

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO DI VENDITA



procedimento immobiliare

RGE 305/2020

ruolo generale esecuzione

c o n t r o
OMISSIS

INDICE

1. PREMESSA	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
3. RISPOSTA AI QUESITI	3
QUESITO 1 – IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	3
QUESITO 2 – ELENCARE E INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	6
QUESITO 3 – PROCEDE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	21
QUESITO 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	27
QUESITO 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	29
QUESITO 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	31
QUESITO 7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE	42
QUESITO 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	43
QUESITO 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	46
QUESITO 10 – VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	46
QUESITO 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	47
QUESITO 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI	48
12.1 <i> Criterio e procedimento di stima</i>	49
12.2 <i> Calcolo della superficie commerciale</i>	53
12.3 <i> Stima dei beni</i>	53
12.4 <i> Adeguamento alla stima</i>	54
12.5 <i> Prezzo basa d’asta proposto</i>	54
QUESITO 13- PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER SOLA QUOTA	55
QUESITO 14 – ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL’UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	55
4. ALLEGATI	

1. PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di **OMISSIS** al n. **OMISSIS**, socio dello *Studio OMISSIS OMISSIS OMISSIS degli OMISSIS OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS*, con studio in **OMISSIS** alla via **OMISSIS OMISSIS** n.32, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 305/2020 –** *e per essa, quale mandataria*
la **contro OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 11.10.2022.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente in data 11.11.2022 i relativi moduli di controlli, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento. In data **12 dicembre 2022**, con il Custode Giudiziario, avv. **OMISSIS OMISSIS**, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione all'esecutato a mezzo raccomandata, sono stati raggiunti i beni oggetto del procedimento, siti nel Comune di Giugliano in Campania (NA), all'attuale via Signorelle n.35. In tale sede, si rinveniva la presenza del sig. **OMISSIS OMISSIS**, debitore, il quale con spirito più che collaborativo ha consentito l'accesso all'interno dell'unità abitativa e dell'autorimessa (box auto) rendendo così possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico, nonché di verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali acquisite. Il tutto è descritto, in maniera più completa, nel relativo verbale redatto dal Custode e sottoscritto dallo scrivente (*cf. Allegato 01*). Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania (NA), l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli – Territorio – Servizi Catastali (ex Catasto) e Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) e tutti gli altri uffici competenti, per il reperimento dei necessari documenti per adempiere agli accertamenti previsti. A completamento dell'incarico, si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, al deposito della copia cartacea in Cancelleria e all'invio alle parti costituite.

3. RISPOSTA AI QUESITI

quesito 1

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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.la 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; 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 accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.la e sub catastali**. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di **identificazione attuali**). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque **previa istanza scritta da rivolgersi al G.E.** (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla **realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento**, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato (*notifica del 22.09.2020*), oggetto della procedura in danno del sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA)**, il **OMISSIS**, c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) sono (...) *i seguenti immobili proprietà esclusiva del predetto debitore siti nel comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (NAPOLI), VIA SIGNORELLE snc e precisamente:*

- *appartamento al piano 3 interno 5 scala A, censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio 64, particella 2441, sub.15, cat. A2, cons. 5 vani*
- *autorimessa al piano T interno 1 scala A, censita al catasto fabbricati di detto comune al foglio 64, particella 2441, sub 3 cat. C6, cons. 21 mq. (...).*

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità all'esecutato in virtù del titolo trascritto in proprio favore.

DIFFORMITA' FORMALI

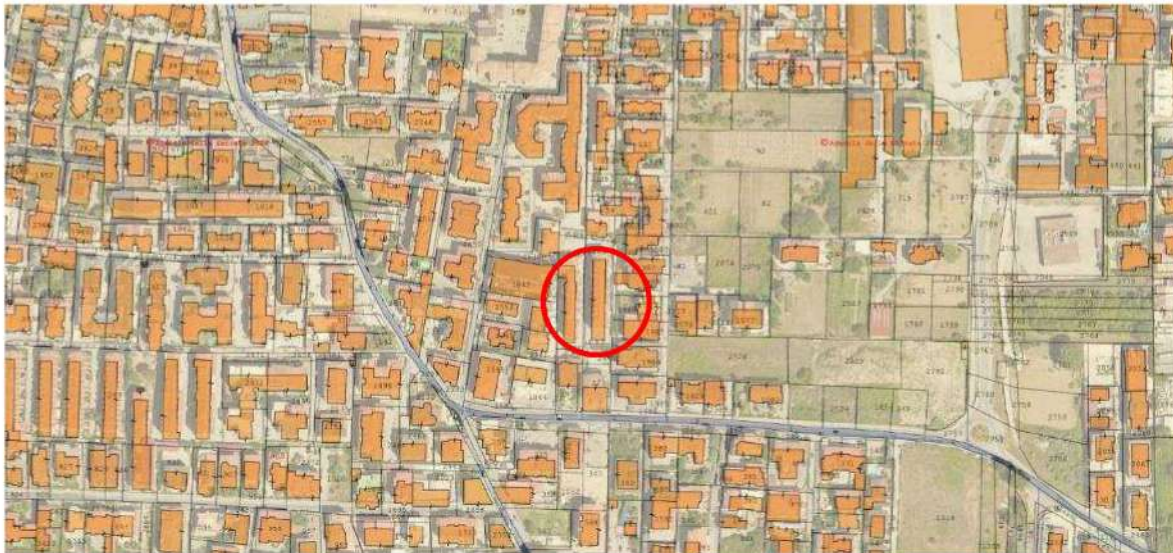
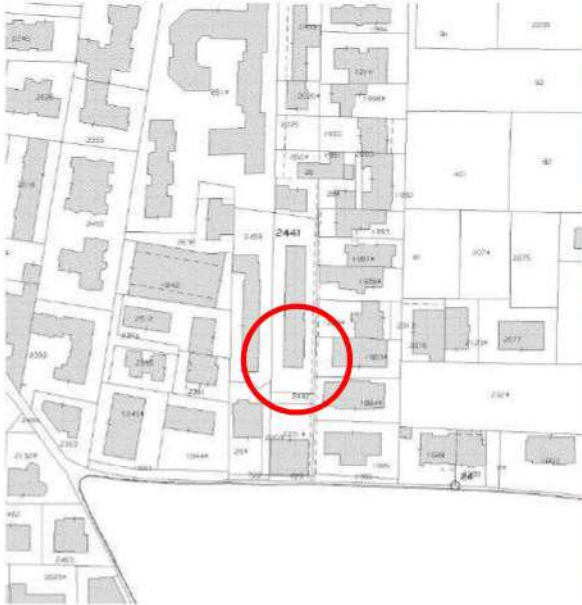
I dati identificativi catastali essenziali (*foglio, particella e subalterno*) indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (trascrizione del 21.10.2020 nn.39087/28446).

DIFFORMITA' SOSTANZIALI

Come meglio specificato al successivo *quesito 3*, lo stato dei luoghi rilevato presenta alcune difformità rispetto alle relative planimetrie catastali rinvenute.

In particolare e per linee generali, si evidenzia per l'*appartamento* la diversa distribuzione interna di alcuni vani, la diversa dimensione del vano porta di accesso al vano cucina, la mancata indicazione degli elementi strutturali interni, lo spostamento del vano portafinestra nell'ingresso/soggiorno e la diversa altezza interna rilevata; per l'*autorimessa/box auto*, invece, si rileva la chiusura del posto auto coperto, una diversa superficie interna rilevata, la mancata indicazione/posizione degli elementi strutturali interni e la diversa altezza interna rilevata.

Dal confronto e, successiva, sovrapposizione dell'ortofoto satellitare con dell'estratto della mappa catastale acquisita è possibile indicare l'esatta ubicazione dei beni staggiti e oggetto di stima:



_sovrapposizione estratto mappa catastale attuale e immagine satellitare – Leaflet Map data © Google

Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni oggetto di esecuzione e considerata la loro consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte di un complesso residenziale ubicato nel Comune di **Giugliano in Campania (NA)** all'attuale **via Signorelle n.35** (già via Signorelle s.n.c.), e precisamente:

- **abitazione in appartamento** al piano terzo (3°) della scala A, interno 5, distinta al N.C.E.U. del detto Comune al *Foglio 64, Particella 2441, Sub 15, Categoria A/2, consistenza 5 vani*, e composta da ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, due camere, due bagni, oltre a due balconi (di cui uno prospettante su via Signorelle);
- **autorimessa (box auto)** al piano terra (T), distinta al *Foglio 64, Particella 2441, Sub 3, Categoria C/6, consistenza 21 mq*, composto da un unico vano.

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

quesito 2

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.

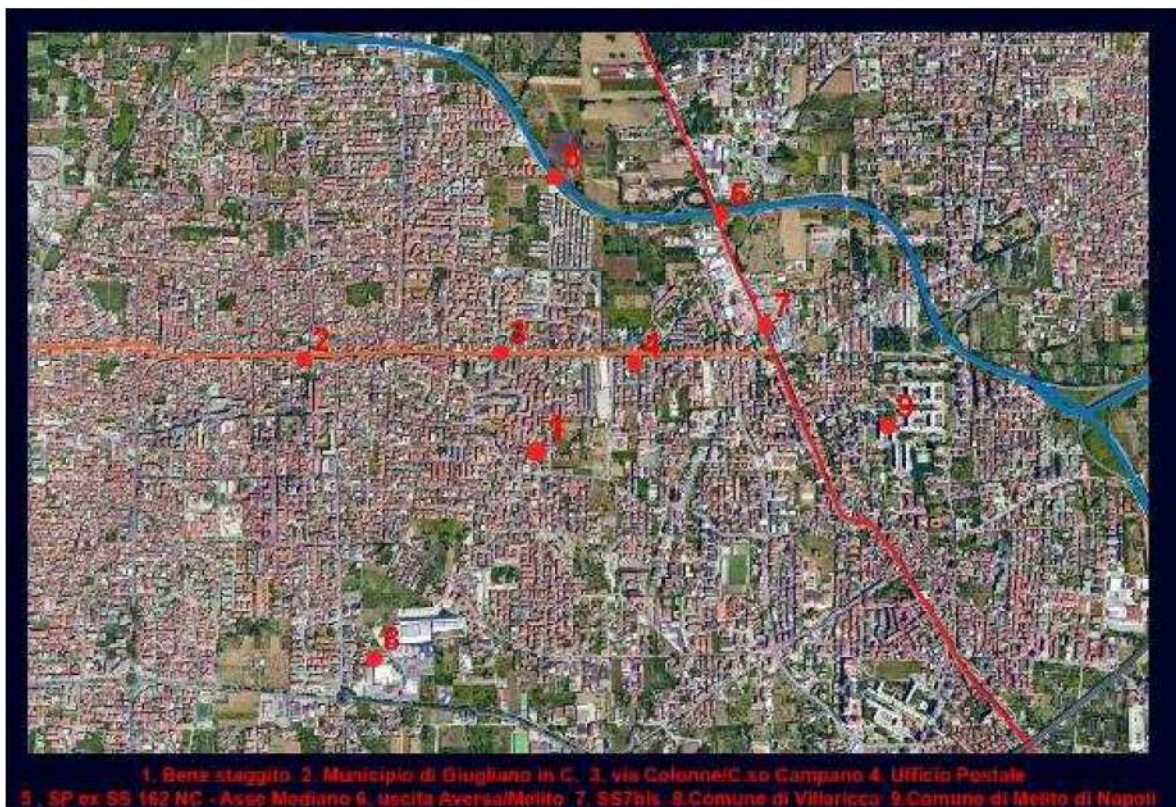
Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione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

Il **lotto unico di vendita** comprende la **piena ed intera proprietà** di un **appartamento** e di un **box auto** facenti parte di un fabbricato residenziale, ubicato nel Comune di **Giugliano in Campania (NA)**, in una traversa della principale via Signorelle (avente comunque come indirizzo via Signorelle 35), e distinti al N.C.E.U. al **foglio 64 particella 2441** rispettivamente **sub 15** e **sub 3**.

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

I beni sono ubicati nell'area est del Comune di Giugliano in Campania (NA) a circa 2 km dal Municipio cittadino e a confine con il territorio comunale di Melito di Napoli (NA). Il contesto, a destinazione prevalentemente residenziale e caratterizzato da fabbricati simili a quello di cui sono parte integrante i beni *de quo*, si presenta urbanizzato, con strade asfaltate, dotate di banchine marciapiedi laterali e di pubblica illuminazione. La traversa via Signorelle (di accesso ai beni), invece, si mostra asfaltata (non in perfette condizioni di manutenzione), priva di marciapiedi laterali e di pubblica illuminazione. Nelle immediate vicinanze non vi sono servizi pubblici (uffici, etc...) per i quali occorre spostarsi verso il centro cittadino o, comunque, lungo le strade principali di collegamento.

