

[Data]

Tribunale Napoli Nord

G.E. dott.ssa P.Caserta

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA R.G. 244/2016 PROMOSSA  
DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. CONTRO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esperto Stimatore – Architetto Vittorio Ferrara

### III SEZIONE CIVILE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott.ssa P. Caserta



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO INERENTE LA PROCEDURA  
ESECUTIVA R.G.E. N. 244/2016 PROMOSSA DA BNL S.P.A. CONTRO



#### PREMESSA

Il sottoscritto arch. Vittorio Ferrara, da Lusciano (CE) – Via Macedonia 17, incaricato con decreto di nomina del 09 Aprile 2018 quale esperto stimatore nel procedimento R.G.E. n.° 244/2016 promosso da BNL S.P.A. contro [REDACTED], dal Giudice Dott.ssa P. Caserta presso il Tribunale di Napoli Nord (Aversa -CE-), dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, elabora la presente

#### PERIZIA

atta a rispondere ai quesiti di seguito riportati.

#### ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Allo scopo di acquisire gli elementi necessari per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente, letti gli atti di causa, verificava preliminarmente la completezza della documentazione depositata, così come richiesto al punto A) del mandato.

Successivamente, concorde con il custode giudiziario dott. Francesco Isernia, il quale avvisava, a mezzo Raccomandata A.R., il debitore esecutato sig.ra [REDACTED], del giorno e dell'ora in cui intendeva procedere al sopralluogo dei beni pignorati, il giorno fissato per il sopralluogo, il 28/05/2018 alle ore 10,35, ci si è recati presso i beni per cui è causa, siti nel Comune di Giugliano in Campania (NA) in Piazza Cristofaro Colombo snc, ove sul posto presso i beni oggetto di procedura il sottoscritto unitamente al custode incontrava la sig.ra [REDACTED] nata a Napoli il 07-03-1975, quale proprietaria dell'appartamento, e i sigg.ri [REDACTED] nata a Napoli il 04/03/1972 e [REDACTED] nato a Pozzuoli il 15/10/1996 in qualità di occupanti dell'immobile senza titolo. Lo scrivente, avuto l'accesso all'immobile, procedeva ad eseguire un'ispezione generale dei luoghi onde verificare la rispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento e procedeva al rilievo fotografico e planimetrico dei beni pignorati per rappresentarne adeguatamente le caratteristiche esterne e interne; in tale circostanza il custode inoltre

comunicava al debitore esecutato la data dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. già fissata al 21/03/2019 ore 11,00 con consegna di relativa modulistica. (Allegato 1 -Verbale di Sopralluogo Congiunto)

Successivamente il custode, dopo aver relazionato al G.E che l'immobile era occupato da soggetto terzo senza titolo, lo stesso G.E. disponeva in data 12/06/2018 autorizzazione alla detenzione dell'immobile da parte del terzo occupante, onerando il sottoscritto esperto al calcolo di indennità di occupazione. Il sottoscritto in data 19/06/2018 procedeva ad inviare al Magistrato relazione con calcolo di indennità di occupazione; tale calcolo inviato veniva ritenuto congruo e messo agli atti in data 22/06/2018.

- Allo scopo di pervenire a tutte le informazioni necessarie allo svolgimento del mandato peritale, lo scrivente eseguiva ricerche presso il Comune di Giugliano in Campania (NA), Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio Servizi Catastali, Studio Notarile Notaio Adele Malatesta Laurini di Marano (NA), ed indagini di mercato presso le agenzie immobiliari della zona, in particolare:
- Agenzia Immobiliare Sempre Casa via Domitiana 126 loc. Varcaturò Giugliano in Campania NA-
- Agenzia Immobiliare Orizzonte 93 S.A.S. Di Carmine Maisto Via Ripuaria,126 - 80014 loc.Varcaturò Giugliano in Campania NA
- Agenzia Green Home Via Ripuaria253, 80014 loc.Varcaturò Giugliano in Campania NA

## NEL MERITO DEL MANDATO PERITALE

### RISPOSTA AI QUESITI:

- SEZIONE A -

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

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

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

*oppure:*

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

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

1. *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che*



*risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. entro trenta (30) giorni dal presente giuramento, depositando in cancelleria MODULO di controllo della documentazione, in uso presso l'Ufficio.*

*Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".*



Nel caso di esito **NEGATIVO** del controllo, il modulo recherà la dicitura “DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA” e la richiesta di sottoposizione all’esame del G.E.

