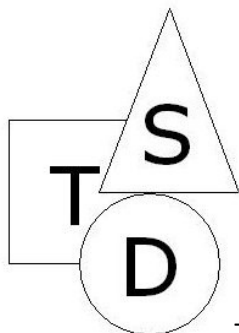




## TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

ESECUZIONE IMMOBILIARE



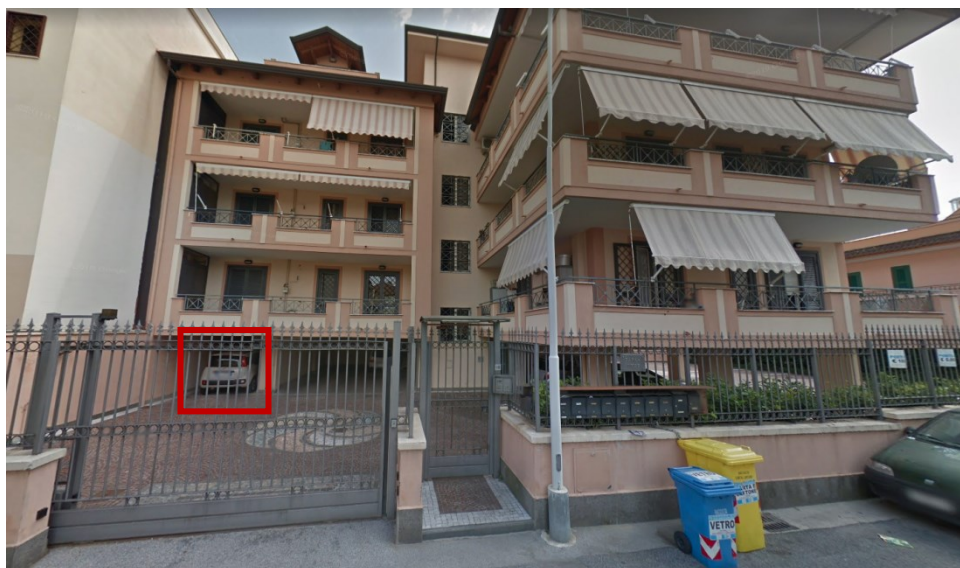
STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA

# DE SANTIS

via Cavour, 2 - 81030 Sant'Arpino (Ce)

Tel. Fax 081/0126839 pec. XXXXXXXXX.de-santis@archiworldpec.it

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE



Ogg.: Esecuzione immobiliare RGE 67/2018 promossa da Banca Popolare di Puglia e Basilicata, contro XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX.

DATA 20/08/2020

L'ESPERTO  
ARCH. DE SANTIS CAROLINA

# INDICE

- PREMESSA
- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
- RISPOSTA AI QUESITI
- CONCLUSIONI
- ALLEGATI

## 1. **PREMESSA**

Con ordinanza del 22/01/2020 il G.E. D.ssa FABRIZIA FIORE ha nominato la sottoscritta Architetto De Santis XXXXXXXXXXX, con Studio in Sant'Arpino, alla via Cavour, 2 ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Caserta al n° 2043, quale Esperto Stimatore nella causa di Esecuzione immobiliare promossa da **Banca Popolare di Puglia e Basilicata** (PI: 00604840777), con sede in Altamura (BA) Corso Serena n° 13 contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (NA) il XXXXXXXXXXX Esecuzione Immobiliare RGE 67/2018.

## 2. **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Dopo aver reperito la documentazione relativa alla procedura la sottoscritta ha effettuato un accurato esame della stessa per dare corso all'incarico assunto.

Il giorno 06/02/2020 alle ore 10.00, come concordato con il Custode Giudiziario Dott. Domenico D'Acquisto, è stato effettuato il primo accesso presso l'immobile dell'esecuzione, ubicato nel comune Giugliano in Campania (NA) alla via Flavio Gioia 1, nel complesso immobiliare denominato "Parco Umby" costituito da un posto auto a piano terra, censito in catasto al F. 63, p.lla 3126, sub. 3, Piano terra, cat. C/6, cl. 1, mq 25, R.C. € 80,85.

Sul posto non era presente la parte debitrice, sebbene la stessa fosse stata edotta con lettera raccomandata A/R da parte del Custode Giudiziario Dott. Domenico D'Acquisto del sopralluogo a farsi. Era presente il sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, il quale ha dichiarato di utilizzare il manufatto, senza aver mai stipulato alcun contratto di locazione con la proprietaria e senza versare alcun canone di locazione alla sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX. La sottoscritta pertanto ha eseguito un accurato rilievo metrico e fotografico del manufatto, mentre il custode procedeva a redigere il verbale d'accesso. Alle ore 11.30 sono terminate le operazioni peritali.

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

Al riguardo:

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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 **"differmità 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 differmità 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.l.a. 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.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; 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 **"differmità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differmità 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 differmità riscontrate).

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

## **DIRITTI REALI**

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva, è costituita nella **piena proprietà** di

un posto auto sito nel Comune di Giugliano in Campania alla via Flavio Gioia n° 1

piano terra, il tutto intestato alla Sig.ra **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX**  
censito

catastalmente:

- **F. 63, p.la 3126**, sub 3, piano Terra, cat. C/6, cl. 1, mq 25,00, RC € 80,85 (posto auto).

### **I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in**

**titolarità all'esecutata esclusiva** **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** in forza all'atto di

compravendita a rogito Notaio Monda Alfonso del 29/11/2007 Rep. 169823/30112,

trascritto in data 04/12/2007 ai nn. 78080/41020, con il quale la stessa è diventa

piena proprietaria del posto auto sito nel comune di Giugliano in Campania alla via

Flavio Gioia n° 1, censiti catastalmente al **F. 63, p.la 3126**, sub 3, piano Terra, cat.

C/6, cl. 1, mq 25,00, RC € 80,85.

**Non sono state rilevate "difformità formali"** tra i dati catastali identificativi indicati

nell'atto di pignoramento e quelli riportati in catasto alla data del pignoramento

medesimo. *.(Cfr. All. "1" – Visura storica immobile)*

**Sono state invece rilevate delle “difformità sostanziali”**, infatti vi è una difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria catastale. **Il posto auto dovrebbe essere aperto su tre lati, mentre è invece presente una parete divisoria lungo il lato sud ed inoltre lungo il lato est è stato invece installato un cancello in ferro scorrevole.** (Cfr. All. “2” – Planimetria di rilievo con difformità catastali)

Stralcio catastale – Comune di Giugliano di Napoli  
(Cfr. All. “3” – Estratto di mappa)

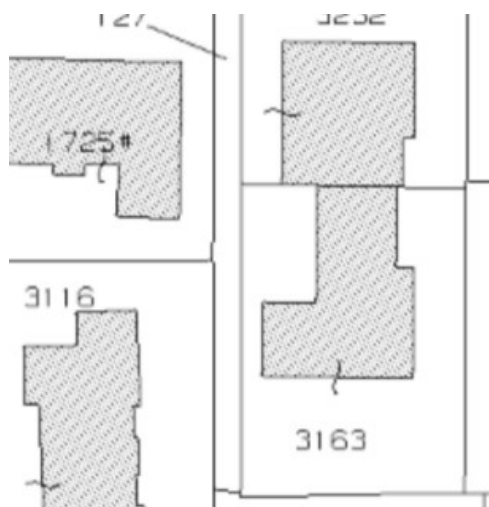


Foto satellitare- Stralcio Comune di Giugliano di Napoli  
(Cfr. All. “3-1” – Foto satellitare)



Sovrapposizione estratto di mappa con foto satellitare  
(Cfr. All. “3-2” – Foto sovrapposte)

Come richiesto dal G.E., la scrivente ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione dalle mappe catastali elaborate dalla SOGEI con la foto satellitare reperita sul WEB.