Per la loro disposizione spaziale, in generale, i beni risultano facilmente raggiungibili e ben collegati con il contesto territoriale circostante; a breve distanza, infatti, sorgono i comuni di Villaricca e Melito di Napoli.



_inquadramento territoriale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

I beni fanno parte di un complesso residenziale risalente agli inizi degli anni 2000; costituito da due corpi di fabbrica multipiano e composti da quattro (4) piani fuori

terra (distinti in piano terra, primo, secondo e terzo) con copertura a falde inclinate adibiti a sottotetto.

Si mostra edificato (per quanto visibile a vista) con struttura portante costituita da un telaio in travi e pilastri in calcestruzzo armato, con solai latero-cementizi, con le murature di compagnatura, sia interne che esterne, realizzate in mattoni forati di laterizio, con finitura esterna realizzata con intonaco civile.

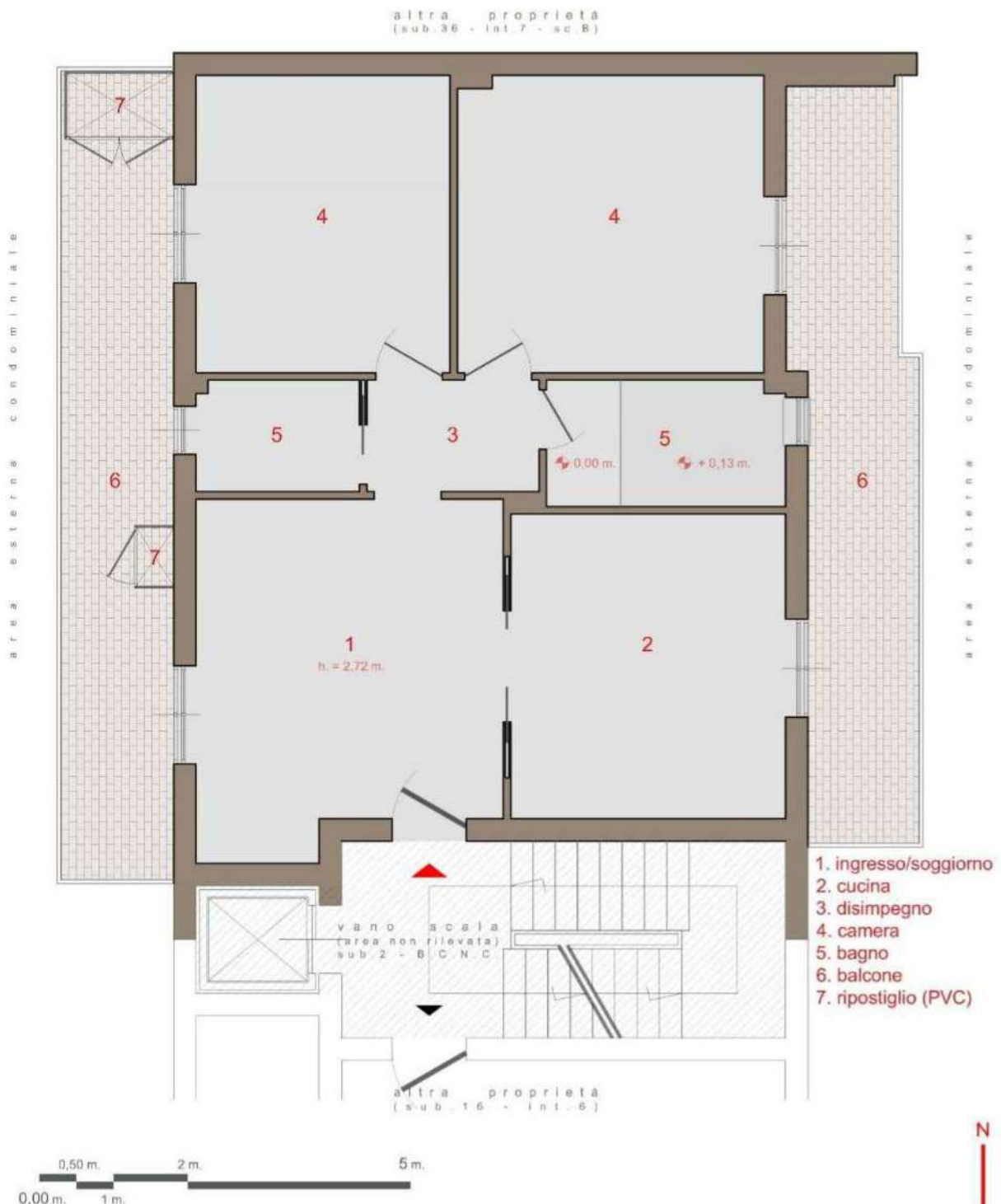
Al momento dell'accesso le facciate, ma più in generale l'intero fabbricato, si presentavano in discreto stato manutentivo, non necessitando (a vista) di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria; il tutto come meglio di seguito rappresentato dal rilievo fotografico effettuato in sede di accesso:



_immagini esterne

L'appartamento staggito (*sub.15 – interno 5*) è posto al **piano terzo** (3°) del fabbricato residenziale; avente accesso dal ballatoio comune del vano scala, prima porta a destra di chi sale le scale e alla sinistra di chi esce dall'ascensore. Si compone di un **ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, due camere e due bagni**, oltre a **due balconi** (*cf. Allegato 13 - grafico 01*).

La superficie utile interna complessiva è di ~ 76 m² (76,52 m²), con un'altezza utile interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 2,70 ml. (2,72 m²); i balconi, invece,

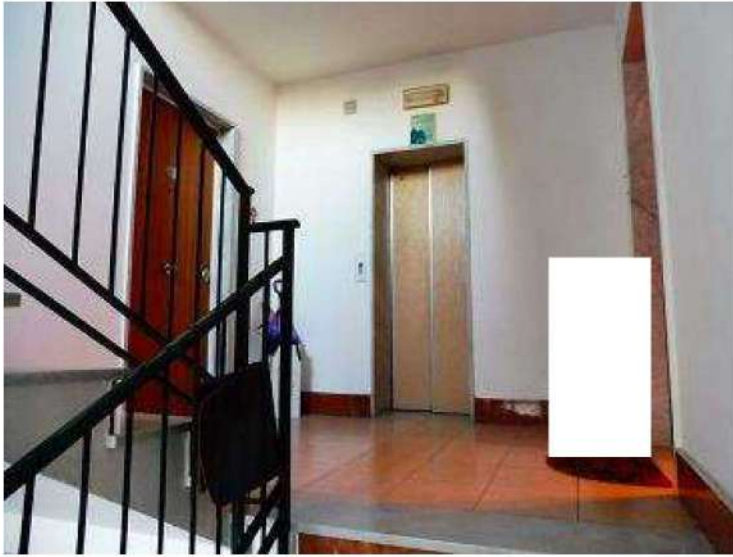


hanno una superficie complessiva ~ 32 m² (31,96 m²), ovvero il *balcone 1* (prospettante anche su via pubblica) ha una superficie calpestabile di ~ 15 m² (15,39 m²), il *balcone 2* (prospettante internamente al complesso) ha una superficie calpestabile di ~ 16 m² (16,57 m²).

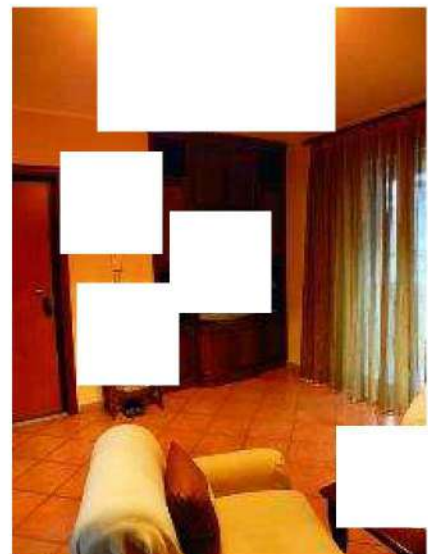
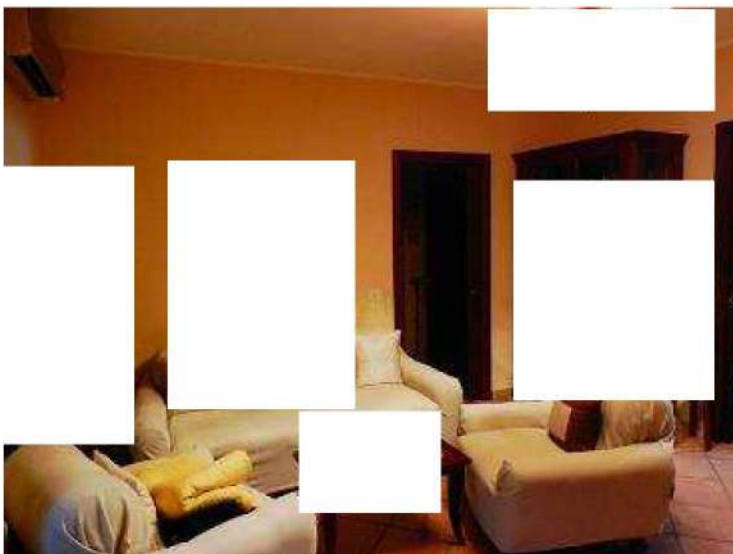
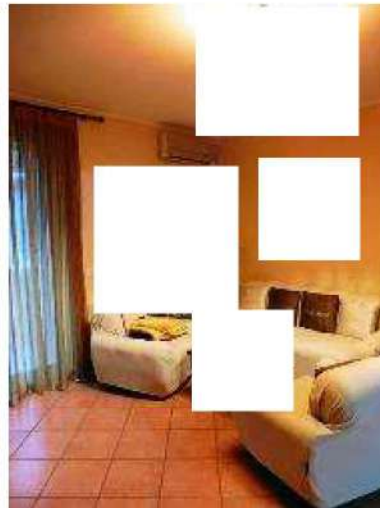
Internamente l'immobile è caratterizzato da finiture ordinarie (non di pregio) e in discrete condizioni di manutenzione.

L'unità abitativa, ad eccezione dei servizi igienici, si mostra pavimentata con piastrelle in ceramica di forma quadrata, di colore rosato e poste in opera a 45°. Le camere da letto, diversamente, si mostrano pavimentate con listelli in legno (parquet) scuro, posto in opera "a toldo di nave" (o "a correre") regolare. Entrambi i servizi igienici, invece, sono pavimentati con piastrelle di forma quadrata (bagno padronale) e rettangolare (bagno di servizio) nelle tonalità del bianco e dell'azzurro, entrambe disposte regolarmente. Le stesse, altresì, sono utilizzate anche come rivestimenti alle pareti e non per tutta l'altezza del vano. In particolare, il bagno padronale mostra un rivestimento di forma quadrata disposto in maniera regolare per un'altezza di circa 80 cm, mentre la restante parte è posta in opera a 45°, suddivise con una greca centrale. Il bagno di servizio, invece, utilizza lo stesso quadrello (sia per forma, composizione e colore) della pavimentazione; talune, però, con elemento decorativo centrale. Le pareti verticali interne si mostrano intonacate e tinteggiate con pittura classica (in varie colorazioni) e con pittura decorativa (del tipo spatolato) nella camera da letto padronale (parete nord). La camera da letto secondaria, ancora, mostra le pareti (ad esclusione della parete ovest) rivestite a tutt'altezza con carta da parati. Anche gli intradossi dei solai (soffitti), ugualmente, si mostrano intonacati e tinteggiati con pittura classica di colore chiaro. Le porte interne, del tipo scorrevole e a battente, sono in legno tamburato con impiallacciatura in essenza e caratterizzate con la parte centrale/superiore (verticale) in vetro. Gli infissi esterni sono verosimilmente in polivinilcloruro (PVC) con vetro camera e dotati come sistema di oscuramento di persiane "veneziane" in ferro con lamelle fisse. È presente l'impianto elettrico e quello idrico/sanitario del tipo sottotraccia, apparsi funzionanti. L'unità è dotata, inoltre, di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio alle pareti. Per l'acqua calda sanitaria, l'impianto di riscaldamento e il piano cottura della cucina sono state rinvenute delle bombole GPL posizionate esternamente al balcone dell'ingresso/soggiorno.