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

Dal fascicolo si evince che

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva e tale Relazione Notarile fa riferimento ad atto di acquisto trascritto oltre il ventennio dalla trascrizione del pignoramento. Di seguito sono così elencati gli atti di trasferimento riguardo l’immobile;

**APPARTAMENTO con destinazione di “abitazione”**

A [REDACTED] **nata a Napoli (NA) il 07/03/1975** – pervenuto con Atto di *Compravendita da Impero Immobiliare srl del 31/01/2007 per Notaio Malatesta Laurini Adele rep. 28877/6523 trascritto a Napoli 2 il 10/02/2007 ai nn. 9924/5346*

A [REDACTED] **srl con sede Pozzuoli** – pervenuto con *atto di Compravendita da Casa Viva srl del 10/11/2006 per Notaio Malatesta Laurini Adele rep. 28574/6358 trascritto a Napoli 2 il 19/01/2007 ai nn. 4342/2797.*

Alla [REDACTED] **srl con sede in Napoli** pervenuto con *atto di Compravendita da Giamminelli Amalia del 15/11/2004 per Notaio Carannante Antonio rep. 44646/8050 trascritto a Napoli 2 il 07/12/2004 ai nn. 57707/38752.*

A [REDACTED] **nata a Pozzuoli il 05/03/1978** pervenuto con *atto di Compravendita da Cilento Nunzia e Buono Ferdinando, del 07/06/2004 per Notaio Malatesta Laurini Adele rep. 22988/4994 trascritto a Napoli 2 il 19/06/2004 ai nn. 30348/21764.*

A [REDACTED] **nata a Napoli il 16/03/1948** e [REDACTED] **nato a Napoli il 04/01/1942** pervenuto con *atto di Compravendita del 26/01/1984 per Notaio Prattico trascritto a Napoli 2 il 16/02/1984 ai nn. 5688/4853- per acquisto dai sigg.: [REDACTED] nato a Calvizzano il 06/01/1954, [REDACTED] nata a Calvizzano il 19/08/1956 e [REDACTED] nata a Giugliano in Campania il 07/01/1916*

Inoltre il sottoscritto richiedeva al Comune di Pozzuoli la certificazione di stato civile dell’esecutato, dove risultava essere **coniugata** con annotazione a margine (gli sposi hanno scelto il **regime di separazione dei beni**) (Allegato 8 – Certificazioni Anagrafiche ed Estratto per riassunto del registro degli atti di Matrimonio)

L’Esperto verificava preliminarmente la completezza della documentazione depositata, con il “**Modulo di Controllo Documentazione**” depositato in data 09/05/2018 con Documentazione Completa.

**Quesito n. 1: Identificare i diritti reali dei beni ed i beni oggetto del pignoramento**

L’esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

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

*Al riguardo:*

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

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 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:*

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

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

*- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica*



*identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;*

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

*- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non 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.lla e sub catastali.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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



I beni oggetto di pignoramento risultano intestati in **Piena proprietà all' esecutato e corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento in forza dell'atto di compravendita a suo favore.**

L'appartamento risulta pervenuto con Atto di Compravendita da [REDACTED] srl del 31/01/2007 per Notaio Malatesta Laurini Adele rep. 28877/6523 trascritto a Napoli 2 il 10/02/2007 ai nn. 9924/5346 (Allegato 2 Atto in copia).

I beni oggetto di pignoramento risultano individuati in catasto fabbricati del Comune di **Giugliano in Campania (NA)** e precisamente i dati catastali sono i seguenti:

Appartamento			
Comune	Foglio	Particella	Sub
Giugliano in Campania	83	278	16

Al fine di una esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha provveduto ad estrarre sia mappa catastale (allegato n. 4) che riferimenti da foto satellitare e, come si evince dai sottostanti stralci, essi sono univocamente individuati e corrispondono allo stato di fatto.

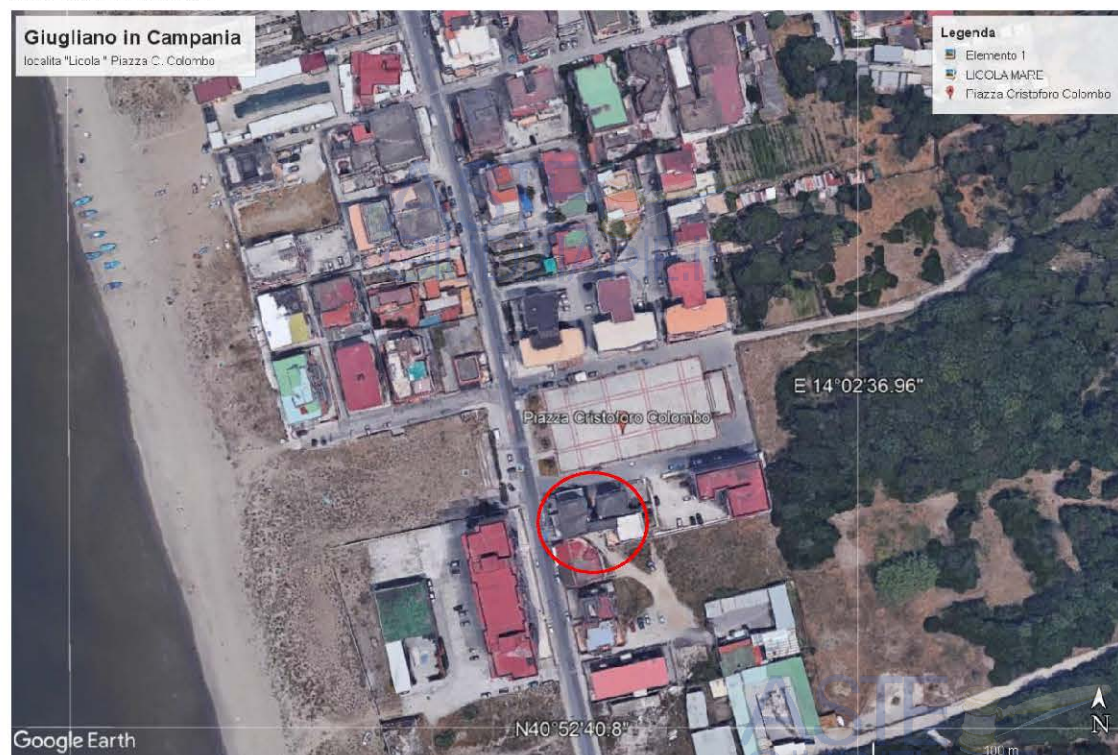


Foto satellitare (Fabbricato dove è situato l'appartamento - cerchiato in rosso-)





