordine di abbattimento del 6/02/2004 precedente alla Concessione in sanatoria rilasciata dall'Ente.
- *Diffformità catastali*: piccole diffformità a livello di tramezzature e di destinazione d'uso del vano W.C che nella realtà è un ripostiglio- costi : 700,00 euro.

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

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

Il bene in oggetto non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

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

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

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

Il bene non è gravato da usi civici, livelli e censi.

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

*L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:*

*l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

*eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

*eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

**eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.**

L'immobile pignorato è parte di un condominio. Dal prospetto dell'amministratore di condominio dott. xxxxx che si allega, (cfr All. n°8) si evince che esistono spese insolute per l'esecutata da oltre 5 anni, riguardanti rate condominiali insolute. La quota condominiale mensile è pari a 58,00 euro, mentre il debito verso il condominio nei due anni precedenti alla redazione della perizia e precisamente nel periodo che va dal 01/07/2020 al 30/06/2022 è pari a 1392,00 euro. Non sussistono altre spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute.

### **QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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

oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);

precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli 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.

Si precisa che per poter determinare il valore venale dei beni in oggetto è preliminare innanzitutto la **scelta del criterio di stima** che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Trattandosi in questo caso di un appartamento a destinazione residenziale, del quale la sottoscritta deve determinare il valore venale, l'aspetto economico che maggiormente interessa è rappresentato dal *valore di mercato*. Quindi, bisognerà indicare l'effettivo prezzo di mercato per la vendita dello stesso bene, per cui il **criterio del più probabile valore di mercato** appare, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto «*esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato*».

Il metodo adoperato è quello **sintetico-comparativo** o metodo del confronto (Market Comparison Approach –MCA) che si basa sulla compravendita di beni di caratteristiche economiche analoghe a quelli oggetto di stima, avvenuta in zone omogenee ed in periodi di tempo abbastanza recenti. Sostanzialmente si tratta di esprimere un giudizio di equivalenza tra beni e cioè ricorrere a dati storici che permettono di constatare che in un determinato concorso di tempo, luogo e circostanze, una definita quantità di moneta ed un certo bene economico sono giudicati equivalenti.

A tal fine è stata fatta un'accurata indagine di mercato sull'attuale valore di unità abitative simili, presso alcune agenzie immobiliari ubicate nello stesso comune di Giugliano in Campania, ponendo a confronto con quello in esame, immobili dello stesso tipo recentemente alienati e siti nelle immediate adiacenze e confrontando poi, i parametri raccolti con quelli dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio relativi alle quotazioni medie degli immobili del 2° semestre 2021.

Le indagini condotte riferiscono, di quotazioni che vanno da un minimo di €. 1300,00 a un massimo di €. 1700,00€. al mq per immobili ad uso residenziale ubicati in via Gioberti.

Di seguito si riportano in dettaglio i nominativi delle le agenzie immobiliari consultate ubicate nello stesso comune di Giugliano in Campania ed i dati forniti da ciascun operatore con indicazione dei valori di minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi:

- **Affiliato Tecnorete Studio Giugliano 1 S.R.L. via Aniello Palumbo 103/105 Giugliano**

- valore di mercato : 1300,00€- 1700,00€. Al mq

- **Centro Immobiliare srl Via Dante Alighieri, 43, 80014 Giugliano in Campania NA**

-valore di mercato : 1300,00€- 1700,00€. Al mq

- **Spaziocasa Immobiliare Viale Turati, 33, 80014 Giugliano in Campania NA**

-valore di mercato : 1400,00€- 1600,00€. Al mq

- **M-ONE IMMOBILIARE Via S. Tommaso, 27, 80014 Giugliano in Campania NA**

Valore di mercato : 1400-1700 al mq

-**Il Faro Immobiliare Via Cacciapuoti 4, 80014 Giugliano in Campania NA**

- Valore di mercato : 1300-1700 al mq

Nel caso in questione, considerando poi la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che di seguito viene riportato, si ritiene opportuno scegliere un valore di 1500,00€. al mq (valore confermato per il caso specifico dalla maggioranza delle agenzie immobiliari consultate).