Il tutto come meglio percepibile dal seguente rilievo fotografico eseguito in sede di accesso:



_accesso all'appartamento



ingresso/soggiorno



_cucina/pranzo



_disimpegno



_camera da letto padronale



_bagno padronale



_camera da letto secondaria



_bagno di servizio



_balcone (prospettante su via pubblica)



_balcone



_dettagli



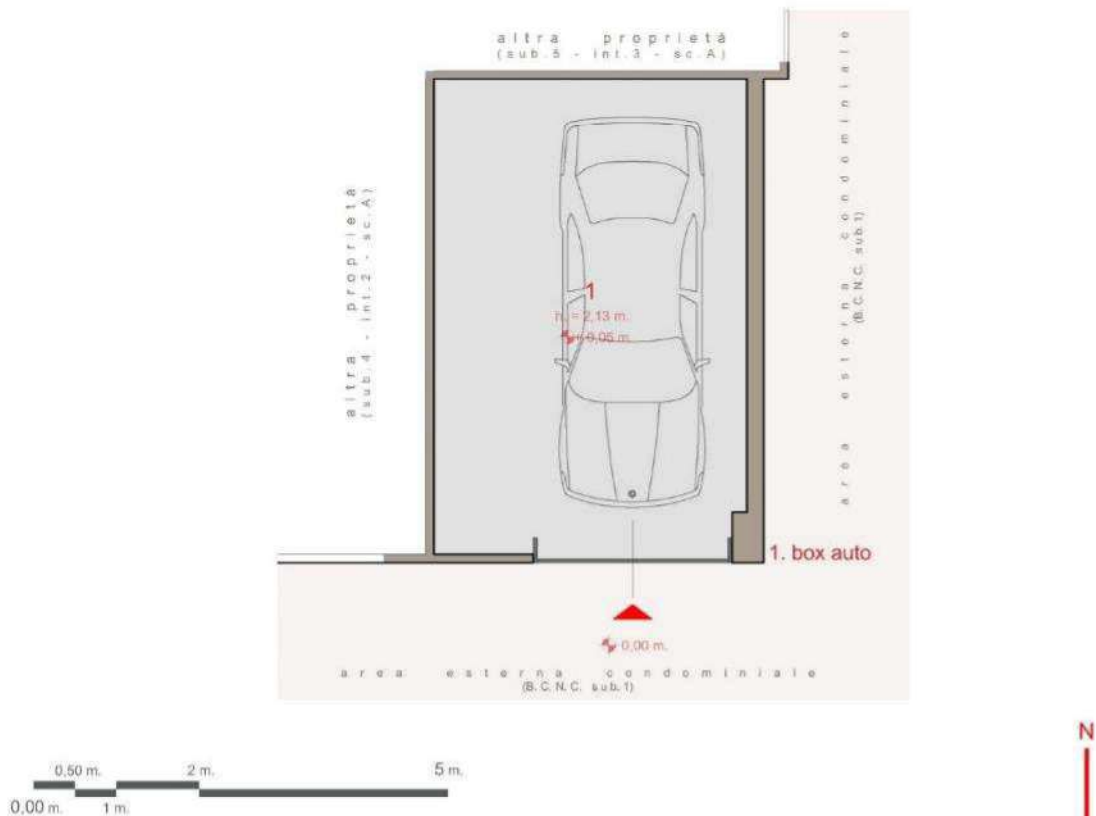
_dettagli



_dettagli

Al piano terra (T) del fabbricato è ubicata, invece, l'**autorimessa (box auto – sub.3)**. Con accesso dal cortile esterno condominiale (*sub. 1 - B.C.N.C.*) è costituita da un unico vano a forma pressoché rettangolare, avente come apertura e chiusura del vano una porta basculante in alluminio con apertura manuale.

Ha una superficie utile netta complessiva di ~ 22 m² (21,84 m²) con un'altezza interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 2,10 ml. (2,13 ml.) (cfr. Allegato 13 - grafico 02);





_immagini esterne

Internamente, l'unità si mostra lastricata con una pavimentazione in piastrelle quadrate di colore chiaro con venature in contrasto, disposte in maniera regolare; le pareti verticali e orizzontali (soffitto) si mostrano intonacate e tinteggiate.



È presente l'impianto elettrico realizzato con canaline in plastica esterne, apparso funzionanti.

Al momento dell'accesso, lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero compendio staggito e oggetto di stima può ritenersi più che sufficiente.

Sui sottobalconi dell'unità abitativa, e in particolare in prossimità dei frontalini esterni, però, sono visibili delle macchie sull'intradosso del solaio di copertura del vano. Ugualmente, anche all'interno del box auto sono visibili delle macchie sull'intradosso del solaio di copertura del vano.

Per l'**unità abitativa** staggita (*sub.15*) **non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**; per il **box auto** (*sub.3*), invece, si evidenzia che lo stesso, così come previsto nel D.M. 26 giugno 2015¹, **Allegato 1, rientra tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione² dell'A.P.E..**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima del più probabile valore degli immobili *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138³, il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare⁴, viene computata come la somma:

- *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:*
 - *di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini, cortili);*
 - *di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).*

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

o *vani principali e accessori diretti*

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri

¹ Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

² Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica - APE

³ D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

⁴ Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;

o pertinenze esclusive di ornamento

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso;

o pertinenze esclusive accessorie di servizio:

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

SUPERFICIE OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

a. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

balconi, terrazzi e similari:

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m²;
- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15%, fino a 25 m²;
 - nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m².

b. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.

Il calcolo della superficie commerciale dei beni staggiati è riportato nella seguente tabella:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
appartamento					
<i>ambiente</i>	<i>S_{netta}</i>		<i>Coeff</i>	<i>S_{comm}</i>	
ingresso/soggiorno	18,88	mq	1	18,88	mq
cucina	15,24	mq	1	15,24	mq
disimpegno	3,48	mq	1	3,48	mq
camera 1 (padronale)	16,52	mq	1	16,52	mq
camera 2 (cameretta)	13,68	mq	1	13,68	mq
bagno 1 (principale)	5,42	mq	1	5,42	mq
bagno 2 (secondario)	3,30	mq	1	3,30	mq
superficie netta interna	76,52	mq		76,52	mq
muratura interna	2,79	mq	1	2,79	mq
muratura esterna	12,24	mq	1	12,24	mq
TOTALE - A1				91,55	mq
superfici omogeneizzate					
balcone 1	16,57	mq	0,3	4,97	mq
balcone 2	15,39	mq	0,3	4,62	mq
TOTALE - A2				9,59	mq
TOTALE A (A1 + A2)				101,14	mq
box auto					
<i>ambiente</i>	<i>S_{netta}</i>		<i>Coeff</i>	<i>S_{comm}</i>	
box auto	21,84	mq	0,5	10,92	mq
superficie netta interna	21,84	mq		10,92	mq
muratura interna	0	mq	1	0,00	mq
muratura esterna	2,63	mq	1	2,63	mq
TOTALE - B				13,55	mq
TOTALE (A + B)				114,69	mq
TOTALE ARROTONDATO				115	mq

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

quesito 3

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.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizi Catastali sono state acquisite le visure storiche per immobile relative ai beni staggiti con le planimetrie correlate e le visure storiche per immobile relative al terreno su cui l'intero fabbricato residenziale è stato edificato, ricostruendone in questa maniera la storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Le unità immobiliari *de quo* sono attualmente identificate nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania (CE) con i seguenti dati (cfr. Allegati 02):

▪ **abitazione in appartamento**

Foglio **64**, Particella **2441**, Sub **15**, Categoria **A/2**, classe **6**, consistenza **5 vani**

Indirizzo: **via Signorelle n.35, scala A, interno 5, piano 3°**

Confinante: a **nord** con altra u.i.u. - sub. 36 (altra ditta), a **sud** con vano scala (scala A – sub. 2 B.C.N.C.) e ascensore, a **est** con area esterna condominiale (e strada pubblica) e a **ovest** con area esterna condominiale

▪ **autorimessa – box auto**

Foglio **64**, Particella **2441**, Sub **3**, Categoria **C/6**, classe **3**, consistenza **21 mq**

Indirizzo: **via Signorelle n.35, scala A, interno 1, piano T**

Confinante: a **nord** con altra u.i.u. – sub. 5 (altra ditta), a **sud** e a **est** con area esterna condominiale (sub. 1 – B.C.N.C.), a **ovest** con altra u.i.u. – sub. 4 (altra ditta)

entrambi in ditta:

OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)

per il diritto di proprietà 1/1

I suddetti identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà.

Dopo la trascrizione del pignoramento (21.10.2020 ai nn.39087/28446) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali** (*comune censuario, foglio, particella e subalterno*).

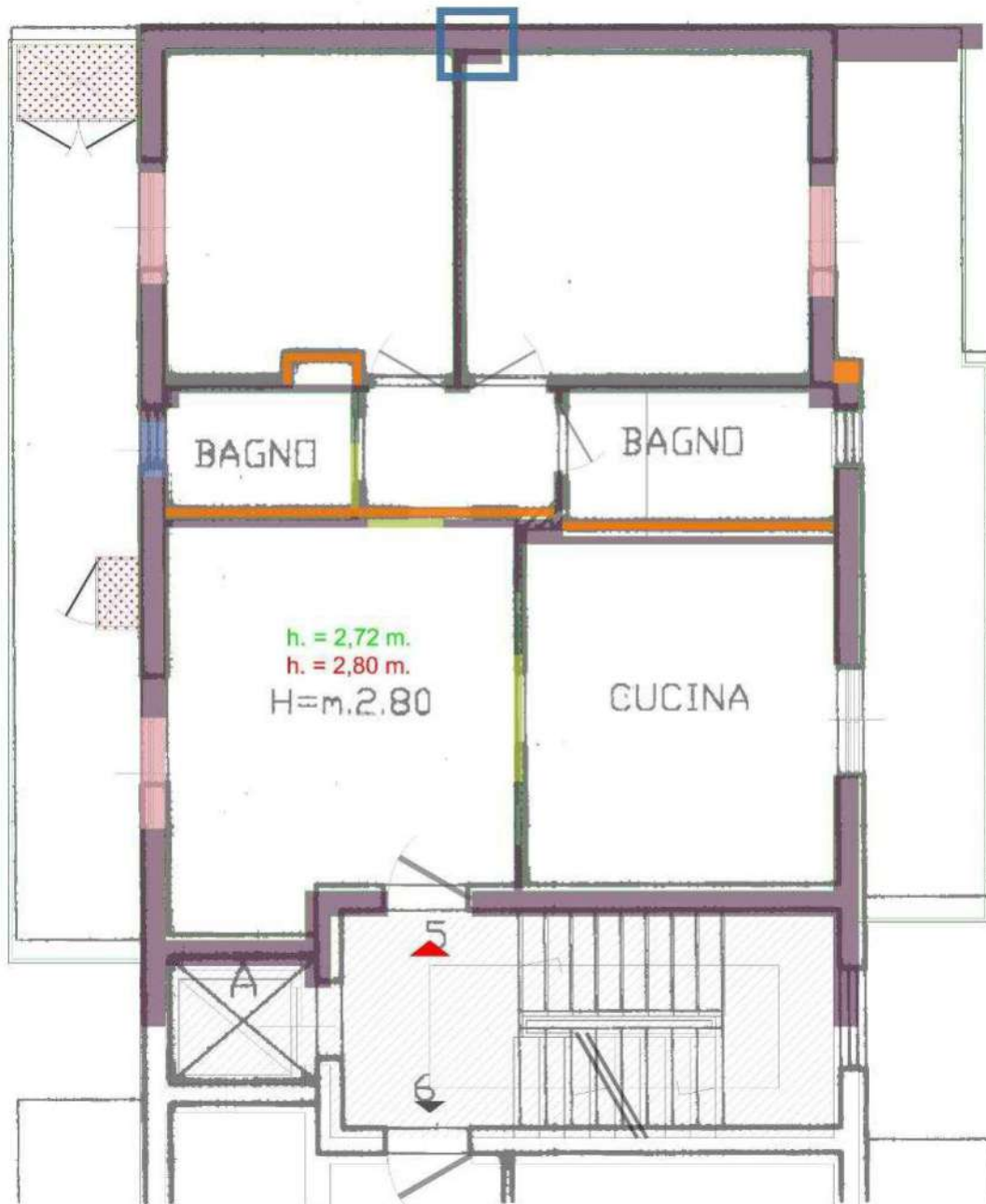
Tali identificativi catastali, difatti, risultano gli stessi dalla loro COSTITUZIONE dell'05.03.2001, prat. n. 160709 in atti dal 05.03.2021 (n.1649.1/2001); in ditta alla società L'unica variazione di rilievo intervenuta è la VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA del 27.04.2021, rispettivamente prat. n. NA0093904 in atti dal 27.04.2021 (n.37912.1/2021), per l'abitazione, e prat. n. NA0093892 in atti dal 27.04.2021 (n.37900.1/2021), che ha riguardato per entrambi i beni il cambio del numero civico da via Signorelle s.n.c. a via Signorelle n.35 (*cf. Allegati 02*).