Stralcio mappa catastale

**Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.**

#### **Suddivisione in lotti:**

Essendo i beni pignorati costituiti da un appartamento, è possibile unificarli in un unico lotto.

#### **LOTTO UNICO**

**Piena proprietà** di un appartamento al Piano Seminterrato con annesso cortile pertinenziale (sottoposto rispetto al piano di campagna), sito nel Comune di Giugliano in Campania, alla Piazza C. Colombo con ingresso da via Del Mare n. 26.

**In catasto:** Foglio 83, p.lla 278, sub. 16, Cat. A/4, Classe 6, vani catastali 2,5 Superficie catastale tot 44 mq tot. Escluse aree scoperte mq. 44 Rendita € 154,94.

Confinante a Nord con altra prop, ad Est con Terrapieno a Sud e ad ovest con Particella n. 1388 del Foglio 83 riferita al catasto terreni.

**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.

## **LOTTO UNICO**

Così composto:

Appartamento con annesso cortile esclusivo pertinenziale (entrambi sottoposti rispetto al piano di campagna) sito nel comune di Giugliano in Campania (NA), alla Piazza C. Colombo con ingresso da via Del Mare n. 26; esso è posto al Piano Seminterrato, e facente parte di un grosso fabbricato con tre piani fuori terra ed uno seminterrato. I piani fuori terra sono così composti: il lato prospiciente la Via del Mare posti a piano terra e destinati a negozi, mentre quelli posti al lato Est sono posti a Piano Rialzato e con destinazione abitativa, così anche il primo piano ed il secondo. Il fabbricato è servito da un'unica scala di accesso posta al lato nord con accesso da Piazza C. Colombo, che serve gli appartamenti del



Piano Rialzato del Primo e Secondo Piano. La copertura risulta piana e non praticabile.

Il fabbricato risulta costruito con struttura in Calcestruzzo armato e solai in laterocemento, le tramezzature interne ed i tompagni esterni sono in laterizio; si presenta oggi in un pessimo stato di conservazione.

In data 15-9-1966 veniva rilasciato alla sig.ra [REDACTED] Licenza Edilizia n. 401 per esecuzione di lavori edili. (*Allegato 3 – Licenza edilizia*)

L'inizio dei lavori ebbe ad aversi tra la data del 17/09/1966 e il 3/10/1966, data in cui veniva richiesto alla Prefettura di Napoli nomina di Ispettore e successiva nota da parte della Prefettura di Napoli al Nulla-Osta al rilascio di abitabilità del 06/06/1967. Tutti con destinazione abitativa. Successivamente per l'appartamento oggetto di esecuzione in data 25/03/1986 veniva fatta istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 da parte del sig. [REDACTED] nato a Napoli il 04/01/1942 (proprietario dell'epoca) acquisita al protocollo del Comune di Giugliano in Campania al n. 9437, a tutt'oggi ancora inevasa.

L'immobile è posto in Piazza C. Colombo nelle immediate vicinanze del mare infatti l'accesso all'appartamento in oggetto ha accesso da una traversa della strada denominata Via del Mare, un'arteria parallela al mare che lambisce l'arenile e collega Marina di Varcaturò a Marina di Licola-Cuma; la zona si presenta molto degradata sotto l'aspetto ambientale.



Vista Esterna Immobile da Via Del Mare



Vista Via Del Mare

All'appartamento oggetto di pignoramento, si accede da una piccola traversa di cui sembrerebbe via privata, in quanto al catasto terreni tale accesso risulta particella 1388 intestata al sig. [REDACTED]. L'appartamento risulta posto al piano seminterrato del fabbricato, e vi si accede esclusivamente da una scaletta posta nella parte retrostante del fabbricato, che dà