Da tale sovrapposizione è emersa la corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato sulla mappa catastale. (Cfr. All. "3-2" – Foto sovrapposte)

## **BENE PIGNORATO**

### **Proprietà 1000/1000 XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX**

Posto auto coperto sito nel Comune di Giugliano in Campania alla via Flavio Gioia n° 1 piano terra:

- **F. 63, p.lla 3126, sub 3, piano Terra, cat. C/6, cl. 1, mq 25,00, RC € 80,85.** (Cfr. All. "1" – Visura catastale storica)

### **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Per gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, la scrivente ha previsto la formazione **di un solo lotto di vendita.**

- **Lotto unico:** piena ed intera proprietà di un posto auto coperto sito nel Comune di Giugliano in Campania alla via Flavio Gioia n° 1 piano terra, riportati al N.C.E.U. **al F. 63, p.lla 3126, sub 3, piano Terra, cat. C/6, cl. 1, mq 25,00, RC € 80,85**, confinante a nord con p.lla 3127, ad est con sub 20, a sud con il sub 4 e ad ovest con sub 1. (Cfr. All. "5" – elaborato planimetrico)

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

**Il bene pignorato è costituito da un posto auto coperto sito al piano terra ubicato nel comune di Giugliano di Napoli alla via Flavio Gioia n° 1.**

**Al posto auto si accede tramite sia da un cancello carrabile in ferro che dall'ingresso pedonale, entrambi gli ingressi prospettano su via Flavio Gioia ed immettono nello spazio condominiale del parco denominato "PARCO UMBY".**

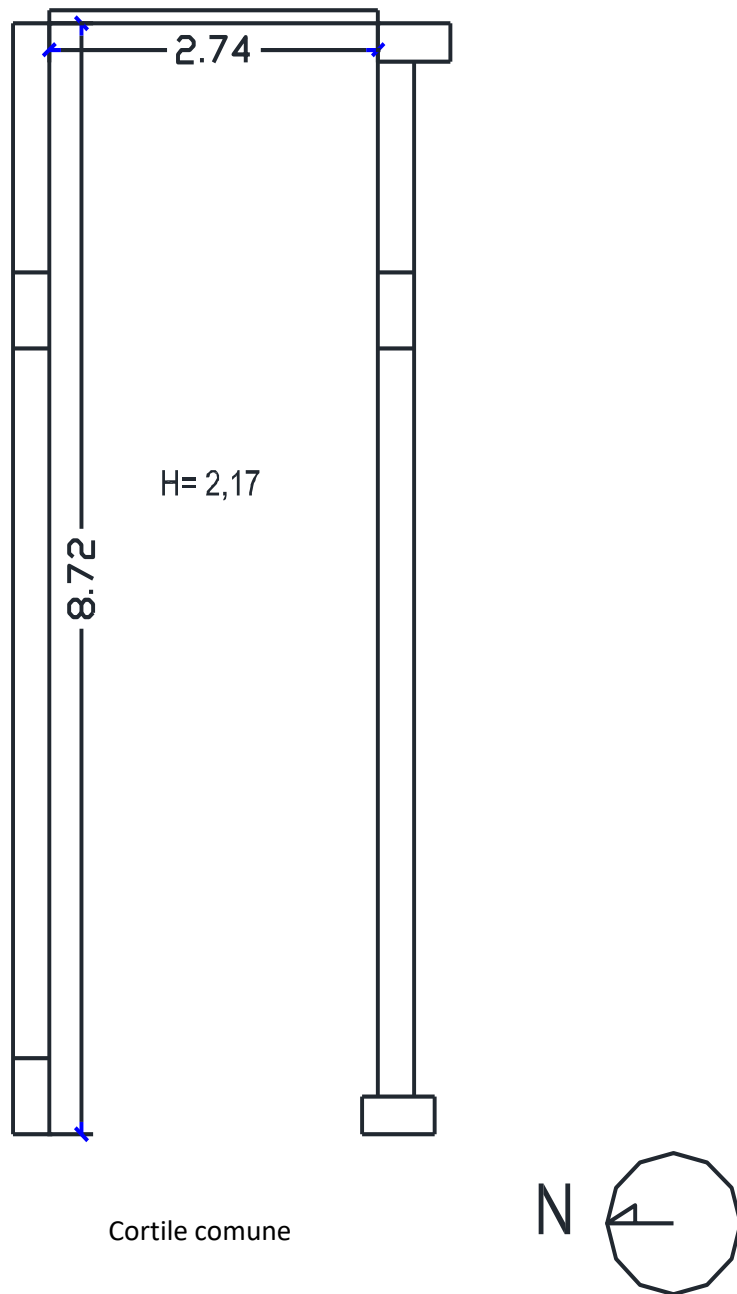
**Il posto auto oggetto di pignoramento immobiliare è ubicato sulla sinistra appena si accede dal cancello carrabile.** (Cfr. All. "5" – elaborato fotografico)

**Il posto auto è costituito da un unico ambiente con una superficie di 23,89 mq ed un'altezza utile interna di m 2,17.**

Lo stesso è privo di impianto di riscaldamento mentre l'impianto elettrico risulta realizzato con canaline a vista, ed è costituito unicamente da un punto luce a soffitto.

Detto locale ha la struttura portante costituita da pilastri in C.A. e solaio di copertura in latero-cemento, le pareti sono tutte intonacate e la pavimentazione è costituita da cubetti di porfido di colore grigio e bianco. Il posto auto sopra descritto si presenta in buono stato di manutenzione.