## **Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

---

### **Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2**

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** GIUGLIANO IN CAMPANIA

**Fascia/zona:** Centrale/ZONA CENTRALE MODERNA

**Codice di zona:** B3

**Microzona catastale n.: 0**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**

**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	NORMALE	1050	1600	L	3,2	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	760	1150	L	2,3	3,5	L
Box	NORMALE	690	1050	L	2,6	3,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1650	L	3,4	5,1	L

Si è tenuto conto, quindi, di tutti gli elementi caratterizzanti il cespite:

- **Caratteristiche di localizzazione** : ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e di servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati e uffici pubblici, disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, assenza d'inquinamento;
- **Caratteristiche di posizione** : esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale;
- **Caratteristiche tipologiche**: età dell'edificio, tipologie e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture, caratteristiche della manutenzione della specifica unità immobiliare, dimensioni e forme delle aperture nei vani, distribuzione dei vani e funzionalità, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, destinazione dei vani.

Definite tali caratteristiche si è quantificato la loro influenza sulla formazione del prezzo di mercato mediante l'individuazione di opportuni coefficienti correttivi per il lotto in questione.

### VALUTAZIONE LOTTO UNICO

**Caratteristiche di localizzazione** : il coefficiente può essere unico e tenendo in considerazione le definizioni date in precedenza possono variare tra :

Localizzazione	Coefficiente
----------------	--------------

Migliore	1
Intermedia	0,95
Peggior	0,90

Nel caso specifico, il coefficiente da prendere in considerazione è pari a 1

**Caratteristiche di posizione:** in tale caso si prende in considerazione il coefficiente di orientamento e quello di quota

1.Coefficiente di orientamento: è espresso analiticamente in funzione del numero di ore/anno di sole su facciate con diverso orientamento .

Orientamento dei vani	Coefficienti
Sud	1
Sud-Est	1
Sud-Ovest	1
Est	0,97
Ovest	0,97
Nord-Est	0,93
Nord-Ovest	0,93
Nord	0,90

Non tutti i vani hanno uno stesso orientamento, ma si può comunque considerare un'esposizione prevalente degli stessi ad est e ovest per cui il coefficiente è pari a 0,97

2.Coefficiente di quota : prende in considerazione tutti gli aspetti di un'unità immobiliare che derivano dalla sua altezza rispetto al suolo.

Piano	Coefficiente
Terraneo e Rialzato	0,90
Primo	0,94
Secondo	0,96
Terzo	0,98
quarto/quinto	1

Il coefficiente di quota è pari a 1( terzo piano ma nella realtà corrisponde ad un quarto piano)

**Caratteristiche tipologiche:**

1. coefficiente di vetustà:

Anni	Coefficiente
1-10	0,98
10-30	0,95
30-60	0,90

60-100	0,85
--------	------

il coefficiente da considerare è pari a 0,95

2. Coefficiente legato alla tecnica costruttiva :

	Coefficiente
Tecnica costruttiva moderna e finiture presenti	1
Tecnica costruttiva superata e finiture presenti	0,90
Tecnica costruttiva del tutto superata e finiture assenti	0,70

Il coefficiente è pari a 1

3. Coefficiente di manutenzione :

Stato di manutenzione	Coefficiente
Buono	1
Discreto	0,95
Sufficiente	0,90
Non buono	0,85

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione, per cui il coefficiente da considerare è pari a 1

4. Coefficiente di forma dei vani: questo coefficiente si introduce per tenere conto della conformazione più o meno regolare dei vani, dalla quale dipende lo sfruttamento ottimale degli stessi. Nel caso di forme regolari (quadrata o rettangolare ) si assume il valore unitario, mentre nel caso di forme irregolari si attribuisce un valore inferiore all'unità fino ad un minimo di 0,70.

Forma dei vani	Coefficiente
Regolare (quadrata o rettangolare )	1
Irregolare	0,70

Il coefficiente è 1.

5. Coefficiente di funzionalità: tale coefficiente indica la maggiore o peggiore disposizione degli ambienti in ciascuna delle unità immobiliari.

Suddivisione degli ambienti	Coefficiente
Funzionale	1
Poco razionale	0,95

Il coefficiente è 1.