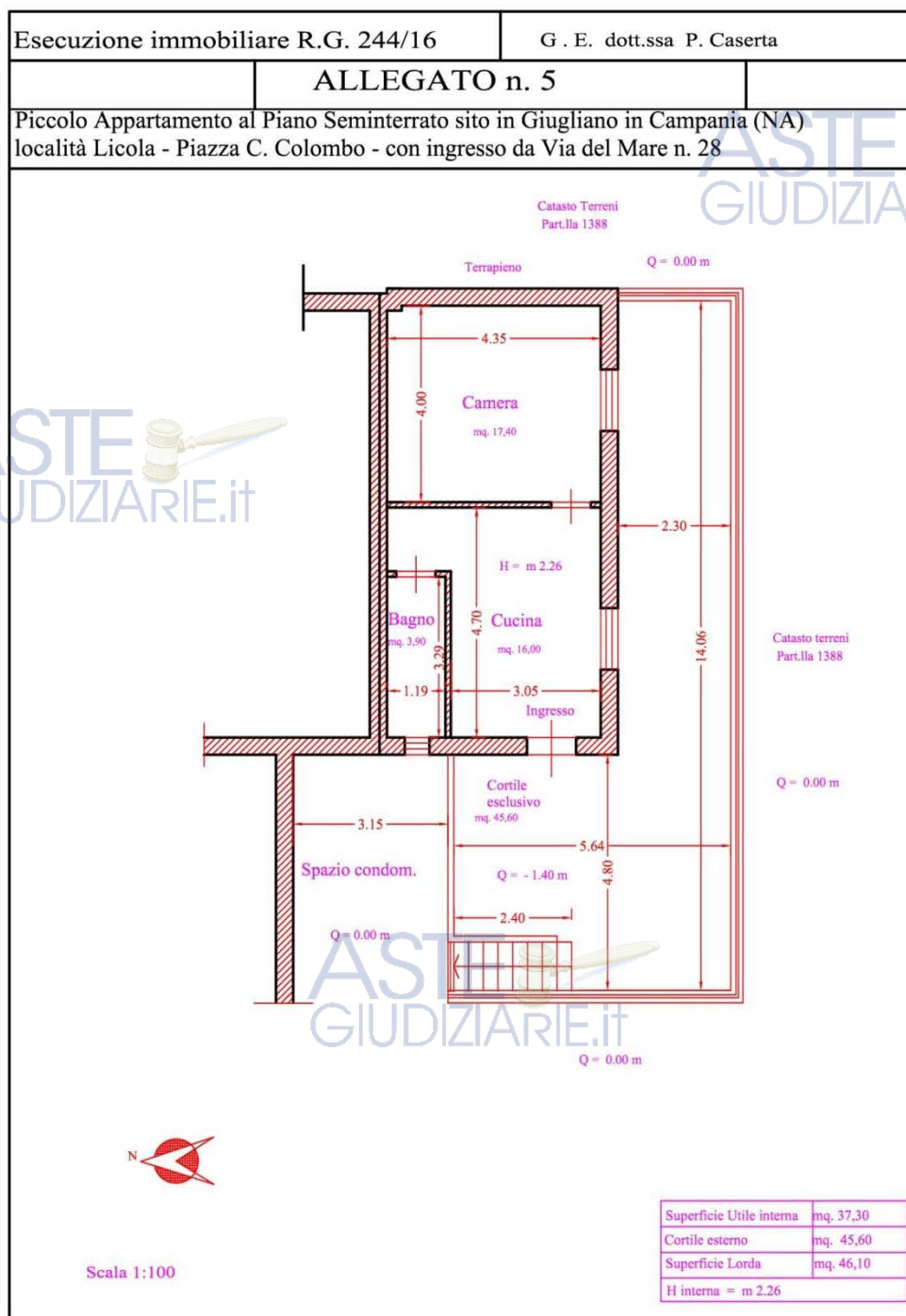
accesso ad un piccolo cortiletto sottoposto di m.1.40 rispetto al piano di campagna, e da tale spazio si accede all'appartamento. L'appartamento è costituito da un ambiente cucina con annesso bagno comunicante e da una camera da letto; esso si presenta in cattivo stato di manutenzione con finiture di tipo commerciale, ha una discreta esposizione con orientamento longitudinalmente in direzione Est -Ovest con esposizione delle facciate, una ad Ovest e l'altra a Sud, mentre quella a Nord è in aderenza con l'appartamento adiacente di piano e quella a Est confina con terrapieno; l'ingresso all'appartamento avviene attraverso una porta dalla quale si accede direttamente nell'ambiente cucina di mq. 16,00; a seguire il bagno di mq. 3,90, ed infine alla camera da letto di mq. 17,40 per un totale di mq. 37,30 di superficie netta utile, e con altezza interna di m 2,26 il cortile esterno è di mq. 45,60. (Allegato n. 5 Rilievo Planimetrico Appartamento).

*Si propongono a seguire alcuni scorci dell'interno dell'appartamento, e del cortiletto esterno e miniatura grafica della pianta:*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Pianta dell'appartamento







Vista - Ingresso Cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Vista Interna - Cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