DIFFORMITA' CATASTALI

Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con le planimetrie catastali rinvenute per ogni singola unità immobiliare (appartamento e box auto) oggetto di esecuzione, **al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica di quest'ultima**, si evidenziano le seguenti differenze; per l'*appartamento*:

- *la diversa disposizione interna di alcuni vani;*
- *la diversa dimensione/spostamento di alcuni vani porta interni;*
- *il diverso posizionamento di alcuni vani portafinestra;*
- *la diversa indicazione di apertura (da finestra a portafinestra) nel bagno di servizio;*
- *la mancata indicazione degli elementi strutturali interni (pilastro in camera da letto padronale);*
- *la diversa altezza interna rilevata (2,72 ml rilevati a fronte dei 2,80 ml indicati);*
- *la chiusura di parte del balcone esterno (lato ovest) con elementi in PVC per la realizzazione di piccoli ripostigli;*

il tutto come meglio di seguito rappresentato (*cf. Allegato 13 - grafico 03*):



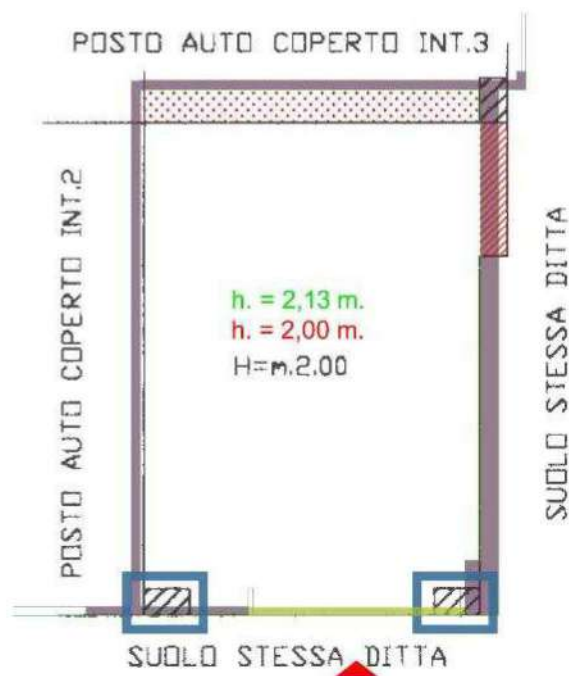
LEGENDA

 MURATURA RILEVATA	 NUOVA APERTURA RILEVATA
 MURATURA DEMOLITA / NON REALIZZATA	 MANCATA INDICAZIONE ELEMENTI STRUTTURALI
 DIVERSA TIPOLOGIA APERTURA	 DIVERSO POSIZIONAMENTO FINESTRA/PORTAFINESTRA
 CHIUSURA DEL BALCONE CON ELEMENTI IN PVC	 ALTEZZA INDICATA
	 ALTEZZA RILEVATA

_sovrapposizione catastale – stato di fatto rilevato e PLN rinvenuta (sub.15)

per l'autorimessa/**box auto** (cfr. Allegato 13 – grafico 04), invece, si rileva:

- la chiusura a box auto del posto auto coperto;
- la diversa/mancata indicazione degli elementi strutturali interni;
- una diversa superficie interna rilevata;
- la diversa altezza interna rilevata (2.13 ml. rilevati a fronte dei 2,00 ml. indicati);



LEGENDA

MURATURA RILEVATA	MANCATA INDICAZIONE ELEMENTI STRUTTURALI
NUOVA APERTURA RILEVATA	NUOVA SUPERFICIE INTERNA RILEVATA
ALTEZZA INDICATA	ALTEZZA RILEVATA
	SUPERFICIE INTERNA NON RILEVATA

_sovrapposizione catastale – stato di fatto rilevato e PLN rinvenuta (sub.3)

Per quanto sopra rilevato, si rende necessario l'aggiornamento delle rispettive planimetrie catastali ad un costo puramente indicativo (in quanto variabile in funzione dall'effettiva richiesta di onorario del tecnico operatore) di **mille euro (€ 1.000)**, comprensivo del versamento dei tributi speciali catastali⁵ e dell'onorario per un tecnico abilitato alla presentazione della procedura Do.C.Fa (Documento Catasto Fabbricati).

STORIA CATASTALE DEL TERRENO

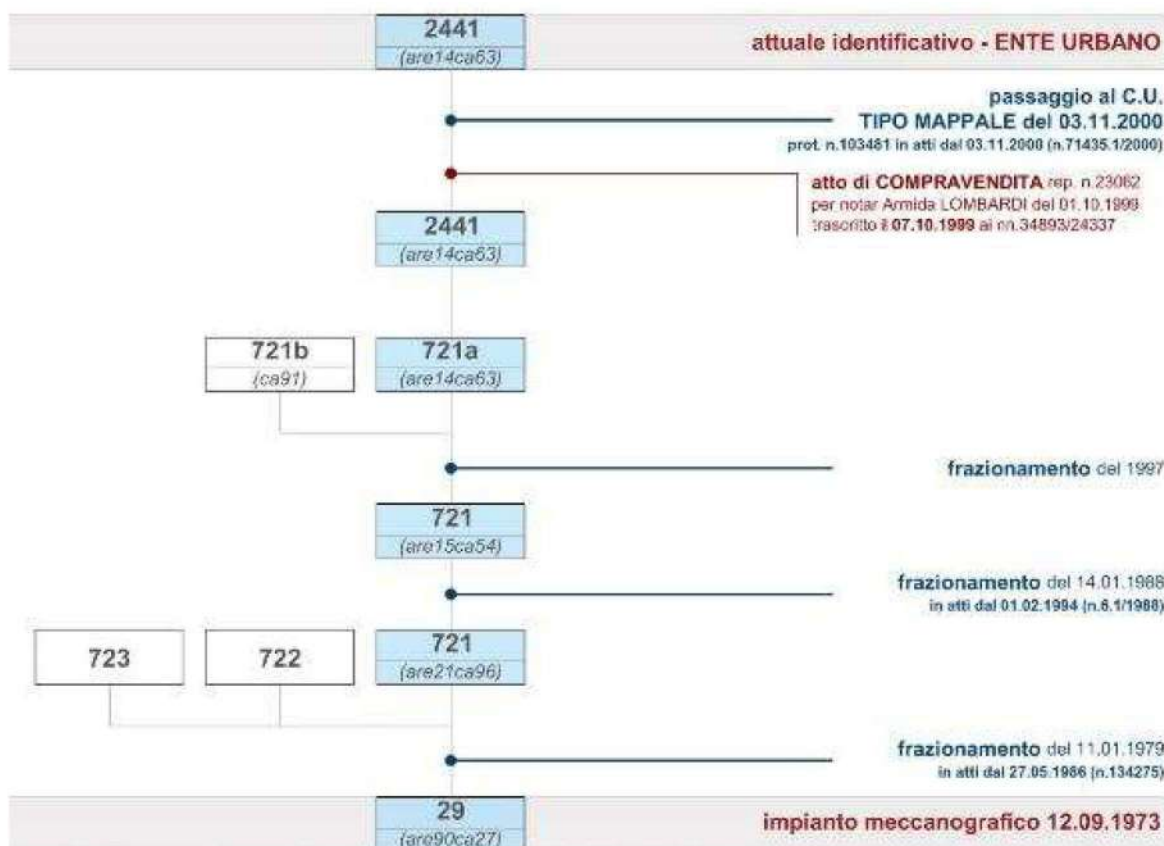
L'intero fabbricato residenziale di cui sono parte integrante i beni staggiati sorge sull'attuale fondo distinto al Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania

⁵Agenzia del Territorio - Allegato 1 alla circolare n.4 del 28 settembre 2012 – Tributi Speciali Catastali in vigore dal 1° ottobre 2012;

(NA) al **foglio 64, Particella 2441, qualità ENTE URBANO** di ha14 are63 (1.463 m²); derivante da TIPO MAPPALE del 03.11.2000, prat. n. 103481 in atti dal 03.11.2000 (n.71435.1/2000).

La suddetta particella (già 721a), deriva a sua volta dalla originaria p.lla **721** (di 1.554 m²) formata a seguito del FRAZIONAMENTO del 14.01.1988, in atti dal 01.02.1994 (n.6.1/1988), della più ampia consistenza della p.lla **721** (2.196 m²), derivante a sua volta dal FRAZIONAMENTO dell'11.01.1979, in atti dal 27.05.1986 (n.134275) della più ampia consistenza della p.lla originaria **29** (9.027 m²); così distinta all'impianto meccanografico del 12.09.1973, in ditta ai sig.ri **OMISSIS OMISSIS** (fu **OMISSIS**) e **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS OMISSIS** ved. **OMISSIS**) (cfr. Allegati 03).

Per maggiore comprensibilità, di seguito si schematizzato i passaggi catastali intervenuti a partire dall'impianto meccanografico e relativamente alle variazioni dei dati identificativi essenziali (foglio e particella) e della consistenza:



Relativamente al periodo antecedente l'impianto meccanografico, dalla sovrapposizione dell'attuale mappa catastale con quelle storiche reperite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Servizi Catastali (mappa di

revisione straordinaria⁶ e di impianto del Catasto Terreni⁷) risulta che l'attuale p.lla 2441 deriva dalla maggiore consistenza della particella originaria **29**; come meglio di seguito rappresentata:



in rosso – Estratto Di Mappa catastale attuale *in grigio* – E.D.M. di revisione (1955) *in blu* - E.D.M. impianto (1894)
in arancio – intera p.lla 29 (impianto terreni) *in verde* – attuale p.lla 2441

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

quesito 4

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 _____,

⁶ Revisione Straordinaria – D. M. 15.06.1955 – G.U. n.194 del 24.08.1955

⁷ Impianto rilevato tra il 1890 e il 1894 – disegnato nel 1894

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 DI VENDITA

piena ed intera proprietà dei seguenti immobili ubicati nel Comune di Giugliano in Campania (NA) all'attuale via Signorelle n.35 (già via Signorelle snc), e così distinti:

- **abitazione in appartamento** al piano terzo (3°), composta da **ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, due bagni e due camere** oltre a **due balconi**; distinta al NCEU foglio **64** particella **2441 sub 15**, cat. **A/2**, classe **6**, consistenza **5 vani**; confina: a **nord** con altra u.i.u. - sub. 36 (altra ditta), a **sud** con vano scala (scala A – sub. 2 B.C.N.C.) e ascensore, a **est** con area esterna condominiale (e strada pubblica) e a **ovest** con area esterna condominiale;
- **box auto** al piano terra (T) composto da un unico vano; distinto al NCEU foglio **64** particella **2441 sub 3**, cat. **C/6**, classe **3**, consistenza **21 mq**; confina: a **nord** con altra u.i.u. – sub. 5 (altra ditta), a **sud** e a **est** con area esterna condominiale (sub. 1 – B.C.N.C.), a **ovest** con altra u.i.u. – sub. 4 (altra ditta);

"(...) con tutti gli accessori, accessioni, diritti, azioni, ragioni, servitù, dipendenze e pertinenze e comprende tutti i relativi e proporzionali diritti sulle cose e parti comuni dell'intero condominio (...)"

Lo stato di fatto rilevato presenta alcune differenze/difformità rispetto alle planimetrie catastali rinvenute; in linea generale, al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica di ogni singolo elaborato rinvenuto, per l'*abitazione*, si rileva la diversa conformazione interna di alcuni vani, il differimento di alcuni vani porta interni e vani portafinestra, la diversa indicazione di apertura nel bagno di servizio, la mancata indicazione degli elementi strutturali, la diversa altezza interna rilevata (2,72 ml. rilevati a fronte dei 2,80 ml. indicati) e la chiusura di parte di un balcone (lato ovest) con elementi in PVC; per il *box auto*, la chiusura a box auto del posto auto coperto, la diversa/mancata indicazione degli elementi strutturali interni, la diversa superficie interna e la diversa altezza interna rilevata (2,13 ml. rilevati a fronte dei 2,00 ml. indicati).