## PIANTA PIANO TERRA STATO DI FATTO

### Planimetria stato reale dei luoghi di rilievo

*(Cfr. All. "6" - Grafico di rilievo).*

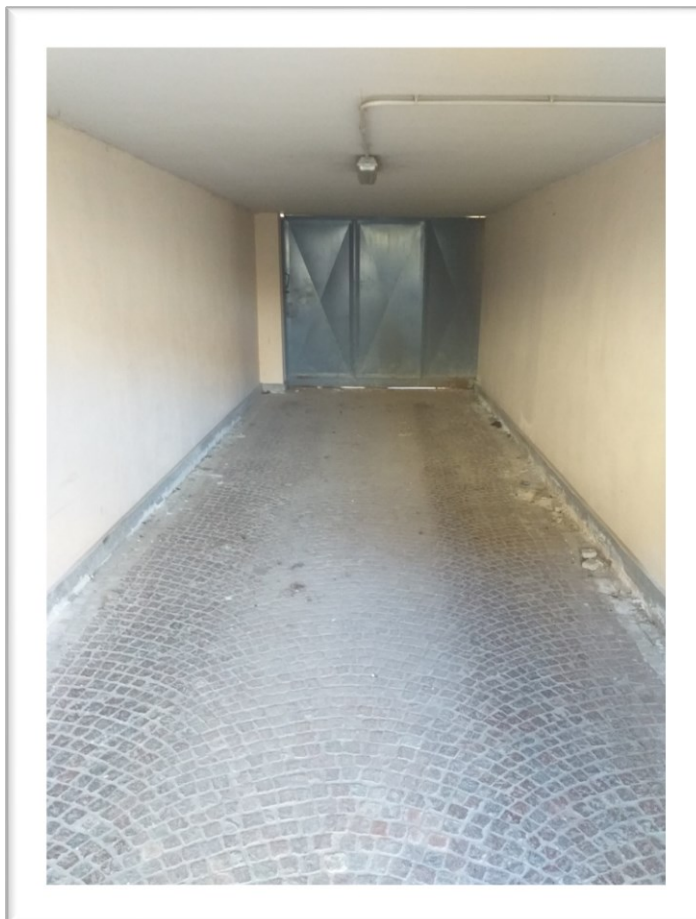
## **Caratteristiche della zona.**

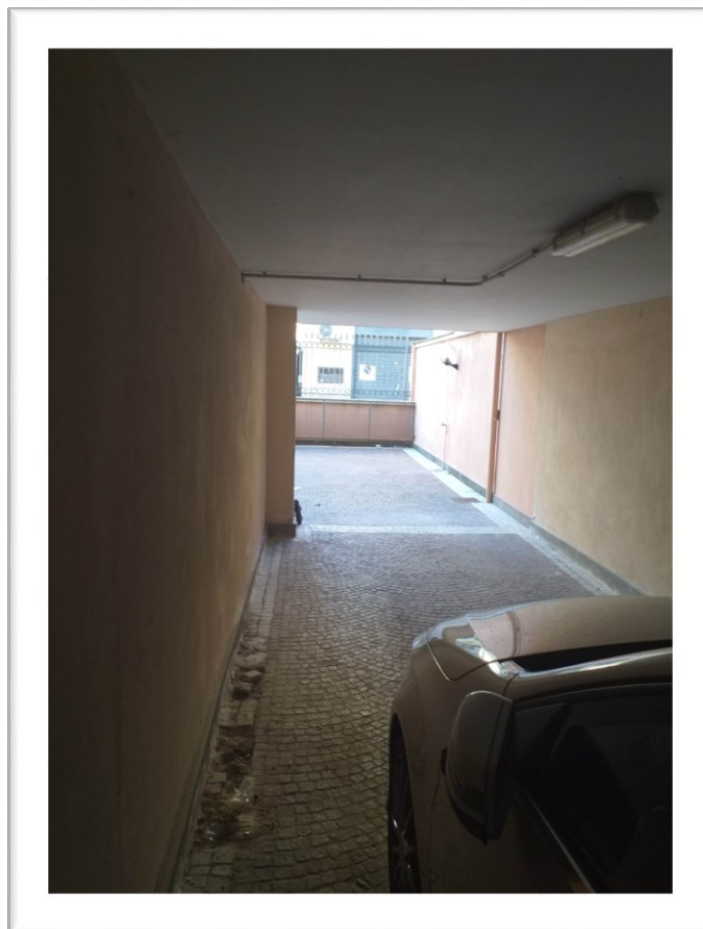
L'area ove insiste l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è classificata nel vigente P.R.G. del Comune di Giugliano in Campania (NA), **zona omogenea "B2"** con destinazione **"ZONA DI COMPLETAMENTO DI 1° GRADO"**.(Cfr. All. "7" – *Documentazione rilasciata dall'UTC del comune di Giugliano*)

La zona è prettamente residenziale, dato che l'immobile è ubicato nei pressi dal centro della cittadina ove sono presenti la gran parte dei servizi, municipio, ufficio postale negozi e altri servizi principali.

## PANORAMICA IMMOBILE PIGNORATO

INGRESSO PEDONALE E CARRABILE SU VIA FLAVIO GIOIA





## CALCOLO DELLE SUPERFICI

Questo Esperto Stimatore sulla base dei rilievi metrici effettuati ha proceduto al computo della superficie del posto auto al piano terra oggetto della stima e precisamente è stata computata la superficie non residenziale (SNR) e la “superficie convenzionale” o “superficie commerciale” (Scomm), ricavata applicando i coefficienti di ponderazione (k). Il computo delle stesse è eseguito secondo i criteri per la valutazione patrimoniale della superficie commerciale dettati dalle Norme UNI 10750.

LOCALE	SU	SNR	SL	K	Scomm
Locale POSTOAUTO		25,00		1	25,00
TOT		25,00		-	25,00
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE TOTALE = 25,00 mq					
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = 25,00 mq					

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un **momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento**, precisando:

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Come richiesto, la scrivente ha proceduto alla ricerca e alla verifica di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, avvenuti in ordine cronologico fra la trascrizione del pignoramento effettuata in data 07/02/2018 n 5785/4513 e nel ventennio anteriore dalla data dell'atto di acquisto della proprietà da parte della **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** avvenuto in data 29/11/2007, riportando anche i frazionamenti e le variazioni catastali che sono stati eseguiti in tale arco temporale, precisando esattamente, su quale ex particella di terreno insiste il manufatto.

Dalla visura catastale storica del bene pignorato è emerso quanto appresso:

- ✓ **La sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX è titolare della piena proprietà del posto auto al F. 63, p.lla 3126, sub 3, piano Terra, cat. C/6, cl. 1, mq 25,00, RC € 80,85 per la quota di 1000 millesimi, avendolo acquistato in regime di separazione dei beni**, con atto del Notaio Monda Alfonso in data 29.11.2007 rep. 169823/30112, trascritto in data 04/12/2007 n. 78080/41020 dalla società immobiliare Russo spa con sede in Giugliano

~~ANDRINO LA BITTOSO nel ventennio precedente, la scrivente ha rilevato quanto appresso:~~

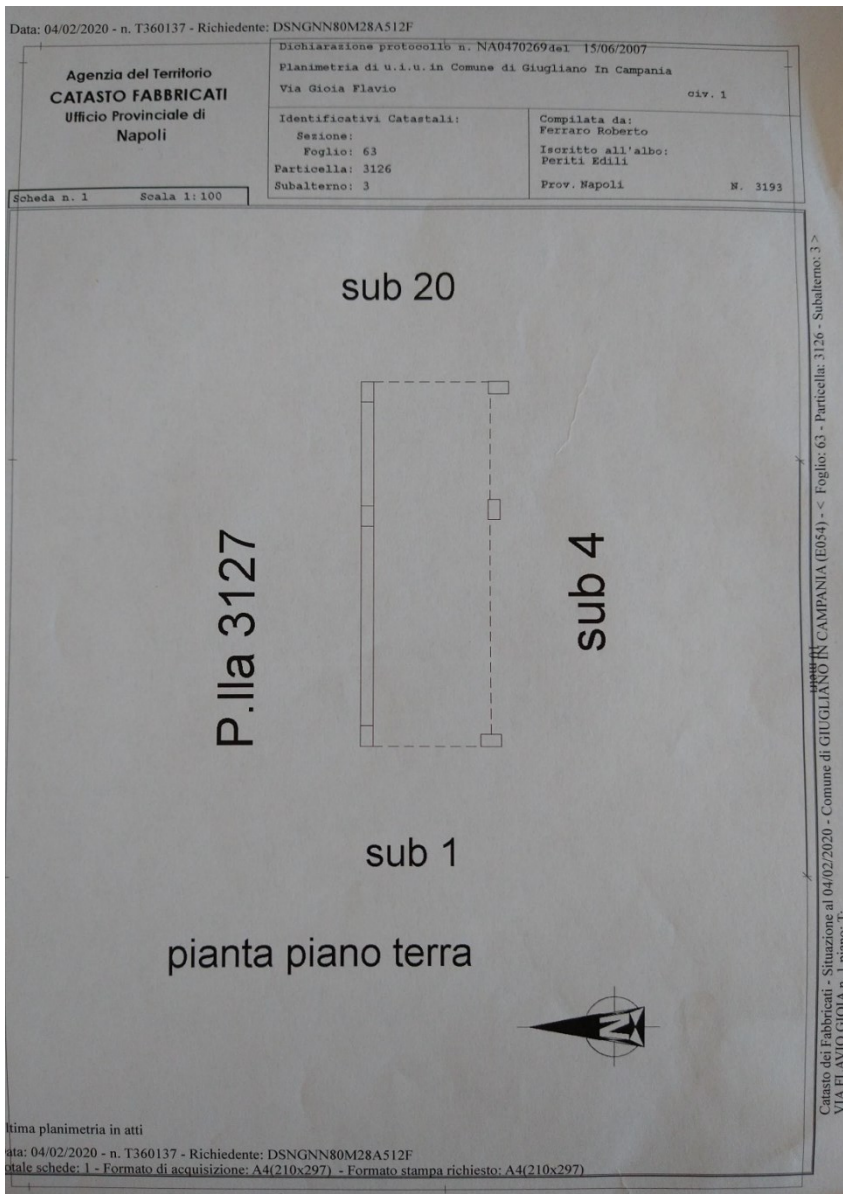
- ✓ **Il 14/02/2006** con atto del Notaio Monda Alfonso, rep 165052/26993 trascritto il 16/02/2006 la società Russo spa acquista dalla società **██████████** il lotto di terreno dove poi verrà realizzato l'intero l'immobile. (Cfr. All. "9" – Atto di compravendita 14/02/2006).
- ✓ **Il 14/02/2002** con atto del Notaio Conte Pasquale rep. 9074 trascritto il 15/02/2002 ai nn. 5698/4388 la società **██████████** acquista dal sig. **██████████** il suddetto lotto di terreno. (Cfr. All. "10" – Atto di compravendita 14/02/2002).