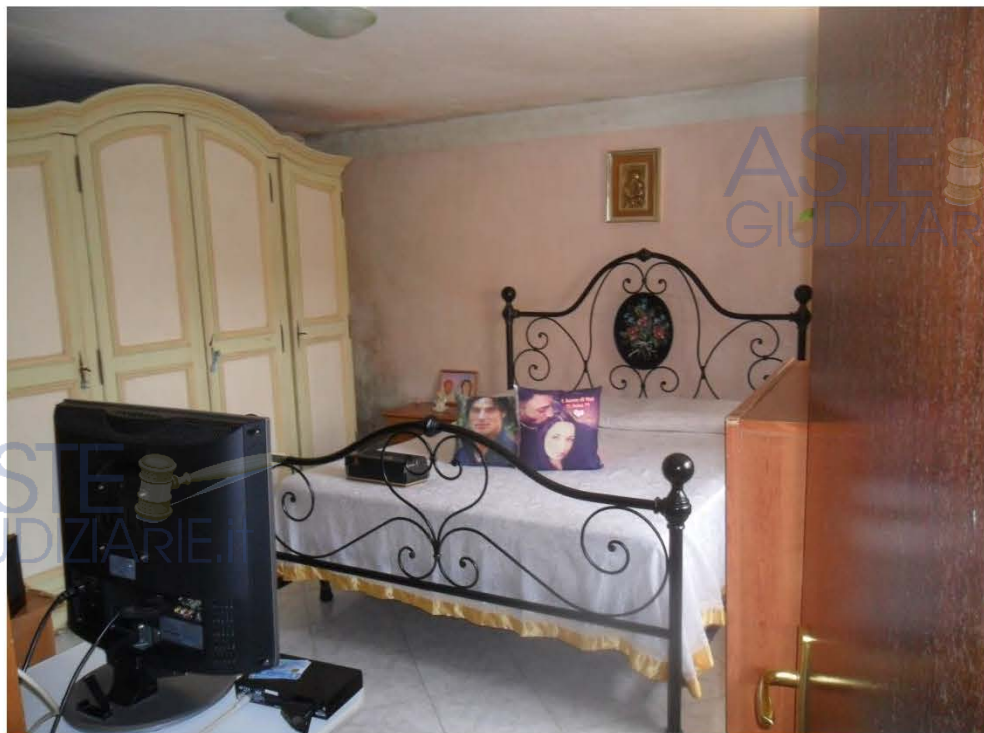


Vista interna - Bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Vista Interna – Camera da Letto (parete lato terrapieno)



Vista interna - Camera da letto (parete lato cortile)

E' presente Boiler all'interno del bagno, che fornisce anche acqua calda sanitaria; gli infissi sono in alluminio di colore bianco, con grate esterne fisse in ferro ; le porte interne (bussole) del tipo economico in legno tamburato, e pavimentazione in monocottura di colore chiaro; le

pitturazioni sono con pittura lavabile comune. L'impiantistica sembra che risulti realizzata a norma, anche se non vi sono le dovute certificazioni; non è possibile accertare il possesso di certificazione APE di prestazione energetica dell'appartamento, e si specifica che per acquisire una certificazione energetica per un appartamento del genere, i costi variano intorno a €. 350/00 (€ Trecentocinquanta /00)

Ai sensi del DPR 138/98 all.to C, l'immobile rientra nel gruppo R1 (abitazioni fabbricati residenziali e promiscui) e per tale gruppo il criterio da utilizzare ai fini del calcolo della superficie commerciale è il seguente:

- i muri interni e perimetrali, fino a 50 cm di spessore, vengono calcolati per intero;
- quelli in comunione al 50%;

della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

- balconi e terrazzi al 30% fino a mq. 25 e l'eccedenza al 10 %;
- copertura a terrazzo praticabile al 10%.

La superficie commerciale è data da:

### Calcolo delle superfici

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff	Balconi	Cortile/Giardino	Sup. Comm	Sup. Utile	Espos	Condizioni
Appartamento	46,10	1		45,60	50,66	37,30	S- O	Pessime

L'appartamento in oggetto è dotato di uno spazio cortile di mq. 45,60 con accesso esclusivamente pedonale e dal quale si accede all'appartamento bilocale.

Per quanto riguarda le parti condominiali, esse sono, come anzidetto, gli spazi destinati a parti comuni e tutte le parti come da cod.civ. dell'intero fabbricato.

### 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.

#### **Identificazione pregressa dei beni**

L'esperto ha provveduto a richiedere e ritirare presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli le relative Visure storiche, Planimetria catastale dell'appartamento, (non è presente elaborato planimetrico), ed Estratto di mappa; (Allegato n. 4)

#### **Variazioni catastali intervenute**

L'atto di pignoramento è riferito a:

- **Immobile:** Appartamento sito in Giugliano in Campania loc. Licola in Piazza C. Colombo con accesso da Via Del Mare n. 26 identificato catastalmente al: **Foglio 83, part.la 278, sub 16 cat A/4, Classe 6, Vani 2,5 sup. cat. Tot. 44 mq. Tot escluse aree scop. Mq.44 rendita €.** 154,94

L'appartamento risulta costituito in data 13/10/1983 con la dicitura in atti dal 30/06/1987 n. 22.184/1983 al quale veniva attribuito come identificativo solo il n. di prot. n. 22184 successivamente in data 04/07/2005 veniva attribuito identificativo provvisorio Particella 9010 ed infine in data 26/11/2015 veniva effettuata variazione per Bonifica di identificativo (n. 229725.1/2015) attribuendo gli identificativi attuali.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento risulta costruito sulla particella catastale riferita al C.T. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 83 P.la 629-630.

Vi è rispondenza planimetrica tra quanto accatastato e quanto accertato sui luoghi ad eccezione di una piccola finestratura al lato est rappresentata sulla scheda catastale e non presente attualmente;

Per i dati riportati sia nell'atto di pignoramento, sia nella nota di trascrizione sia nell'atto di compravendita si rileva che vi è piena rispondenza.