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, e così l'intero fabbricato di cui sono parte integrante, **risultano edificate in virtù di Concessione Edilizia n.63 del 07 dicembre 1999**, pratica edilizia n.63/1999 e successiva **C.E. in Variante n.149 del 20 febbraio 2001**, p.e. n.149/2001. Relativamente ai suddetti titoli i beni *de quo* risultano realizzati in parziale difformità dei suddetti titoli, in linea generale, relativamente alla distribuzione interna e alla variazione dei prospetti, per l'*abitazione*; per la chiusura dell'intero piano terra (aumento della volumetria complessiva del fabbricato e cambio di destinazione d'uso) e variazioni prospettiche, per il *box auto*. In dettaglio, invece, per l'appartamento si rileva la diversa distribuzione interna con lo

spostamento di alcune aperture esterne e vani porta, la minore superficie rilevata, la trasformazione dell'apertura in un bagno e la chiusura di parte del balcone (prospetto ovest) con elementi in PVC per la realizzazione di armadiature a ripostiglio; per il box auto la chiusura del porticato per la realizzazione del box auto, la diversa indicazione/configurazione degli elementi strutturali e la diversa altezza interna. Agli atti dell'U.T.C., a nome degli esecutati e del dante causa, **non sono state rinvenute altre pratiche edilizie** abilitative e non risultano intestate istanze di Condono Edilizio. L'U.T.C. **non ha dato riscontro circa l'esistenza di qualsivoglia tipo di provvedimento repressivo** (ordinanza di demolizione, etc...) emesso nei confronti del fabbricato e/o dei beni oggetto di procedimento. **Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità né l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

PREZZO BASE € 140.000,00 (centoquarantamila)

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

quesito 5

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 se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (21.10.2020 nn.39087/28446) sono stati individuati i seguenti titoli:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Vittorio MARGARITA del **18.06.2001**, rep. n. 38549 e raccolta n. 9065, registrato a Napoli il 03.07.2001 al n.14777/V, e trascritto a Napoli 2 il **31.07.2001** ai nn. 30461/22777, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, acquista dalla società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS s.a.s. di OMISSIS OMISSIS & C.** (con sede in **OMISSIS (NA); c.f.: OMISSIS**), in persona di **OMISSIS OMISSIS** in qualità di socio accomandatario, le (...) *unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Giugliano in Campania, alla località San Vito, Via Signorelle "Traversa", ancora senza numero civico e precisamente:*

- *appartamento al terzo piano della scala "A", distinto con il numero interno cinque (5), composto di tre vani ed accessori, confinante con l'appartamento interno 6 e con suolo di proprietà della società venditrice per due lati; riportato nel NCEU al folio 64, mappale 2441 sub 15, Cat. A/2, cl. 6, vani 5, rendita 825.000, Via Signorelle Traversa, snc, p. 2, int. 5, sc. A;*

- *posto auto coperto al piano terra della scala "A", distinto con il numero interno uno (1),] confinante con il posto auto interno 2, con il posto auto interno 3 e con suolo di proprietà*

della società venditrice; riportato nel NCEU al folio 64, mappale 2441 sub 3, Cat. C/6, cl. 3, mq. 21, rendita 130.200, Via Signorelle Traversa, snc, p.T, int. 1, sc. A. (...) (cfr. Allegato 05a);

alla società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS s.a.s. di OMISSIS OMISSIS & C.**, il terreno su cui è stato edificato l'intero fabbricato è pervenuto per:

2. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Armida LOMBARDI del **01.10.1999**, rep. n.23062 e raccolta n.5353, registrato a Napoli il 12.10.1999, e trascritto il **07.10.1999** ai nn.34893/24337, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS)** in qualità di accomandatario e legale rappresentante della società "**OMISSIS OMISSIS OMISSIS S.a.s. di OMISSIS OMISSIS & C.**" (con sede in **OMISSIS (NA)**; c.f.: **OMISSIS**), **acquista il diritto di piena proprietà** dal sig. **OMISSIS OMISSIS**, in qualità di socio accomandatario e amministratore della società "**OMISSIS OMISSIS s.a.s. di OMISSIS OMISSIS**", dell'(...) *appezzamento di terreno della superficie catastale di millequattrocentosessantatre metri quadrati (mq.1463), confinante con la particella 2442 del foglio 64, (...) (...) Nel C.T. del Comune di Giugliano in Campania, foglio 64, particella 2441, are 14.63. (...).* (cfr. Allegato 05b);

Il suddetto atto costituisce il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

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

quesito 6

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.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso - l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari 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;

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale 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.

Per quanto attestato dal funzionario P.O. del Comune di Giugliano in Campania (NA), attestazione prot. gen. 34906/2023 del 16.03.2023 (cfr. Allegato 06a), e per

quanto accertato dal Geoportale web del Comune di Giugliano in Campania (NA) (<http://sitav.comune.giugliano.na.it/MainForm.aspx>), risulta che l'area urbana su cui insiste il fabbricato e censito al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio **64** p.la **2441** ricade in **zona omogenea B2 – zona di completamento di primo grado** del vigente **Piano Regolatore Generale** (P.R.G.), adottato con deliberazione commissionale n.1 del 04.05.1985 e approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Prov.le n.12 del 06.10.1987, normata dall'art.16 delle N.T.A.. (pagg. 27, 28 e 29) (cfr. Allegato 06a), priva di particolare pregio architettonico, ambientale e di vincoli, così come meglio di seguito rappresentato:



_immagine S.I.T. – Sistema Informativo Avanzato del Comune di Giugliano in Campania

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, a seguito di prima istanza di accesso agli atti inviata a mezzo p.e.c. in data 09.11.2022, prot. n.128080/22 e n. 128090 del 17.11.2022, e successivo sollecito del 23.01.2023, prot. n.10266 del 25.01.2023 (cfr. Allegato 06b), risulta che l'intero fabbricato residenziale è stato realizzato in virtù di **Concessione Edilizia n.63** del **07 dicembre 1999**, pratica edilizia n.63/1999, rilasciata alla Soc. **OMISSIS OMISSIS s.a.s. di OMISSIS OMISSIS & C.**; vista l'istanza presentata in data 08.05.1998, prot. n.22152 dalla società **OMISSIS OMISSIS s.a.s.** (con sede in **OMISSIS**

OMISSIS; c.f.: **OMISSIS**), per l'esecuzione dei lavori di (...) *costruzione di n°2 fabbricati per civili abitazioni ubicati in Giugliano via S. Vito trav. Signorelli sull'area identificata al catasto terreni al foglio 64 mapp.le n.2441(...)* (cfr. Allegato 06c).

Dalla relazione tecnica allegata alla Concessione Edilizia si legge come il progetto originario prevedeva la costruzione dei due fabbricati (...) *su tre piani fuori terra al di sopra di un porticato di H.2.10 da destinarsi a parcheggio auto. L'accesso ai piani avviene a mezzo di un'unica scala in posizione centrali con inizio dal piano porticato libero. Ogni piano comprende nel fabbricato "A" N.02 appartamenti dotati di un ampio soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno ed un Wc, nel fabbricato "B" N.03 appartamenti a piano di cui uno come la tipologia del fabbricato "A", gli altri due più piccoli sono dotati di un ampio soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno. (...)* (cfr. Allegato 06c).

Ai fini del rilascio da parte del Comune di Giugliano in Campania (NA) della predetta Concessione Edilizia, approvata con verbale del 23 giugno 1999, il sig. **OMISSIS OMISSIS** in qualità di Accomandatario e legale rappresentante della società **OMISSIS OMISSIS** s.a.s., con atto per notar Armida LOMBARDI del 06.10.1999, rep. n.23072 e raccolta n.5356, registrato a Napoli il 12.10.1999 e trascritto il 28.10.1999 ai nn.37585/23185 (cfr. Allegato 08a), asserve in favore del Comune di Giugliano in Campania (NA) il terreno sito nel detto comune alla località "Contrada S. Vito e precisamente (...) *appezzamento di terreno della superficie catastale di millequattrocentosessantatre metri quadrati (mq.1463) confinante con la particella 2442 del foglio 64 (...).* (...) *Nel C.T. del Comune di Giugliano in Campania, foglio 64, particella 2441, are 14.63. (...)* (cfr. Allegato 08a).

Per la suddetta C.E. è stata rinvenuta la dichiarazione di Inizio Lavori, prot. n.50026 del 20.12.1999 (cfr. Allegato 06c).

Successivamente, vista la domanda presentata in data 17.02.2000, prot. n.6726, da parte del sig. **OMISSIS OMISSIS** quale amm.re della società **OMISSIS OMISSIS** s.a.s., è stata rilasciata la **Concessione Edilizia n. 149 del 20 febbraio 2001**, pratica edilizia n.149/2001 per la costruzione (...) *di sottotetto non abitabile e diversa distribuzione interna in variante alla C.E. n.63/99(...)* (cfr. Allegato 06d).

Nel fascicolo visionato presso l'U.T.C. è stata rinvenuta copia del **certificato di collaudo** del 05.02.2001, depositato presso la Regione Campania in data 07.02.2001 (cfr. Allegato 06d), e agli atti dell'Ente comunale, **non è stato rinvenuto il**

certificato di abitabilità/agibilità per le unità immobiliari oggetto di esecuzione né tantomeno per l'intero fabbricato.

Agli atti dell'Ente Comunale, altresì, a nome degli esecutari e del dante causa, **non sono state rinvenute altre pratiche edilizie** (C.E., P. di C., D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., etc.), **neppure in sanatoria, né relative domande**. L'U.T.C., infine, **non ha dato riscontro circa l'esistenza di qualsivoglia tipo di provvedimento** repressivo (ordinanza di demolizione o ripristino, etc...) emesso nei confronti del fabbricato e/o dei beni oggetto di procedimento (*cf. Allegato 06a*).

Per l'unità abitativa *de quo* **non è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica** (A.P.E.); mentre l'autorimessa (*box auto*) rientra tra i casi di **esclusione⁸ dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.** indicati nel D.M. 26 giugno 2015⁹.

L'intero fabbricato, inoltre, e nello specifico gli immobili staggiati e oggetto di stima, per le proprie caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, **non sono sottoposti alle disposizioni del Decreto Legislativo n.42 del 22 gennaio 2004¹⁰, Parte II**; mentre per i vincoli, e di cui alla Parte III del suddetto D. Lgs 42/2004, **non risultano emanati provvedimenti specifici di tutela paesaggistica**; così come si evince dalla certificazione resa dalla Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per l'area Metropolitana di Napoli, prot. n.1754 del 31.01.2023 (*cf. Allegato 06e*).