- ✓ **19/07/1994** con atto del Notaio Manda Alfonso, rep 125666 trascritto il 29/07/1994 ai nn. 25407/19280 il sig. ██████████ acquistava il detto lotto di terreno dal sig. ██████████  
██████████ (Cfr. All. "11" – Atto di compravendita 1994)

### **Variazione e frazionamento relativi ai beni oggetto di pignoramento:**

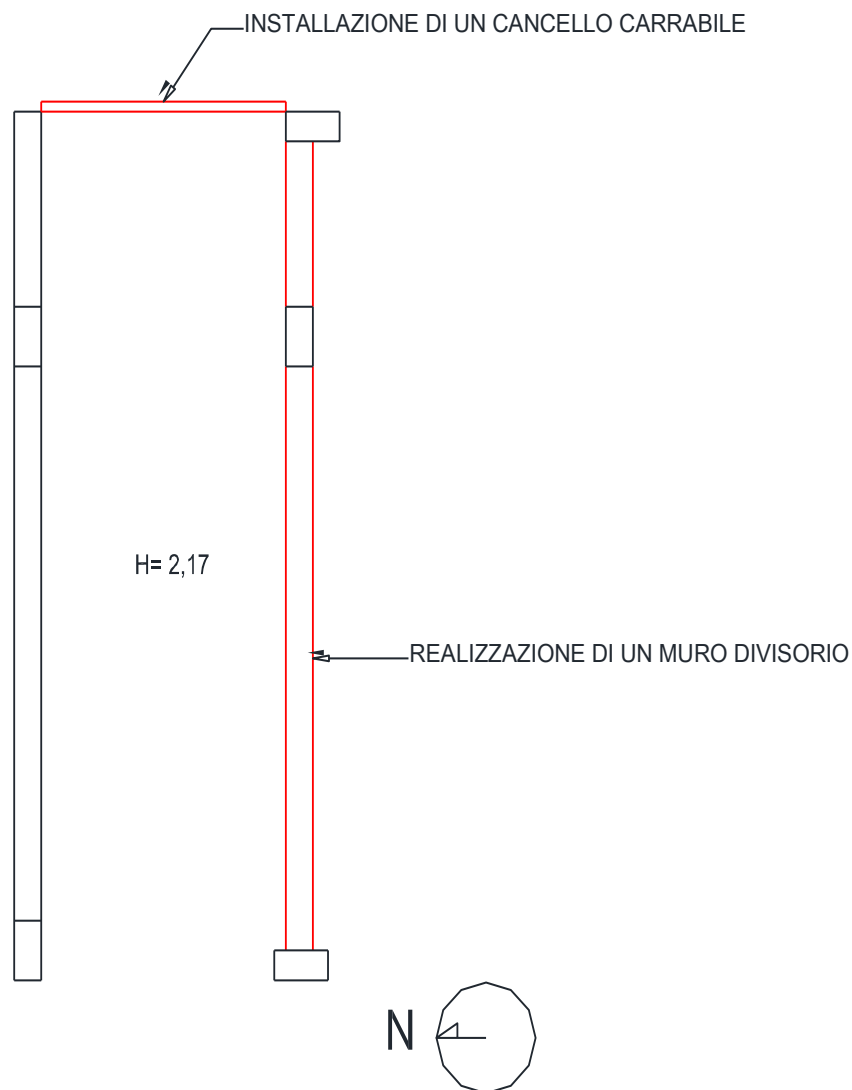
Dal raffronto tra la documentazione agli atti depositata dal Creditore Procedente e le risultanze delle visure catastali aggiornate emerge che:

- ✓ i dati catastali attuali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché con quelli generalizzati nel titolo di provenienza.
- ✓ tutte le variazioni catastali sono precedenti alla trascrizione del pignoramento di cui è causa;
- ✓ non ci sono state variazioni catastali successive alla trascrizione del pignoramento;
- ✓ la scheda catastale **E'** correttamente intestata alla debitrice; (Cfr. All. "1" – Visura storica fabbricati), (Cfr. All. "12" – Planimetria catastale)
- ✓ La particella 3163 è stata censita ad ENTE URBANO con Tipo mappale del 19/04/2007 protocollo n. NA0303307 in atti dal 19/04/2007 (n. 303307.1/2007)
- ✓ La particella di terreno distinta in N.C.T. di Giugliano di Napoli, foglio 63, p.lla 3126 di 8 a e 50 ca che è stata originata dal FRAZIONAMENTO del 22/12/2005 protocollo n. NA0750724 in atti dal 22/12/2005 (n. 750724.1/2005) della p.lla 1758. (Cfr. All. "13" – Visura storica terreni)
- ✓ La particella di terreno censita al F. 63, p.lla 1758 di 16 a e 20 ca deriva dal FRAZIONAMENTO del 11/09/1980 in atti dal 27/05/1986 (n. 79781) della particella 128. (Cfr. All. "13" – Visura storica terreni)
- ✓ La particella di terreno censita al F. 63, p.lla 128 di 1 ha 78 a e 40 ca impianto meccanografico del 12/09/1973. (Cfr. All. "13" – Visura storica terreni)



**PLANIMETRIA CATASTALE** (Cfr. All. "12" – Planimetria catastale).





## PIANTA PIANO TERRA CON INDICAZIONI DIFFORMITA'

**PLANIMETRIA DEL LOCALE CON INDICAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITA' CATASTALI RICONTRATE.** (Cfr. All. "15" – *Planimetria difformità catastali*).

### **LA SOTTOSCRITTA EVIDENZA:**

1. Lo stato di fatto dovrà essere uniformato a quello catastale, previa demolizione delle opere abusive non assentite;

2. **OCCORRE ESEGUIRE UNA VARIAZIONE CATASTALE IN QUANTO IL BENE E' STATO ERRONEAMENTE ACCATASTATO SULLA PARTICELLA 3126 (particella terreni), ANZICCHE' 3163.** (Cfr. All. "16" – Tipo mappale).