Si ripropone in miniatura la scheda catastale

Data presentazione: 13/10/1983 - Data: 25/04/2018 - n. T26355 - Richiedente: FRRVTR64T20E754F

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

NOTAIO R. 487

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
Lire 100

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
IL DECRETO LEGGE 11 APRILE 1984 N. 612

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GIUGLIANO Via DEL MARE P.zza COLOMBO  
Ditta FELACO LUIGI nato A CALVIANO il 9/10/1921  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI

Piano SEMINIFERTO H=270 INTERNO A

Pianimetria Compilata  
Albo S.T.S. Attuale  
SPENNITA NAPOLI BIL. 8/10/14/26  
Simone Quillo

ORIENTAMENTO

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	COMPILATA DAL
PROT. N°	GEOMETRA
	GARGULO DOMENICO
	Inscritto all'Albo dei GEOMETRI
	della Provincia di NAPOLI
	DATA
	Firma: <i>Simone Quillo</i>

Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 13/10/1983 - Data: 25/04/2018 - n. T26355 - Richiedente: FRRVTR64T20E754F  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/04/2018 - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) - < Foglio: 83 - Particella: 278 - Subalterno: 16 >  
PIAZZA COLOMBO CRISTOFORO piano: S1 interno: 1;

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

Planimetria catastale

**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 UNICO:  
**ASTE GIUDIZIARIE.it**



Piena ed intera proprietà di piccolo appartamento al Piano Seminterrato con cortile esclusivo pertinenziale con accesso solo pedonale in quanto sottoposto rispetto al piano di campagna, il tutto ubicato in Giugliano in Campania Loc. Licola in Piazza C. Colombo snc. e con accesso da Via del mare n. 26; esso è composto da due ambienti : Cucina, una Camere da Letto, e un bagno. L'appartamento confina a Nord con altra prop. similare per tipologia, ad Est con Terrapieno a Sud e ad ovest con Particella n. 1388 del Foglio 83 riferita al catasto terreni.

Riportato nel C.F. del Comune di Giugliano in Campania loc. Licola in Piazza C. Colombo con accesso da Via Del Mare n. 26 identificato catastalmente al: Foglio 83, part.lla 278, sub 16 cat A/4, Classe 6, Vani 2,5 sup. cat. Tot. 44 mq. Tot escluse aree scop. Mq.44 rendita €. 154,94; vi è Licenza Edilizia n. 401 del 15-9-1966, per la realizzazione dell'intero fabbricato e successiva istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 del 25/03/1986 acquisita al protocollo del Comune di Giugliano in Campania al n. 9437, a tutt'oggi ancora inevasa.

**Prezzo Base = € 24.420,00 euro (Ventiquattromilaquattrocentoventi/00) in c.t.**

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

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

*A questo riguardo, l'esperto:*

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

*può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.*

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

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

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

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

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

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

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

*Ipotesi particolari:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*5) Situazioni di comproprietà.*

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

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

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



Dalla trascrizione del Pignoramento avvenuta in data 27/04/2016, si ricostruiscono tutti i passaggi di proprietà dei beni oggetto del pignoramento avvenuti nel ventennio antecedente:

Piccolo Appartamento con annesso cortile esclusivo è pervenuto

a [REDACTED] a Napoli (NA) il 07/03/1975 - Atto di Compravendita del 31/01/2007 per Notaio Malatesta Laurini Adele rep. 28877/6523 trascritto a Napoli 2 il 10/02/2007 ai nn. 9924/5346

A [REDACTED] srl con sede Pozzuoli – pervenuto con atto di Compravendita da [REDACTED] srl del 10/11/2006 per Notaio Malatesta Laurini Adele rep. 28574/6358 trascritto a Napoli 2 il 19/01/2007 ai nn. 4342/2797.

Alla [REDACTED] srl con sede in Napoli pervenuto con atto di Compravendita da [REDACTED] del 15/11/2004 per Notaio Carannante Antonio rep. 44646/8050 trascritto a Napoli 2 il 07/12/2004 ai nn. 57707/38752.

A [REDACTED] nata a Pozzuoli il 05/03/1978 pervenuto con atto di Compravendita da [REDACTED] del 07/06/2004 per Notaio Malatesta Laurini Adele rep. 22988/4994 trascritto a Napoli 2 il 19/06/2004 ai nn. 30348/21764.

A [REDACTED] nata a Napoli il 16/03/1948 e [REDACTED] nato a Napoli il 04/01/1942 pervenuto con atto di Compravendita del 26/01/1984 per Notaio Prattico trascritto a Napoli 2 il 16/02/1984 ai nn. 5688/4853- per acquisto dai sigg.: [REDACTED] nato a Calvizzano il 06/01/1954, [REDACTED] nata a Calvizzano il 19/08/1956 e [REDACTED] nata a Giugliano in Campania il 07/01/1916

**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.*

L'inizio dei lavori ebbe ad aversi tra la data del 17/09/1966 e il 3/10/1966, data in cui veniva richiesto alla Prefettura di Napoli nomina di Ispettore e successiva nota da parte della Prefettura di Napoli al Nulla-Osta al rilascio di abitabilità del 06/06/1967. Tutti con destinazione abitativa. Successivamente in data 25/03/1986 per tale immobile veniva fatta istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 da parte del sig. [REDACTED] nato a Napoli il 04/01/1942 (proprietario dell'epoca) acquisita al protocollo del Comune di Giugliano in Campania al n. 9437, a tutt'oggi ancora inevasa.