ANALISI DIFFORMITÀ' RISCONTATE

Considerando che l'analisi delle differenze/difformità può essere effettuata esclusivamente per i beni oggetto di esecuzione, relativamente alla rispondenza della costruzione alle previsioni dell'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato, e nello specifico dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato rispetto alla *pianta piano porticato* e alla *pianta piano tipo* del grafico rinvenuto per la C.E. n. 63/99, a prescindere da quelle attribuibili alla rappresentazione grafica

⁸ Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE, lettera d;

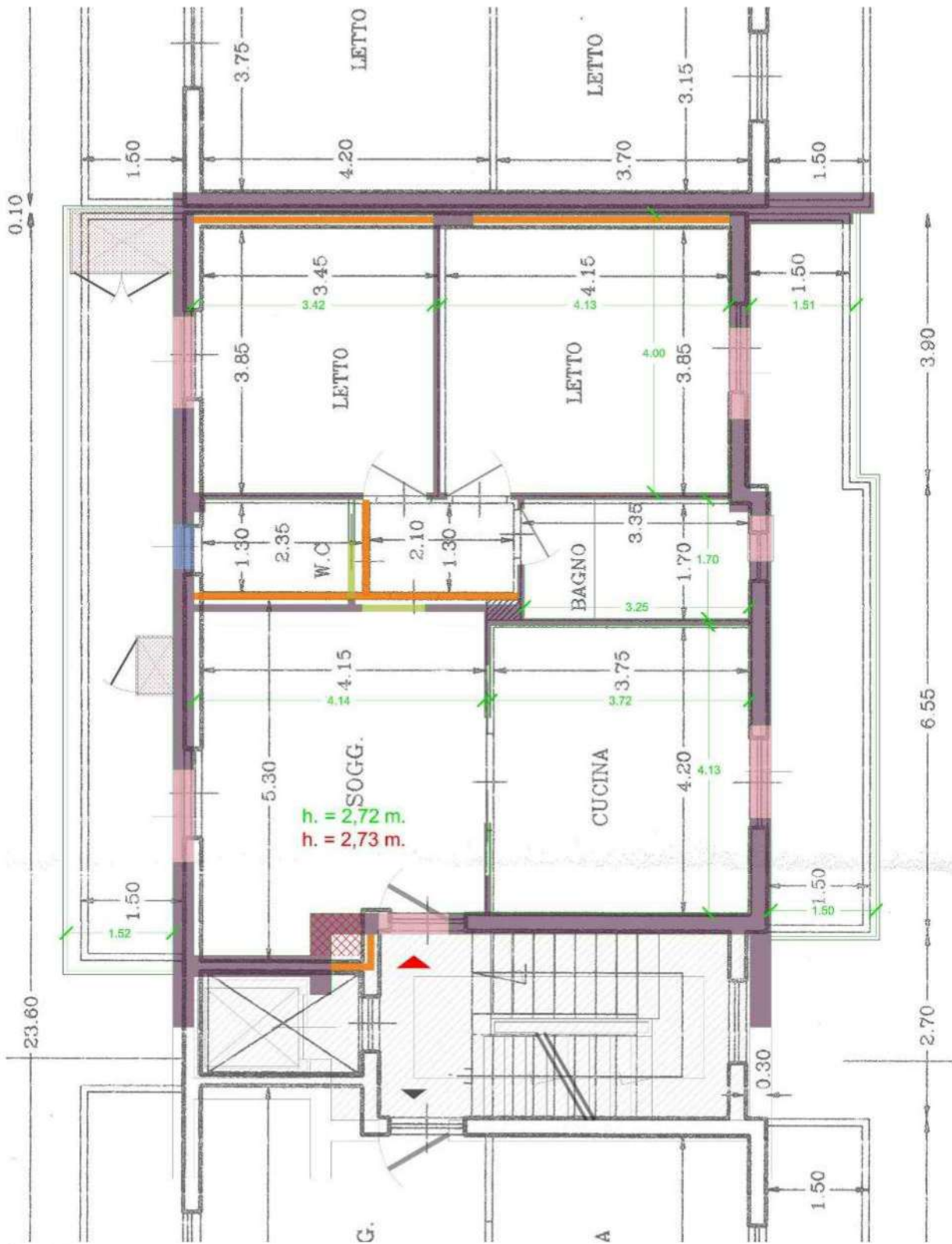
⁹ D.M. 26 giugno 2015 – Adeguamento del decreto del Ministero dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici;

¹⁰ D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n.137 (G.U. n.45 del 24 febbraio 2004);

dell'elaborato stesso nonché da alcune dissomiglianze geometriche (di lieve entità), si evidenziano, per l'**appartamento** (cfr. Allegato 13 – grafico 05):

- a. *la diversa distribuzione interna;
(con relativa chiusura e nuova apertura dei vani porta interni)*
- b. *la minore superficie interna rilevata;
(determinata dalla diversa conformazione e dimensione del vano scala e ascensore)*
- c. *il differimento di alcune aperture esterne;*
- d. *la trasformazione della tipologia di aperture nel bagno di servizio;
(da finestra a portafinestra)*
- e. *la chiusura di parte del balcone (lato a ovest) con elementi in PVC per la realizzazione di armadiature adibite a ripostiglio;*

il tutto come meglio di seguito rappresentato:



h. = 2,72 m.
h. = 2,73 m.

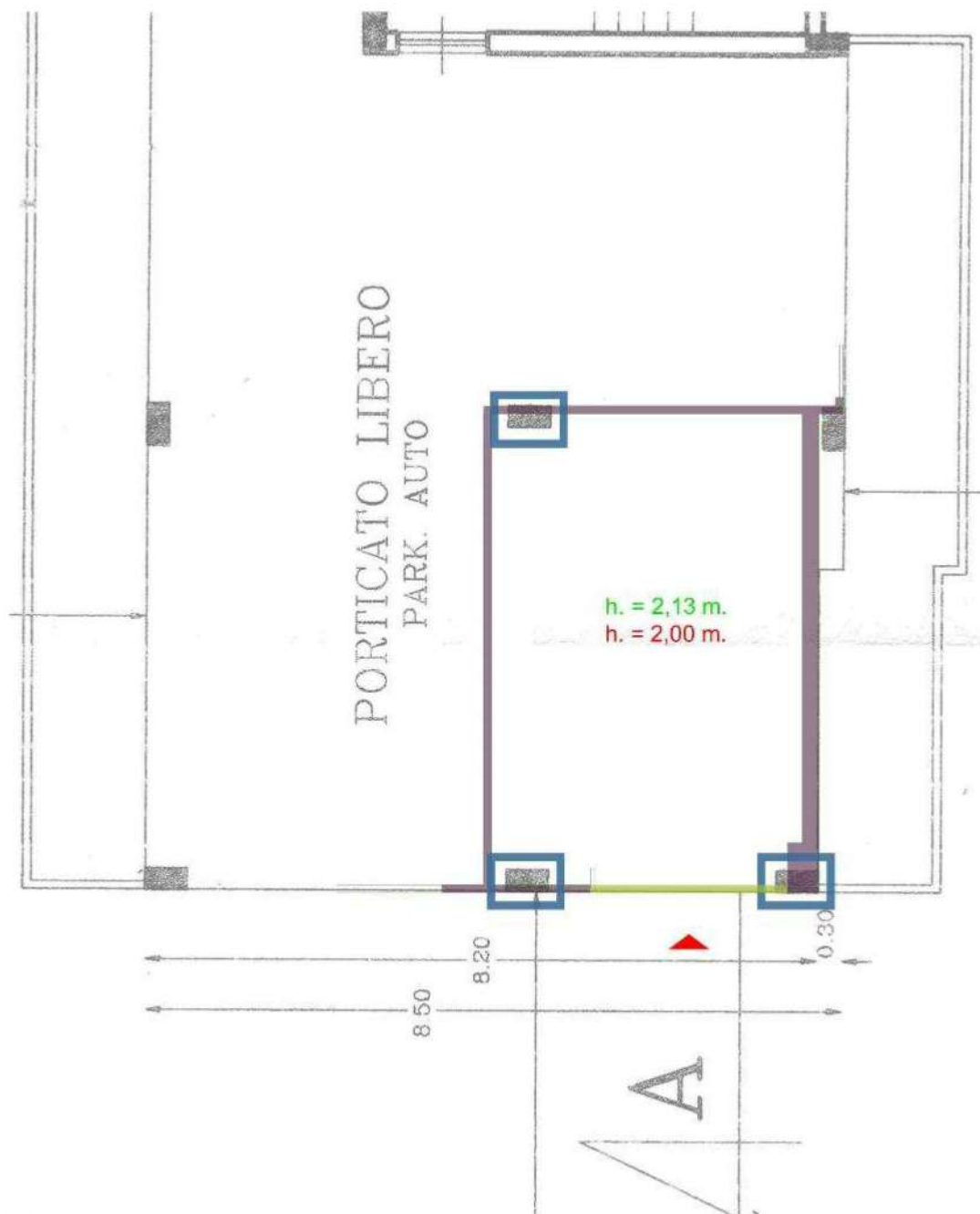
LEGGENDA

	MURATURA RILEVATA		DIVERSO POSIZIONAMENTO FINESTRA/PORTAFINESTRA
	MURATURA DEMOLITA E/O NON REALIZZATA		CHIUSURA DEL BALCONE CON ELEMENTI IN PVC
	MODIFICA FINESTRA IN PORTAFINESTRA		SUPERFICIE INTERNA NON RILEVATA
	NUOVA APERTURA RILEVATA		QUOTA RILEVATA
			QUOTA INDICATA

_sovrapposizione urbanistica (stato di fatto rilevato e pianta piano tipo C.E. n.63/99)

per l'autorimessa - **box auto**, invece, si rileva (cfr. Allegato 13 – grafico 06):

- f. la chiusura del porticato per la realizzazione dei box auto;
(con relativa nuova apertura del vano di accesso)
- g. la diversa indicazione/configurazione degli elementi strutturali interni;
- h. la diversa altezza interna rilevata;
(2,13 ml rilevati a fronte dei 2,00 ml indicati in sezione A-A)



LEGENDA

-  MURATURA RILEVATA
-  NUOVA APERTURA RILEVATA
-  MANCATA/DIVERSA INDICAZIONE/CONFIGURAZIONE ELEMENTI STRUTTURALI
- QUOTA INDICATA:  QUOTA RILEVATA

_sovrapposizione urbanistica (stato di fatto rilevato e pianta piano porticato C.E. n.63/99)

POSSIBILE REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

Per quanto sopra rilevato, i beni *de quo* risultano realizzati in parziale difformità dei titoli edilizi rilasciati e suddivisibili in due categorie generali: quelle relative alla distribuzione degli spazi interni e alla variazione dei prospetti (per l'unità abitativa), nonché (relativamente al box auto) all'aumento della volumetria generale del complesso residenziale e alle modifiche prospettiche.

Con riferimento alle differenze riguardanti l'*abitazione*, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e alla variazione dei prospetti (*di cui ai punti a, c, e d*), le stesse **potrebbero** trovare regolarizzazione mediante richiesta di sanatoria ai sensi dell'art.37 (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità*) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380¹¹. In base al comma 4 dello stesso articolo (...) *Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. (...)*, oltre al pagamento dei diritti richiesti all'Ente comunale.

All'esito del deposito di tutta la documentazione necessaria, la pratica sarà sottoposta all'Ufficio Tecnico Comunale competente per il "rilascio" o eventuale integrazione della stessa.

Limitatamente, invece, alla minore superficie interna rilevata (*e di cui al punto b*), si può ritenere che trattandosi di una difformità non imputabile all'esecutato, in quanto realizzata certamente al momento della costruzione dell'intero fabbricato, a mero parere dello scrivente, tale difformità può rientrare nei margini delle tolleranze costruttive previste dall'art.34-bis¹² del D.P.R. 380/2001, comma 1 e 2. Tale circostanza è avvalorata osservando anche la planimetria catastale presentata in data 05.03.2001 (*costituzione del subalterno del 05.03.2001, prat. n.160709 in atti dal 05.03.2001*), dalla sovrapposizione dello stato di fatto rilevato con la detta planimetria è evidente come non vi sia alcuna differenza di superficie interna e quindi nessuno

¹¹ D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

¹² art.34-bis – Tolleranze costruttive;

spostamento delle pareti perimetrali; in particolare quelle a confine con il vano scala e ascensore (cfr. Allegato 13 – grafico 03).

Uguualmente, per le lievi differenze di altezza e delle quote (misure) rilevate, anch'esse rientrano nei margini di tolleranza del 2% previsti dal comma 1¹³ dall'art.34-bis. Inoltre, come specificato al comma 3 dell'articolo 34-bis del DPR 380/01, le tolleranze di questo tipo non costituendo violazioni edilizie devono essere dichiarate ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili: in caso di nuovo intervento edilizio nella relativa modulistica e in sede di dichiarazione e dimostrazione delle legittimità degli immobili oggetto di atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali, ovvero di scioglimento della comunione dei beni.

In merito, invece, alla chiusura di parte del balcone (lato ovest) con elementi in PVC (indicata al punto e), invece, si prevede lo smontaggio ad un costo puramente indicativo di 300,00 € (trecento).

Con riferimento alle difformità riguardanti l' *autorimessa/box auto* (di cui ai punti **f**, **g** e **h**), e relative alla diversa alla variazione dei prospetti e alla diversa conformazione e destinazione d'uso dell'intero piano terra (e quindi all'aumento della volumetria generale del complesso residenziale), le stesse **potrebbero** trovare regolarizzazione mediante richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, previo **accertamento di conformità** ai sensi dell'art.36 (accertamento di conformità) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380¹⁴ (In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, 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'a-buso, 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.). In base al comma 2 dello stesso articolo, il rilascio del Permesso in sanatoria (...) è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura

¹³ art.34 bis – Tolleranze costruttive; - comma 1 - Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

¹⁴ D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

doppia, ovvero, in caso in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso (...) e al pagamento degli oneri di urbanizzazione. All'esito del deposito di tutta la documentazione necessaria, la pratica sarà sottoposta all'Ufficio Tecnico Comunale competente per il rilascio (o eventuale integrazione) del titolo in sanatoria entro sessanta (60) giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata¹⁵, nonché all'Ufficio del Genio Civile territoriale e a tutti gli altri uffici competenti per il rilascio di tutta la documentazione necessaria (es. autorizzazione sismica, ecc.).