Calcolo spese per regolarizzazione delle difformità catastali:

1	Spese per variazione catastale (comprehensive di IVA e CNPAIA come per legge)	<b>€ 350,00 + € 50,00 di diritti catastali</b>
---	---	--

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

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

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

**LOTTO n. 2 :** ecc.

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

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

**LOTTO UNICO:** – piena ed intera proprietà di **UN POSTO AUTO** coperto sito in Giugliano in Campania (NA) Fluvio Gioia n° 1, al piano terra all'interno del "Parco Umby". **Il bene** ha una superficie di 25,00 mq, censito catastalmente al N.C.E.U. **F. 63, p.lla 3126, sub 3, piano Terra, cat. C/6, cl. 1, mq 25,00, RC € 80,85** confinante a nord con p.lla 3127, ad est con sub 20, a sud con il sub 4 e ad ovest con sub 1. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Vi è Permesso di Costruire N° 21/2006 del 10.02.2006, rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania dove lo stato dei luoghi non è conforme a quanto assentito, non risulta essere stato emesso ordine di demolizione del bene. L'area dove ricade l'immobile è individuata dallo strumento urbanistico del Comune di Giugliano in Campania nella **zona omogenea "B2"** con

destinazione “ZONA DI COMPLETAMENTO DI 1° GRADO” (Cfr. All. “18” – Permesso di Costruire rilasciato dall’UTC del comune Giugliano) (Cfr. All. “10” -Documentazione rilasciata dall’UTC del comune di Giugliano).

**PREZZO BASE euro € 26.700,00**

**(DICO EURO VENTISEIMILASETTECENTO/00).**

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

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

A questo riguardo, l’esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

Qualora l’atto individuato abbia parimenti natura di *attomortis 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* carattere traslativo nei termini sopra precisati.

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

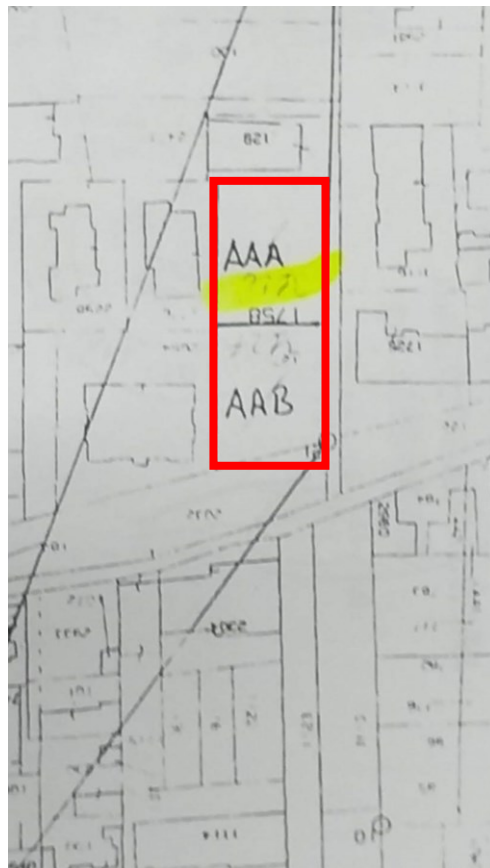
Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato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

I trasferimenti relativi al bene pignorato, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, del primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione medesima, sono i seguenti:

- 1) **Atto di compravendita** Notaio Manda Alfonso del 29.11.2007 rep. 169823/30112, trascritto in data 04/12/2007 n. 78080/41020, con il quale **la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni** acquista la piena proprietà dalla [REDACTED] [REDACTED] (Cfr. All. "8" – Atto di compravendita 29.11.2007).
- 2) **Atto di compravendita** Notaio Manda Alfonso del 14.02.2006 rep. 165052/26993, trascritto in data 16/02/2006 n. 9728/5549, con il quale **la s [REDACTED] [REDACTED] acquista il terreno, dove verrà edificato il bene dalla [REDACTED]**. (Cfr. All. "9" – Atto di compravendita 14.02.2006).
- 3) **Atto di compravendita** Notaio Conte Pasquale del 14.02.2002 rep. 9074, trascritto in data 15/02/2002 n. 5698/4388, con il quale **la società [REDACTED] [REDACTED] acquista il terreno da [REDACTED] cf. [REDACTED]** (Cfr. All. "10" – Atto di compravendita 14.02.2002).
- 4) **Atto di compravendita** Notaio Manda Alfonso del 19.07.1994 rep. 1256, trascritto in data 15/02/2002 n. 5698/4388, con il quale **la società [REDACTED] cf.**

██████████ acquista il terreno da ██████████ cf. ██████████. (Cfr. All. "11" – Atto di compravendita 19.07.1994).

- 5) il cespite pignorato è stato edificato sulla particella di terreno distinta in N.C.T. di Giugliano di Napoli, foglio 63, p.lla 3126 di 8 a e 50 ca che è stata originata dal FRAZIONAMENTO del 22/12/2005 protocollo n. NA0750724 in atti dal 22/12/2005 (n. 750724.1/2005) della p.lla 1758. (Cfr. All. "13" – Visura storica terreni)
- 6) La particella di terreno censita al F. 63, p.lla 1758 di 16 a e 20 ca deriva dal FRAZIONAMENTO del 11/09/1980 in atti dal 27/05/1986 (n. 79781) della particella 128.(Cfr. All. "13" – Visura storica terreni)
- 7) La particella di terreno censita al F. 63, p.lla 128 di 1 ha 78 a e 40 ca impianto meccanografico del 12/09/1973.(Cfr. All. "13" – Visura storica terreni)



**INDIVIDUAZIONE DELLE PARTICELLA DI TERRENO ORIGINARIA SU CUI INSISTE ORE IL FABBRICATO** (Cfr. All. "19" – Mappa terreni).

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il bene pignorato è di natura personale della Debitrice in quanto acquistato in regime di separazione dei beni. (Cfr. All. "20" -Estratto di matrimonio con annotazione rilasciato dall'ufficio Anagrafe del comune di Giugliano di Napoli)

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.**

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
  - chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
- artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
    - verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
 Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
    - concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

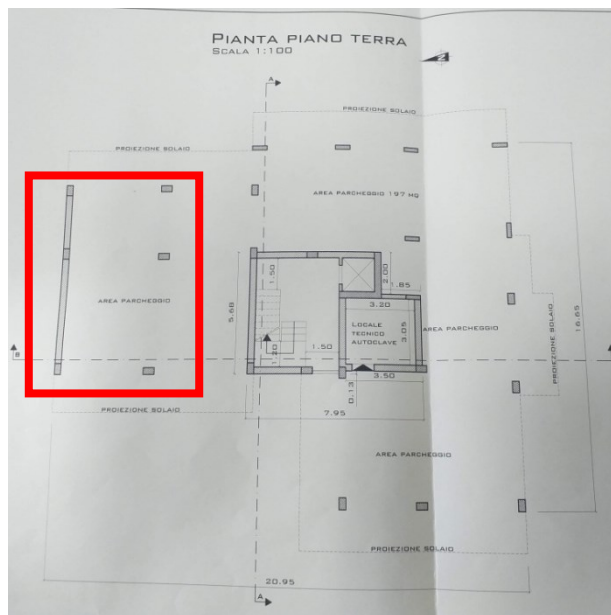
In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**. 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.