6. Coefficiente legato alla presenza di impianti: Il coefficiente in oggetto serve a quantificare l'influenza della dotazione di impianti

Dotazione	Coefficiente
Sufficiente	1
Insufficiente	0,90

Il coefficiente è 1

7. Coefficiente di destinazione: Prende in considerazione il deprezzamento del fabbricato in funzione dell'uso che dello stesso viene fatto.

Sfruttamento del fabbricato in funzione del suo uso	Coefficiente
Adeguito	1
Buono	0,95
Parziale	0,90
Insufficiente	0,80
Inadeguato	0,70

Il coefficiente è 1

#### Calcolo dei coefficienti di deprezzamento :

Coefficiente localizzazione = 1  
" orientamento = 0,97  
" quota = 1  
" vetustà = 0,95  
" tecnica costruttiva = 1  
" manutenzione = 1  
" forma dei vani = 1  
" funzionalità = 1  
" impianti = 1  
" destinazione = 1

---

Coefficiente di deprezzamento totale = 0,92

#### Computo:

Il parametro tecnico preso in considerazione è rappresentato dal mq di **superficie commerciale**. Quest'ultima, come già specificato in precedenza è pari a **Mq 100,18 Mq** ed è data dalla somma della superficie lorda dell'appartamento e dalla superficie non residenziale dei balconi

opportunamente ragguagliata. Quindi applicando il valore di 1500,00€ al mq si ha un quotazione unitaria di:

$$\underline{100,18 \text{ mq} \times 1500,00\text{€} = 150.270,00\text{€}}$$

Tale quotazione va rettificata, moltiplicando il valore ottenuto per il coefficiente globale unico sopra computato:

$$\underline{150.270,00\text{€} \times 0,92 = 138.248,40\text{€}}$$

Tale quotazione deve essere ulteriormente rettificata sottraendo le spese condominiali insolute negli ultimi due anni pari a 1392,00€ oltre le spese necessarie per l'aggiornamento catastale (700,00 euro) e per la regolarità edilizia/urbanistica ( 2.500,00 euro) per un totale complessivo di 4592,00 euro.

Si ritiene opportuno poi, considerata la stasi del mercato immobiliare e al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e non sottovalutando in ogni caso la presenza di un ordine di abbattimento di cui al momento non si conosce l'esistenza di eventuali contenziosi in corso, come rilevato precedentemente, applicare un'ulteriore riduzione del 20% al prezzo così determinato per cui:

$$\underline{138.248,40\text{€} - 4592,00 - 20\% = 106.925,12\text{€}}$$

Si avrà quindi che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, è pari in cifra tonda a 107.000,00 €. prezzo base per la vendita del bene stesso.

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

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

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

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

Il bene in oggetto è stato pignorato per l'intero e non è una quota indivisa

### **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.*

La residenza dell'esecutata è xxxx, xxxx, xxxx, int. 1 Arzano (NA). La stessa risulta di stato

libero così come risulta dai certificati allegati (*cfr. all n°7*).

Si rassegna mandato ricevuto ringraziando la S.V. per la fiducia accordata e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento necessario.

Orta di Atella li  
02/08/2022

L'Esperto

Arch. D'Antonio Lucia

### **ELENCO ALLEGATI**

Costituiscono parte integrante della presente relazione redatta in pag. 27 compresa la presente:

- ALLEGATO 1: Ispezioni ipotecarie**
- ALLEGATO 2: Rilievo fotografico**
- ALLEGATO 3: grafico stato di fatto rapp.1:100**
- ALLEGATO 4: Certificati catastali**
  - 4.1 visure
  - 4.2 planimetria catastale
  - 4.3 estratto di mappa
  - 4.4 elaborato planimetrico
- ALLEGATO 5 : Certificati di regolarità edilizia/urbanistica:**
  - 5.1 Concessione Edilizia n°98/01
  - 5.2 Ordinanza di Demolizione del 6/02/2004 n°22/A//04
  - 5.3 Concessione Edilizia in Sanatoria n°8023 del 2007
- ALLEGATO 6: Atti d'Acquisto**
  - Atto d'Acquisto del 31/07/2012 con nota di trascrizione (esecutata)
  - Atto d'Acquisto del 29/03/2001 (dante causa)
- ALLEGATO 7: certificato di residenza/ stato civile**
- ALLEGATO 8: Prospetto spese insolite Amministratore di condominio**
- ALLEGATO 9 : Nota spese**