La regolarizzazione di cui sopra, comunque, resta subordinata alla verifica e all'analisi dell'intero complesso residenziale e, quindi, alla volumetria complessiva realizzata, onde valutare anche la natura delle variazioni effettuate e l'eventuale delinarsi del carattere "essenziale" come definita dall'art. 32¹⁶ del D.P.R. 380/2001 al comma 1 punto *b* (aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato), da cui dipendono i conseguenti risvolti pregiudizievoli previsti in applicazione dell'art.31¹⁷ o dell'art.34¹⁸ del citato D.P.R..

Al riguardo, e a mero parere dello scrivente, considerata la tipologia delle difformità, è possibile ritenere che queste risalgono al momento dell'edificazione stessa dell'intero complesso edilizio. Tali difformità, quindi, non interessano in maniera esclusiva le unità staggite ma più in generale l'intero fabbricato e/o complesso residenziale; conseguentemente la possibile regolarizzazione dovrà essere avanzata su iniziativa di tutti i condomini.

A seguito dell'eventuale regolarizzazione, ancora, occorre provvedere alla presentazione della **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** (art.24¹⁹, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) con tutta la documentazione necessaria e prevista dal comma 5 del suddetto articolo (*a. attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b. certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei*

¹⁵ comma 3, art.36 (L), d.P.R. 6 giugno 2001, n.380;

¹⁶ art. 32 (L) Determinazioni delle variazioni essenziali;

¹⁷ art. 31 (L) Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;

¹⁸ art. 34 (L) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;

¹⁹art.24 (L) Agibilità;

lavori; c. dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d. gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e. dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi"...), oltre al pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria e alle spese professionali di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

Per tutto quanto sopra rilevato e valutato, pertanto, **non potendo pronunciarsi sull'effettiva regolarizzazione delle difformità sopra evidenziate sui beni de quo e sull'intero fabbricato, sulle conseguenze scaturenti da un esito negativo della procedura, nonché quantificare in maniera seppur approssimativa i costi per l'eventuale sanabilità** (sia quelli relativi agli oneri di sanatoria che quelli, semmai, per le opere di ripristino, visto che gli stessi possono essere definiti solo con l'effettiva proposizione della domanda a tutti gli organi competenti e subordinati all'esito dell'istruttoria della pratica da parte dell'U.T.C., ecc.), **ai soli fini della determinazione del valore di mercato dei beni, è preferibile indicare un coefficiente riduttivo (calcolato in %) che sarà detratto al valore di mercato individuato e valutato in funzione dello stato di difformità rilevato e della gravità dello stesso.**

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

quesito 7

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.).

Al momento dell'accesso, si constatava che i beni oggetto di esecuzione (appartamento e box auto) erano **occupati e in uso** all'esecutato unitamente al proprio nucleo familiare (cfr. Allegato 01, 07).

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

quesito 8

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).

Dagli accertamenti effettuati presso L'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. Allegato 04), sui beni *de quo* risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 08):

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

A1. ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO – ATTO DI ASSERVIMENTO

per notar Armida LOMBARDI del **06.10.1999**, rep. n. 23072 e raccolta n. 5356, registrato a Napoli il 12.10.1999, trascritto il 28.10.1999 ai nn. 37585/2618, **contro OMISSIS OMISSIS S.a.s. di OMISSIS OMISSIS & C.**

(con sede in **OMISSIS** (NA); c.f.: **OMISSIS**) e **a favore** del **Comune di Giugliano in Campania (NA)** (con sede in Giugliano in Campania (NA); c.f.: 80049220637), gravante (...) *il terreno sito in Giugliano in Campania (NA) alla località "Contrada S. Vito e precisamente: appezzamento di terreno della superficie catastale di millequattrocentosessantatre metri quadrati (mq. 1463), confinante con la particella 2442 del foglio 64, proprietà OMISSIS, proprietà OMISSIS, proprietà OMISSIS, salvo altri. Nel C.T. del Comune di Giugliano in Campania, foglio 64, particella 2441, are 14.63. Detto asservimento viene costituito ai fini del rilascio da parte del Comune di Giugliano in Campania della Concessione Edilizia – Pratica Edilizia n. 63/99 approvata con verbale del 23 giugno 1999. (...) (cfr. Allegato 08a);*

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del **22.09.2020**, rep. n.5599, emesso dal Tribunale di Napoli Nord, e trascritto il **21.10.2020** ai nn.39087/28446, **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **a favore** di [redacted] (con sede in Conegliano (TV), c.f.: 04951650268), gravante il **diritto di proprietà per la quota 1/1** delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al **foglio 64 particella 2441, sub 15**, categoria A/2, consistenza 5 vani, scala A, interno 5, piano 3° e **sub. 3**, categoria C/6, consistenza 21 mq, interno 1 (cfr. Allegato 08b);

La suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n.305/2020;

B2. IPOTECA VOLONTARIA atto per notar Vittorio MARGARITA del **12.09.2000**, rep. n. 37798 e raccolta n.8624, derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** (ipoteca totale di £ 1.920.000.000 su con capitale di £ 1.280.000.000), registrato a Napoli il 20.09.2000 al n. 12585 e iscritta il **15.09.2000** ai nn.30097/5741, **contro OMISSIS OMISSIS S.a.s. di OMISSIS OMISSIS & C.** (con sede in **OMISSIS** (NA); c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) e **a favore** di [redacted]

gravante il **diritto di proprietà per la quota 1/1** del terreno distinta al C.T. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al **foglio 64 particella 2441**, consistenza 14 are e 63 centiare (ex p.lla 721/A) (cfr. Allegato 08c);

per la suddetta formalità vi sono:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE derivante da **frazionamento in quota**, atto per notar Vittorio MARGARITA del 24.05.2001, rep. n.38492 e raccolta 9019, registrato a Napoli il 12.06.2001 al n.8448, iscritta il **18.02.2004** ai nn.6497/934, **contro OMISSIS OMISSIS S.a.s. di OMISSIS OMISSIS & C.** (con sede in **OMISSIS** (NA); c.f.: **OMISSIS**) e a **favore** di

(cfr. Allegato 08c);

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE derivante da **rettifica frazionamento in quota**, atto per notar Vittorio MARGARITA del 24.05.2001, rep. n.38492 e raccolta 9019, registrato a Napoli il 12.06.2001 al n.8448, iscritta il **13.05.2008** ai nn.23908/3228, **contro OMISSIS OMISSIS S.a.s. di OMISSIS OMISSIS & C.** (con sede in **OMISSIS** (NA); c.f.: **OMISSIS**) e a **favore** di

; in rettifica alla

suddetta annotazione ad iscrizione (...) *nella quale sono state erroneamente indicati gli importi delle quote frazionate di mutuo e ipoteca (...)* (cfr. Allegato 08c);

DIFFORMITA' CATASTALI

Come meglio illustrato al precedente *quesito 3*, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica delle rispettive planimetrie rinvenute, per l'*appartamento*, e in linea generale, si evidenzia la diversa distribuzione interna dell'u.i., la diversa indicazione dell'apertura nel bagno di servizio, la mancata di indicazione degli elementi strutturali, la diversa altezza interna rilevata e la chiusura di parte del balcone (lato ovest) con elementi in PVC per la realizzazione di piccoli ripostigli. Per l'*autorimessa/box auto*, invece, la chiusura a box auto del posto auto coperto, la diversa/mancata indicazione degli elementi strutturali interni, una diversa superficie interna rilevata e la diversa altezza interna.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 6*, l'intero fabbricato di cui sono parte integrante i beni oggetto di procedimento **risulta edificato in virtù di Concessione Edilizia n.63 del 07 dicembre 1999**, pratica edilizia n.63/1999 e **Concessione Edilizia n. 149 del 20 febbraio 2001**, pratica edilizia n.149/2001, per la realizzazione del sottotetto non abitabile e diversa distribuzione interna in variante alla C.E. n.63/99. Rispetto ai grafici allegati alla prima C.E., al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica dei grafici rinvenuti, per l'*appartamento* e in linea generale si evidenzia la diversa distribuzione interna con parziale riduzione della superficie interna rilevata, la modifica dei prospetti e la chiusura di parte del balcone (*lato a ovest*) con elementi in PVC per la realizzazione di armature adibite a ripostiglio. Per l'*autorimessa/box auto*, invece, si evidenzia la chiusura a box auto del posto auto coperto (e intero piano terra), una diversa superficie interna rilevata, la diversa indicazione/configurazione degli elementi strutturali interni e la diversa altezza interna.

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.

quesito 9

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio²⁰ (<https://dati.agenziademanio.it>), e nello specifico dalla consultazione degli elenchi delle aree e dei fabbricati del patrimonio immobiliare dello Stato in gestione all'Agenzia del Demanio sull'intero territorio nazionale (elenco aggiornato dall'A. del D. alla data del 31.12.2022) risulta che i beni *de quo* **non ricadono su suolo demaniale** e che su di essi **non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato**.

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)

quesito 10

²⁰ Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

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.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania (cfr. Allegato 09), nonché dalle risultanze catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio – Servizi Catastali (cfr. Allegato 03), risulta che l'area su cui ricadono i beni oggetto di esecuzione **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico.**

In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 05.03.1928 (cfr. Allegato 09) si può constatare che nell'intero territorio comunale **non vi sono aree soggette appunto ad usi civici.**

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

quesito 11

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.

I beni oggetto di stima **fanno parte di un Condominio formalmente costituito**, e gestito dall'amm.re protempore avv. **OMISSIS OMISSIS**. A seguito di richiesta inoltrata al detto amm.re p.t. a mezzo p.e.c. in data 13.12.2022, lo stesso comunica (cfr. Allegato 10a) che relativamente ai millesimi di proprietà dell'esecutato pari a **63,979** (relativamente alla proprietà generale), a **143,714** (per le scale), **165,305** (per l'ascensore), **136,883** (per lo scarico acque chiare), **136,883** (per lo scarico acque scure) e **143,714** (per l'impianto idrico e autoclave), e quindi relativamente ai beni *de quo*:

- l'**importo annuo** delle spese di gestione o manutenzione del fabbricato è di circa **ottocentoquaranta euro** (€ 840,00), pari a circa settanta euro/mese (70 €/mese), così come da bilancio preventivo del 2022;
- **vi sono spese deliberate** (straordinarie e approvate in data 15.09.2022), pari a mille euro (€ 1.000,00) per gli allacci al metano dei singoli appartamenti, **non versate dall'esecutato**;
- **vi sono spese condominiali scadute** (si legga quanto sopra) **non pagate negli ultimi due anni**;
- vi è Giudizio innanzi alla Corte di Giustizia Tributaria prov.le di Napoli volto all'annullamento di intimazione di pagamento ADER di circa €500,00; e

Giudizio da intraprendere (ma già deliberato) nei confronti del Comune di Giugliano in Campania per risarcimento dei danni subiti a seguito dell'allagamento verificatosi nell'agosto 2022 (valore del giudizio circa €.3.000,00).

L'amm.re p.t., inoltre, ha fornito copia del **regolamento condominiale** e delle **tabelle millesimali** (cfr. Allegato 10b).

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

quesito 12

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

12.1 - CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione dei beni *de quo* si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce (...) *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*²¹(...).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti* o *per capitalizzazione del reddito*). L'applicazione dei *procedimenti sintetici* suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il *procedimento analitico*, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il *procedimento indiretto* trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima dei beni *de quo* si può ricorrere al *procedimento sintetico*, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* (o *market approach*) che si svolge attraverso (...) *il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello*

²¹ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

stesso segmento di mercato²²(...). Nel caso in esame, in particolare, è applicato il procedimento di stima monoparametrica che (...) si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare²³ (...). La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare²⁴.

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

In via del tutto preliminare, si evidenzia che, le ricerche hanno riguardato in particolar modo la categoria A/2 (*abitazioni civili*).

Le indagini, *in primis*, sono consistite nell'individuazione dei valori unitari per gli immobili oggetto di stima, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al primo (2°) semestre 2022 (*cf. Allegato 11a*) e dal Listino Ufficiale dei Valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia (*cf. Allegato 11b*) riferiti al primo (1°) semestre 2018.