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Giugliano (Na) e dalla certificazione rilasciata su richiesta dell'Esperto per il suddetto bene pignorato risulta rilasciato il seguenti titolo autorizzativo: *(Cfr. All. 17" –Permesso rilasciato dall'UTC del comune di Giugliano).*

- Permesso di Costruire N° 21/2006 del 10.02.2006;
- Anno di costruzione 2007.

Dalla comparazione dello stato dei luoghi, così come rilevato in fase di accesso al bene con i grafici di progetto posti a base dell'ultimo e definitivo titolo abilitativo (Permesso a costruire n. 21/2006 del 10.02.2006), si rilevano delle difformità interne. Le difformità riscontrate sovrapponendo la planimetria dello stato reale dei luoghi e la planimetria di progetto sono: l'installazione di un cancello in ferro scorrevole lungo il lato est e la chiusura con un tramezzo lungo il lato sud.

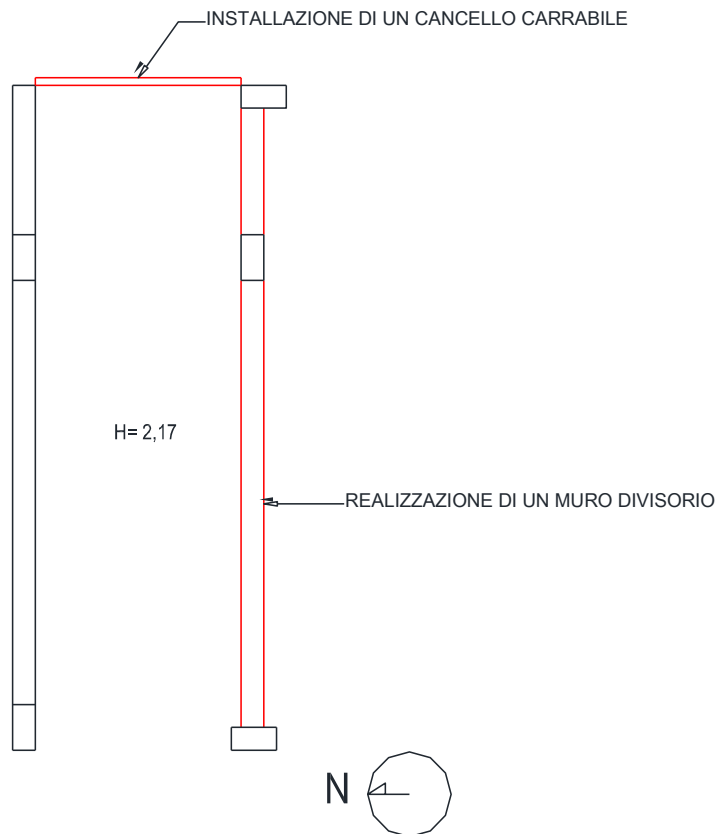
(Cfr. All. "21" – Pianta piano terra assentito)



## PIANTA PIANO TERRA ASSENTITO

(Permesso a costruire n. 21/2006 del 10.02.2006)





## PIANTA PIANO TERRA CON INDICAZIONI DIFFORMITA'

PLANIMETRIA DEL POSTO AUTO CON INDICAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE. (Cfr. All. "22" – Grafico difformità riscontrate)

A parere della sottoscritta è necessario ripristinare lo stato dei luoghi, in quanto il muro divisorio ed cancello carrabile non risultano essere stati mai assentiti.

In termini economici elaborando un calcolo relativo alle spese da sostenere per regolarizzare tali opere abusive, è necessario provvedere ad effettuare una Cil ai sensi dell'Art. 6 bis del dpr 380/2001.

Per tutto quanto sopra detto, la scrivente ha provveduto ad elaborare il seguente calcolo inerente le spese da sostenere, per la regolarizzazione della pratica sotto il profilo urbanistico per il ripristino dello stato dei luoghi.

1	Spese Tecniche per <u>Cil ai sensi dell'Art. 6 bis del dpr 380/2001</u> (comprehensive di diritti Comunali da versare, impresa esecutrice dei lavori, IVA e CNPAIA come per legge)	<b>€ 2.000,00</b>
---	--	-------------------

Relativamente alla “Dichiarazione di Agibilità” risulta, così come da certificato rilasciato dal comune di Giugliano, non è stata richiesta. (Cfr. All. “18” – Certificazione rilasciata dal Comune di Giugliano)

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.**

L’esperto stimatore deve precisare se l’immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l’esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l’occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l’occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l’occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l’esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l’esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l’esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell’occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l’esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell’esecuzione ed all’eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all’art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l’esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell’immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l’ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell’occupazione; l’obbligo di immediato rilascio dell’immobile a richiesta degli organi della procedura; l’esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Alla data del sopralluogo, avvenuta il 06/02/2020, il bene pignorato risulta in uso dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che ha in uso il posto auto, dichiarando di non corrispondere

alcun canone di locazione alla sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

La sottoscritta tu così come calcolato per determinare il valore dell’immobile si riporta al quesito n° 12 per la determinazione del canone.

Il valore locativo dell’immobile, è stato ottenuto adottando sia il metodo comparativo, utilizzando i canoni di locazione correnti per la locazione di unità similari nelle zone limitrofe a quella dell’immobile interessato (tali valori sono stati indicati dalle diverse agenzie immobiliari che operano nella zona di Giugliano), sia prendendo come

riferimento una serie di parametri quali: l'ubicazione, la consistenza dei beni, le finiture e l'ottimo stato in cui versa il posto auto.

Dalla valutazione è scaturito un parametro oscillante tra 3,00 €/mq e 4,00 €/mq.

**Quindi, il reddito annuo lordo, prendendo in considerazione un valore medio di 3,50**

**€/mq sarà pari ad € 1.050,00.**

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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).

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Dagli accertamenti effettuati presso ispezione ipotecaria per gli immobili in perizia non sono emerse trascrizioni di: *(Cfr. All. "23" – Ispezione ipotecaria)*

- ✓ pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- ✓ domande giudiziali;
- ✓ provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- ✓ provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- ✓ atti impositivi di servitù;
- ✓ provvedimenti di sequestro penale.

## **ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

### **TRASCRIZIONI CONTRO**

TRASCRIZIONE del 04/12/2007 - Registro Particolare 41020 Registro Generale 78080

Pubblico ufficiale MONDA ALFONSO Repertorio 169823/30112 del 29/11/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

## **ONERI E VINCOLI CANCELLATI/REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA** *(Cfr. All. "28" – Ispezione ipotecaria)*

1. ISCRIZIONE del 17/12/2007 - Registro Particolare 24013 Registro Generale 81413

Pubblico ufficiale CASTALDO LUIGI Repertorio 14109/5998 del 14/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2.. TRASCRIZIONE del 07/02/2018 - Registro Particolare 4513 Registro Generale 5785

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 13268 del 21/12/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- ✓ DIFFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIE

Da un riscontro dei grafici di progetto del Permesso di Costruire n° 21/2006 rilasciato dal Comune di Giugliano, sono emerse difformità rispetto allo stato reale dei luoghi. Il costo stimato per la regolarizzazione urbanistica, attinente alle difformità riscontrate sono state quantificate in risposta al quesito n° 6 e riportate in evasione al quesito n° 12. (Cfr. All. "26" – Planimetria stato di fatto e quello assentito), (Cfr. All. "22" – Grafico difformità con quanto assentito)