*(Allegato 3 – Licenza edilizia)- (Allegato 7 – Istanza di condono L. 47/85)*

Al momento del sopralluogo il sottoscritto effettuava il rilievo dell'appartamento oggetto di pignoramento e, confrontandolo con le Autorizzazioni rilasciate, non ha potuto rilevare difformità in quanto tra l'altro all'epoca del rilascio della licenza edilizia la parte seminterrata non risultava rappresentata nel grafico rilasciato, ma era solamente evidenziata la presenza di piano cantinato nella modello di richiesta della detta Licenza.

A tal proposito si rappresenta che detto immobile è oggetto di Condono edilizio richiesto in data 25/03/1986 con istanza ai sensi della L. 47/85 da parte del sig. [REDACTED] nato a Napoli il 04/01/1942 (proprietario dell'epoca) e acquisita al protocollo del Comune di Giugliano in Campania al n. 9437, a tutt'oggi ancora inevasa. A seguito di contatti avuti con l'ufficio condono del Comune di Giugliano, il sottoscritto ha riscontrato che la pratica può essere accolta ed attualmente risultano versati per oblazione la somma di Lire 298.000 pari ad €. 153,90 ed inoltre ha provveduto a quantificare i costi dell'eventuale rilascio che ammontano al prospetto sottoriportato:

Calcolo Oblazione - Per quanto riguarda l'oblazione essa dovrà essere ricalcolata per intero in quanto non ricade nella Tipologia 4 indicata nella richiesta bensì dovrà essere calcolata con la Tipologia 1, che equivalente ad un costo unitario di L. 36.000 pari ad €. 18,60 si avrà :

Superficie	Costo unitario a mq	Totale dovuto	Versato	Da versare	Interessi legali dal 25/03/1986 al 17/09/2018	Resta da Versare
37.15 mq	€. 18.60	€. 691,00	€.153,90	€. 537.10	€. 720.70	€. <b>1.257,80</b>

Calcolo Oneri – Per il calcolo degli oneri concessori e i costi di costruzione si fa riferimento al calcolo sottoriportato:

Costo di costruzione			
Superficie	Costo unitario	Percentuale	Dovuto
Mq. 37.15	€. 83,00	8,75 %	€. 282,80
Oneri			
Volume	Costo unitario		Dovuto
mc. 104,20	€. 1.26		€. 131,30
<b>Totale dovuto Oneri + Costi di costr.</b>			<b>€. 414,10</b>

La pratica nel suo complesso sembra completa della documentazione tecnica occorrente

- Il certificato di abitabilità sarà in deroga in quanto l'immobile è oggetto di sanatoria.
- Per quanto riguarda il costo per il rilascio del Nulla-Osta relativo ai vincoli il sottoscritto non è in grado di riferire tali oneri in quanto andranno chiesti al momento alle varie autorità)



La destinazione urbanistica della zona dove ricade l'immobile è classificata zona – G4 - “Zona di Bonifica e Valorizzazione Costiera ” così come previsto dal PRG, adottato dal commissario ad acta con delibera n. 87 del 29/10/1983 e reso esecutivo con Decreto sindacale del 18/11/1985 a seguito del Decreto di conformità del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 15415 del 27.09.1985. Si allega Certificazione rilasciata all'ufficio Tecnico. Inoltre il fabbricato ricade in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e Servitù Militare.

(Allegato n. 9)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'immobile oggetto di pignoramento, come si evince dal verbale di sopralluogo del 28/05/2018, risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] n. a Napoli il 04.03.1972 e dal figlio [REDACTED] nato a Pozzuoli il 15/10/1996 quali occupanti senza titolo; la sig.ra [REDACTED] dichiarava di aver occupato l'immobile abusivamente.

Ai fini della determinazione dell'indennità di occupazione, il sottoscritto esperto ha eseguito un'analisi del mercato locativo locale, riferita a immobili con destinazione d'uso abitativo con caratteristiche posizionali e manutentive simili a quello oggetto di analisi.

Tale analisi di mercato ha evidenziato sufficienti termini di paragone nel mercato locale; altri elementi per la determinazione del canone di locazione sono stati recuperati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali.