I valori indicati dall'O.M.I., per lo stato conservativo normale, spaziano in un intervallo (*minimo e massimo*) di 1.100 €/m² e 1.650 €/m²), con un valore medio di

²² da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

²³ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

²⁴ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.100, cap. 8

1.375 €/m² (milletrecentosettantacinque), per le *Abitazioni civili*. La Borsa Immobiliare di Napoli (B.I.N.), riporta un valore di mercato unitario (v.m.u.) di **1.200 €/m²**, in riferimento alla zona semicentro (zona via S. Vito).

I suddetti valori sono riportati nelle tabelle seguenti:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: S. GIULIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Centro e ZONA GENERALE MODERNA

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.00

Tipologia prevalente (istanza in corso)

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1650

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1650	L	3,4	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1150	L	2,3	3,5	L
Case	NORMALE	680	1050	L	2,6	3,9	L
Vile e vilini	NORMALE	1100	1700	L	3,4	5,2	L

_quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

SEMICENTRO	Via S. Vito - Madonna delle Grazie	1200	4,00	700	4,00	950	6,00	n.d.	n.d.
	Via Ossi - Sacro Cuore	1350	4,50	650	4,00	1300	8,00	n.d.	n.d.
	Via S. Francesco - Via S. Caterina - Via S. Rita	1300	4,00	750	4,00	1600	9,00	n.d.	n.d.
	Via Vardi - Via Spazzilli - Via Frezzano	1300	4,00	650	4,50	1200	8,00	400	2,50
	C. via Campana Nuova - Via Palumbo - Via Innamorati	1450	4,50	900	5,00	1700	10,00	400	2,50

_stralcio del Listino Ufficiale – Valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia – B.I.N.

Onde conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I. e dalla B.I.N., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano:

- [Mercato-Immobiliare](http://www.mercato-immobiliare.info) (www.mercato-immobiliare.info), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su *Caasa* riferiti all'intero Comune, indica un valore unitario medio di **1.470 €/m²** per la tipologia degli *appartamenti* (cfr. Allegato 11c);
- [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per le abitazioni un valore unitario medio di **1.424 €/m²** (cfr. Allegato 11d);
- [Borsino Immobiliare](http://www.borsinoimmobiliare.it) (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori

compresi tra **1.040 €/m²** e **1.717 €/m²**, con un valore medio di **1.378 €/m²**, per abitazioni in stabili di qualità **nella media** di zona (cfr. Allegato 11e).

Altre indagini, e al solo fine di reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare della zona, sono state condotte in loco e analizzando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona (e nelle zone limitrofe). Analizzando il contesto di ubicazione del bene staggito, caratterizzato da fabbricati della stessa tipologia di quello di cui è parte integrante il bene *de quo*, i prezzi richiesti rinvenuti con le indagini variano dai 1.000 €/m² ai 2.000 €/m², in funzione comunque dell'ubicazione, delle condizioni di manutenzione degli immobili analizzati, dei propri accessori, nonché della richiesta avanzata da ogni singolo privato venditore e/o del profitto dell'agenzia; quindi in genere più alti nell'ottica del margine di trattativa e delle aspettative di massimo ricavo dalla vendita stessa.

Inoltre sono stati reperiti degli atti di vendita/cessione di beni simili e appartenenti allo stesso complesso immobiliare di via Signorelle, 35. In particolare è stato rinvenuto per notar Roberto BATTISTA, **atto di compravendita del 19.03.2019**, rep. n.2901 e raccolta n.2098, trascritto il 26.03.2019 ai nn.15903/12786 (cfr. Allegato 11f) e per notar Mariarosaria CANTE, **atto di compravendita del 21.04.2021**, rep. n.7818 e raccolta 6064, trascritto il 03.05.2021 ai nn.21691/15983 (cfr. Allegato 11g).

Di seguito di riporta una tabella esplicativa con gli identificativi dei beni, nonché dei prezzi di vendita:

data atto	Registro gen. e part.	Repertorio e raccolta	identificativo catastale						Prezzo di vendita	Prezzo unitario
			foglio	particella	sub	categoria	consistenza (vani)	sup. catastale (mq)		
19.03.2019	15903/12786	2901/2098	64	2441	42	A/2	4,5	108	110.000,00 €	920,50 €
					26	C/6	23 mq	23 mq		
21.04.2021	21691/15983	7818/6064	64	2441	33	A/2	4,5	90	147.000,00 €	1.427,18 €
					25	C/6	25 mq	26 mq		

Confrontando le diverse fonti, si appura una certa coerenza dei valori indicati, trovando un sostanziale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I.. Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, per la stima può considerarsi il valore unitario

medio fornito dall'O.M.I. di **1.375 €/m² (milletrecentosettantacinque)** con riferimento alle *abitazioni civili* in uno stato manutentivo *normale*.

12.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale delle unità immobiliari *de quo* è pari a **centoquindici metri quadrati (115 m²)**.

12.3 - STIMA DEI BENI

La valutazione dei beni *de quo* viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio (V_{u.m.})** tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, si può ritenere congruo il valore unitario medio dell'O.M.I. di **1.375 €/m² (milletrecentosettantacinque)**, con riferimento allo stato manutentivo normale e adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 0,95 (*ubicazione*): rispetto alla zona delimitata dall'OMI, i beni sono posti in posizione più defilata e al confine con il comune di Melito di Napoli;

K₂ = 1,10 (*composizione interna*): buona sistemazione e divisione degli spazi;

K₃ = 1,10 (*stato di manutenzione e finiture*): l'immobile si presenta (a vista) in buone condizioni di manutenzione non necessitando di interventi urgenti di manutenzione ordinaria/straordinaria e con buone finiture;

K₄ = 0,95 (*impianti*): l'unità immobiliare non è collegata alla rete cittadina di distribuzione del gas;

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 0,95 * 1,10 * 1,10 * 0,95 = 1,092 = \mathbf{1,09}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

$$1.375 \text{ €/m}^2 * 1,09 = 1.498,75 \text{ €/m}^2 = \mathbf{1.500,00 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$V_{m \text{ c.o.}} = (V_{um} * S_{comm}) = (1.500 \text{ €/mq} * 115 \text{ mq}) = \mathbf{172.500,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato dei beni staggiati, ipotizzati in condizioni ordinarie ($V'_{m.c.o.}$), ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **centosettantaduemilaciquuecento (€ 172.500,00)**.

12.4 - ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Al suddetto valore di mercato prima determinato (probabile valore di mercato) deve essere opportunamente adeguato alla luce delle problematiche esistenti e evidenziate nei paragrafi precedenti, sia di natura urbanistica che catastale, nonché per la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Ai fini della stima, quindi, appare più opportuno valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, da applicare quale detrazione in luogo dei costi puntuali da affrontare, sia quelli relativi ad una eventuale regolarizzazione catastale, che quelli per sanzioni urbanistiche e oneri condominiali insoluti; non potendone dare una quantificazione certa in tale sede. Considerata, quindi, la natura e l'entità delle difformità/problematiche esistenti, si ritiene congruo applicare una riduzione del 10% ($K_{diff} = 0,90$).

Pertanto, si ha:

$$V'_{m.s.f.} = (V'_{m.c.o.} - K_{diff}) = 172.500,00 \text{ €} \times 0,90 = \mathbf{155.250,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore finale dei beni staggiati allo stato di fatto ($V'_{m.s.f.}$), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **€ 155.250,00 (centocinquantacinquemiladuecentocinquanta)**.

12.5 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento dei beni che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché attesa la natura dei beni e la tipologia di vendita²⁵ che si andrà ad effettuare, tutto quanto rilevato e

²⁵ "Vendita forzata" – Tale definizione è usata spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento; punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

non, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto²⁶.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{b.a.} = 155.250,00 \text{ €} - 10\% = 139.725,00 \text{ €} = 140.000,00 \text{ €}$$

Pertanto il più probabile valore finale del lotto di vendita è di **140.000,00 €** (centoquarantamila).

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

quesito 13

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 presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà del bene.

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

quesito 14

*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**.*

Dal certificato storico di residenza rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania (NA) in data 11.11.2022, risulta che l'esecutato è residente nel suddetto Comune con ultima residenza in via Signorelle n.35, presso i beni staggiti dal 06.12.2001; e così alla data del pignoramento notificato (cfr. Allegato 07).

²⁶ Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

Dall'**estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio** rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Giugliano in Campania (NA) in data 23.11.2022 e inoltrato in pari data a mezzo p.e.c., **risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio** in data 16.06.2003, atto n.130, parte II, serie A, anno 2003; con dichiarazione inserita nel detto atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della **separazione dei beni** (*cf. Allegato 12*).

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.58 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visure storiche per immobile, planimetrie catastali dei beni staggiti, elaborato planimetrico e elenco subalterni;**
- **all.03 - Visura storica per immobile, approvazione frazionamento e mappe catastali attuali e storiche terreni;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**
 - n.t. + atto di COMPRAVENDITA del 18.06.2001, rep. n.38549 e raccolta n.9065, registrato a Napoli il 03.07.2001, trascritto a Napoli 2 il 31.07.2001 ai nn.30461/22777; **b.** n.t. + atto di COMPRAVENDITA del 01.10.1999, rep. n.23062 e raccolta n.5353, registrato a Napoli il 12.10.1999, trascritto il 07.10.1999 ai nn.34893/24337;
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
 - a.** attestazione Funzionario P.O. – Settore Pianificazione e Territoriale Edilizia del 16.03.2023 – prot. n.34906 e stralcio N.T.A. del P.R.G.; **b.** richiesta accessi atti E.S. e ricevute di avvenuta protocollazione; **c.** Concessione Edilizia n.63 del 07.12.1999 – prat. edilizia n.63 del 1999, Dichiarazione di Inizio Lavori – prot. n.50026 del 20.12.1999, relazione tecnica e rilievo fotografico e grafici (piante, sezioni e prospetti, planimetria park auto); **d.** Concessione Edilizia in Variante n.149 del 20.02.2001– prat. edilizia n.149 del 2001, relazione di asseverazione del 14.02.2000, Certificato di collaudo del 05.02.2001, relazione tecnica illustrativa e grafici (piante, prospetti e sezioni – TAV. n.2); **e.** attestazione Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli prot. n.1754 del 31.01.2023;
- **all.07 – Certificato storico di residenza (esecutato);**
- **all.08 - Note delle formalità:**
 - a.** n.t. + ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO del 06.10.1999, rep. n.23072 e raccolta n. 5356, registrato a Napoli il 12.10.1999, trascritto il 28.10.1999 ai nn.37585/26185; **b.** VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22.09.2020, rep. n.5599, trascritto il 21.10.2020 ai nn.39087/28446; **c.** n.t. - IPOTECA VOLONTARIA del 12.09.2000, rep. n.37798 e raccolta 8624, iscritta il 15.09.2000 ai nn. 30097/5741 + ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE del 24.05.2001, rep. n.38492, domanda di annotazione del 18.02.2004 nn.6497/934 + ANNOTAZIONE AD ANNOTAZIONE – RETTIFICA del 24.05.2001, rep. n.38492, domanda di annotazione del 13.05.2008 nn.23908/3828;
- **all.09 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**
 - (documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);
- **all.10 – Informazioni Condominio;**

-
-
- a. risposta amm.re protempore, prospetto rate esercizio ordinario "2022" e bilancio preventivo;
- b. regolamento condominiale e tabelle millesimali;
- **all.11 – Comparabili e valori di mercato reperiti;**
- a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate annunci di vendita on line reperiti; b. valori della Borsa Immobiliare di Napoli – B.I.N.; c. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.mercato-immobiliare.info; c. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.immobiliare.it; d. quotazioni immobiliari sito web specializzato www.borsinoimmobiliare.it; e. atto di COMPRAVENDITA del 19.03.2019, rep. n.2901 e raccolta n.2098; f. atto di COMPRAVENDITA del 21.04.2021, rep. n.7818 e raccolta n.6064;
- **all.12 - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;**
- **all.13 - Elaborati grafici** (n.6 tavole);
- **all.14 - Documentazione fotografica;**
- **all.15 - CD contenente la relazione in formato word e PDF, anche nella versione oscurata, nonché le foto e le planimetrie in formato JPEG.**

Con osservanza

Caserta, 11.04.2023

l'esperto stimatore
OMISSIS *architetto*