✓ **DIFFORMITA' CATASTALI**

Dall'analisi delle planimetrie catastali, raffrontate con lo stato dei luoghi, sono emerse delle difformità. Verrà ripristinato lo stato dei luoghi così come da planimetria catastale e dovrà essere effettuata una modifica dell'identificativo catastale. Il costo stimato per la regolarizzazione catastale, attinente alle difformità riscontrate, sono state quantificate in risposta al quesito n° 3 e riportate in evasione al quesito n° 12. (Cfr. All. "15" – Confronto della scheda catastale ai grafici di rilievo)

**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.

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano di Napoli è stato possibile accertare che gli immobili non ricadono su aree demaniali. (Cfr. All. "7" -

*Documentazione rilasciata dall'UTC del Comune di Giugliano)*

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

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

Dalle indagini esperite presso l’Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare, nonché, presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano è stato possibile accertare **che gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico.** (Cfr. All. “7” -

*Documentazione rilasciata dall’UTC del Comune di Giugliano)*

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

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

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

Come da attestazione trasmessa dall’amministratore pro-tempore del Condominio “Parco Umby”, Dott. ██████████, nel quale ricade il bene oggetto del presente procedimento esecutivo, è emerso che: (Cfr. All. “24” - Documentazione rilasciata dall’Amministratore del Dott. Balsamo amministratore Parco Umby)

- Le spese fisse di gestione annue dei beni pignorati ammonta ad € 27,46 (euro ventisette/46);
- Non vi sono spese straordinarie già deliberate;
- Non vi sono spese condominiali scadute insolute.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Il Codice delle Valutazioni Immobiliari** è uno standard valutativo italiano formato da definizioni, limiti e regole approvate, controllate e verificate dal Comitato Tecnico Scientifico di **Tecnoborsa**. Esso costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale ed un punto di riferimento per i valutatori italiani. Esso si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale ed internazionale. A questo fine considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti ed i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali. Gli standard internazionali di riferimento del Codice sono: **IVS** (*International Valuation Standard*); **EVS** (*European Valuation Standard*);

**RICS** (*Royal Institution of Chartered Surveyors*; **Direttiva 2006/48/CE** del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14/06/2006 in materia di accesso ed esercizio delle attività degli enti creditizi.

Gli International Valuation Standards considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono:

- ✓ **Metodo del Confronto di Mercato** (*Sales Comparison Approach* o *Market Approach*).
- ✓ **Procedimento di Capitalizzazione del Reddito** (*Income Capitalization Approach*).
- ✓ **Metodo del Costo** (*Cost Approach*).

**Per la stima del cespite in oggetto saranno utilizzati i primi due metodi, Metodo del Confronto di Mercato ed il Procedimento di Capitalizzazione del Reddito, in quanto considerati da molti teorici metodi di stima analitici e puntuali, mentre il metodo del costo (*Cost Approach*) è ritenuto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa SCpA più indicato nel caso di stima di immobili strumentali, di immobili speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi.**

## **METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO**

Per poter applicare tale metodo di stima si è dovuto eseguire una serie di accertamenti sul valore economico di immobili simili a quello oggetto della presente stima, nonché richiedere ad alcune agenzie immobiliari presenti sul territorio una serie di prezzi. I valori accertati sono stati poi riferiti all'unità di consistenza, che è il metro quadrato utile. Tali valori hanno determinato la costruzione di una serie di prezzi unitari, all'interno della



quale sono stati esclusi tutti i valori eccezionali per fare in modo che la serie fosse la reale espressione del mercato ordinario.

Circa le fonti di informazioni cui ci si è riferiti al fine di dedurre il “range” del valore di mercato unitario dei beni pignorati, si sono prese in considerazione le indicazioni fornite da alcune agenzie immobiliari operanti nel comune di Giugliano in Campania e comuni limitrofi allo stesso (Cfr. All. “26” – Quotazioni agenzie immobiliari).

- [REDACTED],

- [REDACTED]

[REDACTED]

In rispondenza alle caratteristiche delle unità da stimare, si sono tenute in debita considerazione le offerte di vendita di alcuni posti auto sito nel comune di Giugliano in Campania (NA) o in comuni limitrofi, aventi:

1. Caratteristiche di localizzazione:

- *ubicazione rispetto al centro urbano;*
- *livello dei collegamenti viari e servizi di trasporto pubblico;*
- *zone limitrofe;*
- *amenità del sito;*
- *assenza di inquinamento;*

2. Caratteristiche di posizione:

- *esposizione prevalente del fabbricato;*
- *panoramicità;*
- *distanza dal fronte strada;*

Le singole agenzie hanno espresso i valori di mercato riferiti a locali deposito/garage/cantinole aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, e già oggetto di altre compravendite, compresi tra un massimo di 1.700,00 €/mq ed un minimo di 1.200,00 €/mq.

Si sono inoltre assunti, anche i parametri di riferimento rilasciati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Quotazioni OMI, in riferimento alla zona ed alla tipologia in questione, che oscillano tra 1.100,00 ÷ 730,00 €/mq Commerciale, (Cfr.

All. "26" – Estratto delle quotazione OMI).

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	1700	L	3,2	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	2,3	3,5	L
Box	NORMALE	730	1100	L	2,4	3,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1750	L	3,4	5,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio OI N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

### Estratto delle Quotazioni OMI

La scrivente considerato lo stato d'uso, il buono stato di manutenzione del bene da stimare, il luogo dove è collocato, ha ritenuto opportuno di dover applicare per il posto auto il prezzo unitario di 977,50 €/mq, ritenendolo rispondente al caso specifico.

Per cui si avrà:

€/MQ	MQ	VALORE €
<b>1.185,00</b>	<b>25,00</b>	<b>29.650,00</b>

## METODO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Secondo le modalità di impostazione indicate dagli standard sopracitati, tale stima si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione

dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è quindi pari al valore attuale di tutti i futuri redditi conseguibili, computati ad un tasso prefissato, aumentati eventualmente del valore residuo del fabbricato al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso.

Esprimiamo il concetto analiticamente.

Detti:

$a$  = l'annualità di reddito ritraibile dal cespite

$n$  = gli anni di vita utile

$r$  = il tasso di rendimento settoriale

$$q = 1 + r$$

la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che il cespite può fornire, cioè il valore  $V$ , è:

$$V = a * \frac{(q^n - 1)}{rq^n}$$

Per  $n$  molto elevato, superiore a 60-70 anni, la formula di anticipazione diventa:

$$\lim_{n \rightarrow \infty} V = \frac{a}{r}$$

Detta

*formula di capitalizzazione del reddito.*

Il valore locativo dell'immobile, è stato ottenuto adottando sia il metodo comparativo, utilizzando i canoni di locazione correnti per la locazione di unità similari nelle zone limitrofe a quella dell'immobile interessato (tali valori sono stati indicati dalle diverse

agenzie immobiliari che operano nella zona di Giugliano), sia prendendo come riferimento una serie di parametri quali: l'ubicazione, la consistenza del bene, le finiture e l'ottimo stato in cui versa il posto auto.

Dalla valutazione è scaturito un parametro oscillante tra 3,00 €/mq e 4,00 €/mq.

Quindi, il reddito annuo lordo, prendendo in considerazione un valore di 3,25 €/mq sarà pari ad € 1.050,00.

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente del 2,5% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno pari a quello sopra riportato, si ottiene con la seguente formula estimativa:

$r \frac{(K+1)}{2K}$  dove  $r = \text{interesse annuo}$   $K = \text{numero di rate anticipate}$   
quindi  $2,5 \% \frac{(12+1)}{2} \times 12 = 1,95\%$

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, detrazioni ordinarie per sfitti e inesigibilità e per imposte e tasse), tenuto conto dello stato generale di manutenzione dell'immobile e dell'età, si aggirano intorno al 25% del reddito lordo. Quindi il reddito netto annuo da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta a:

$$\text{Lotto Unico} = (1.050,00 \times 0,80) + (1.050,00 \times 0,0195) = \text{€ } 912,97$$

A questo punto bisogna tenere conto che il tasso di Capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo, oltre che essere funzione dell'entità del valore capitale preventivabile dell'immobile, dei rischi non assicurabili, della sicurezza del beneficio fondiario o reddito e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, sulla scorta dei tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti immobili dello stesso tipo, si può

stimare un tasso di capitalizzazione del 3,2%, per cui si può determinare il più probabile valore di mercato nel modo seguente:

$$\text{Lotto Unico} \quad \text{€ 912,97/0,032} \quad = \quad \underline{\text{€ 28.530,31}}$$

Secondo il parere della scrivente, il valore di mercato finale è determinato dalla media dei valori ottenuti sviluppando le due metodologie esposte in precedenza, di conseguenza:

<b>Metodo di capitalizzazione del reddito</b>	<b>Metodo del confronto di mercato</b>	<b>Valore finale di vendita</b>
<b>28.530,31</b>	<b>29.650,00</b>	<b>€ 29.100,00</b>

**Dal valore finale di vendita devono essere detratti € 2.400,00 a titolo di spese per le modifiche sia urbanistiche che catastali, (costi calcolati come risposta ai quesiti n° 3 e n°6) quindi avremo:**

$$\underline{\text{€ 29.100,00 (valore di vendita) - € 2.400 (Spese) = € 26.700,00}}$$

**IL PREZZO BASE DI VENDITA ARROTONDATO E' PARI AD**

**€ 26.700,00 (DICO EURO VENTISEIMILASETTEENTO/00).**

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

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

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

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

In risposta al presente quesito la sottoscritta riferisce che **non si ricade nel caso di quote indivise**, trattandosi di un immobile di proprietà esclusiva dell'esecutata, sig.ra

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in quanto acquisto in regime di separazione dei beni come si

evinces dall'estratto di matrimonio con annotazione rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli (Na). (Cfr. All. "20" –Estratto di matrimonio con annotazione rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Giugliano di Napoli)

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

Dalle risultanze del **Certificato di Residenza Storico** (Cfr. All. "27" – *Certificato di residenza storico* rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Giugliano), rilasciato dal Comune

di Giugliano in Campania, emerge che la sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX

(NA) il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, alla data della notifica del pignoramento risulta residente dal XXXXXXXXXXXX è una persona fisica.

# Conclusioni

A conclusione della presente relazione di consulenza tecnica, la sottoscritta riporta sinteticamente i punti salienti delle risposte ai quesiti posti dal G.E.

La formalità che ha dato origine alla presente procedura espropriativa è la seguente:

**ISCRIZIONE del 17/12/2007 - Registro Particolare 24013 Registro Generale 81413**  
**Pubblico ufficiale CASTALDO LUIGI Repertorio 14109/5998 del 14/12/2007**  
**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.**

Il bene oggetto del pignoramento è situato presso il Comune di Giugliano di Napoli (Na), in Via Flavio Gioia n°1.

Più precisamente, si tratta di un posto auto coperto sito in un complesso immobiliare denominato “Parco Umby” di recente costruzione, anno 2006 che si sviluppa su quattro piani fuori terra, un piano sottotetto ed un piano seminterrato.

Vi è Permesso di Costruire N° 21/2006 del 10.02.2006, rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania.

**Proprieta' 1000/1000 XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX**

Il bene è sito nel Comune di Giugliano alla via Flavio Gioia n° 1, riportato in Catasto Fabbricati al F. 63, p.lla 3126, sub 3, piano Terra, cat. C/6, cl. 1, mq 25,00, RC € 80,85, confinante a nord con p.lla 3127, ad est con sub 20, a sud con il sub 4 e ad ovest con sub 1.

Dalle ricerche effettuate, non risultano trascritti altri pignoramenti immobiliari a carico dell'esecutata.

Inoltre, i beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale, non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Il bene viene individuato come lotto unico.**

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità all'esecutata, XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, in forza all'atto del Notaio Monda Alfonso stipulato in data 29.11.2007 rep. 169823/30112, trascritto in data 04/12/2007 n. 78080/41020 che acquista dalla s [REDACTED] con sede in [REDACTED] il bene sopra indicato.

Non sono state rilevate "difformità formali" tra i dati catastali identificativi indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. Sono state invece rilevate delle "difformità sostanziali", infatti vi è una difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria catastale. La sottoscritta evidenzia anche che la particella catastale inserita per l'acatastamento (la p.lla 3126) è da modificare in quanto l'immobile è stato erroneamente censito sulla particella a terreni e non su quella a fabbricati (p.lla 3163).

L'area dove ricade l'immobile è individuata dallo strumento urbanistico del Comune di Giugliano in Campania nella **zona omogenea "B2"** con destinazione **"ZONA DI COMPLETAMENTO DI 1° GRADO"**.



Per regolarizzare sotto il profilo catastale le discrepanze rilevate è necessario provvedere ad effettuare una variazione catastale che riguardi il cambio di particella da terreni a fabbricati, mentre con una Cil è possibile poter sanare urbanisticamente le difformità riscontrate ripristinando lo stato dei luoghi.

**PREZZO BASE euro € 26.700,00**

**(DICO EURO VENTISEIMILASETTECENTO/00).**



**Alla presente relazione si allega la seguente documentazione:**

- Allegato 1 Visura storica immobili;
- Allegato 2 Planimetria di rilievo difformità catastali;
- Allegato 3 Estratto di mappa;
- Allegato 3-1 Foto satellitare;
- Allegato 3-2 Sovrapposizione estratto di mappa e foto satellitare;
- Allegato 4 Elaborato planimetrico
- Allegato 5 Elaborato fotografico
- Allegato 6 Planimetria di rilievo stato di fatto;
- Allegato 7 Certificato Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Giugliano di  
. Napoli;
- Allegato 8 Atto di compravendita 2007;
- Allegato 9 Atto di compravendita 2006;
- Allegato 10 Atto di compravendita 2002;
- Allegato 11 Atto di compravendita 1994;
- Allegato 12 Planimetria Catastale;
- Allegato 13 Visura storica a terreni;
- Allegato 14 Planimetria con indicazioni delle difformità tra stato di fatto e catastale;
- Allegato 15 Tipo mappale;
- Allegato 16 Permesso di Costruire Rilasciato dal Comune di Goigliano;
- Allegato 17 Certificato rilasciato dal Comune di Giugliano;
- Allegato 18 Mappale particella a Terreni;
- Allegato 19 Estratto di matrimonio con annotazione di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX;
- Allegato 20 Planimetria con indicazioni delle differenze dello stato di fatto con quello  
. assentito ;
- Allegato 21 Ispezione ipotecaria;
- Allegato 22 Documentazione trasmessa dall'amministratore "Parco Umby"   

- Allegato 23 Quotazioni agenzie immobiliari;
- Allegato 24 Estratto quotazioni OMI;
- Allegato 25 Certificato di residenza storico.

Nel ritenere di aver fedelmente adempiuto all'incarico conferitomi ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e resto a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Sant'Arpino, 01/09/2020

L'ESPERTO

Arch. De Santis

XXXXXXXXXX