Quindi per l'immobile ubicato in Giugliano in Campania (NA) – Piazza Cristofaro Colombo, nello specifico con ingresso da una stradina laterale di Via del Mare n° 26 e identificato catastalmente al Foglio 83, part.lla 278, sub 16 cat A/4, Classe 6, Vani 2,5, sup catastale mq. 44 tot escluse aree scoperte mq. 44, oggetto della presente procedura espropriativa, i valori dei canoni di locazione desunti dal mercato locale e dalla banca dati OMI, per la zona interessata (Giugliano in Campania loc. Licola -Varcaturò), per immobili di tipo economico, oscillano fra i 1,90 €/mq e 2,80 €/mq. con una media pari a ad € 2,35 €/mq. Mentre da una indagine di mercato per l'area immediatamente a ridosso di Via Del Mare si deduce un valore locativo di circa 3,40 euro/mq

La superficie per la quale determinare il canone di locazione è così definita:

- Considerando l'appartamento di Superficie Utile, di mq 37,30 ed un cortiletto esclusivo di mq. 45,60 (considerata al 15%) si ha una superficie commerciale ai fini locativi di mq. **42,90**. Il canone di locazione mensile del bene potrebbe, quindi, variare fra una media dei seguenti valori:

canone minimo mq 42,90 x € 2,35 = € 100,80

canone massimo mq 42,90 x € 3,40 = € 145,86

Viste le condizioni molto degradate dell'immobile, il quale risulta essere sottoposto rispetto al piano campagna, e con altezza interna al di sotto del limite di abitabilità, infatti ha un'altezza interna di ml. 2,26 ed infine data l'ubicazione dell'immobile che si trova in zona particolarmente disagiata, si ritiene debba applicarsi quale canone di mercato il canone medio pari a € 123,30 mensili. Tuttavia considerando che non c'è certezza della garanzia temporale



della locazione - trattasi di procedura espropriativa - a tale canone si applica una riduzione del 25%; pertanto avremo € 123,30 - 25% = **€ 92,50 come canone di occupazione.**



**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 di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.*

*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).*

**Gli oneri ed i vincoli che ricadono nella sez. A, sono i seguenti:**

**Gli oneri ed i vincoli ricadono nella sez. B, in quanto oneri da regolarizzare nel contesto della procedura.**

I vincoli gravanti sul bene in oggetto, oltre al pignoramento da parte del procedente, sono:

1. **Iscrizione ipotecaria sull'appartamento a seguito di mutuo ipotecario stipulato dalla sig.ra [REDACTED] nata a Napoli il 07/03/1975 con atto del notaio Malatesta Laurini Adele del 31/01/2007 rep. 28878 racc. 6524 reg. in Pozzuoli il 02/02/2007 in favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa. con un residuo di credito da parte della BNL al 24/12/2015 era pari a €. 74.736,02 oltre interessi e spese legali**
2. **Regolarizzazione urbanistica (completamento condono edilizio)**  
Per quanto riguarda la regolarizzazione con il completamento e rilascio della pratica di condono edilizio depositata al Comune di Giugliano, il sottoscritto ha richiesto informazioni all'ufficio tecnico del Comune, ed ha dedotto una quantificazione pari a €. 1.671,90 – Da tale quantificazione restano esclusi i nullastata relativamente ai vincoli presenti.

L'appartamento fa parte di un complesso abitativo; il sottoscritto da informazioni assunte sul luogo è venuto a conoscenza che non vi è la costituzione di condominio né regolamento condominiale.

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

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

I beni **non** ricadono su suolo demaniale

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



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

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

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

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

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

**non** vi è la presenza pesi od altri oneri a carico dei beni pignorati.

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

*L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:*

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

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

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

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

Si riportano notizie verbali come ricevute da alcuni condomini e dalla sig.ra [REDACTED] (occupante dell'immobile) relativamente alla gestione e spese condominiali; Tali spese si affrontano in modo estemporaneo ed occasionale ed il sottoscritto non ha potuto in alcun modo avere dei dati al fine di quantificare i costi di gestione di tale immobile ai fini condominiali.

- Non si è a conoscenza di procedimenti giudiziari in corso

**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.

La determinazione del valore dell'immobile è avvenuta utilizzando il criterio di stima del valore di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (International Valuation Standard IVS; European Standards EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il valore di mercato viene qui inteso come "la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico". Tale valore è stato stimato utilizzando la seguente metodologia:

- metodo di comparazione diretta con i dati forniti dal:
  1. osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio (GEOPOI servizio on line, per l'individuazione del mercato territoriale omogeneo di riferimento, aggiornato con i dati di rivalutazione immobiliare;
  2. Quotazioni immobiliari del Borsino immobiliare
  3. Informazioni reperite presso le agenzie immobiliari della zona (in particolare Agenzia Immobiliare:
    - Agenzia Immobiliare [REDACTED] via Domitiana 126 loc. Varcaturò Giugliano in Campania NA-
    - Agenzia Immobiliare [REDACTED] 93 S.A.S. Di Carmine Maisto Via Ripuaria, 126 - 80014 loc. Varcaturò Giugliano in Campania NA
    - Agenzia [REDACTED] Via Ripuaria 253, 80014 loc. Varcaturò Giugliano in Campania NA
  4. Reperimento di dati attraverso inserzioni di vendita di siti specializzati per la zona in oggetto

Per fare ciò è necessario procedere da una parte nella definizione della consistenza dell'immobile, dall'altra nella stima dei valori unitari nell'area omogenea di riferimento.

### Consistenza del bene

La valutazione della consistenza dell'immobile ovvero delle superfici commerciali dei beni in oggetto è stata effettuata secondo la norma UNI 15733, ed il DPR 138/98 all. C, attraverso la metodologia elaborata dall'UNITER e con le indicazioni fornite dal Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio, in cui si definisce la modalità di misura della superficie commerciale, in particolare come somma delle superfici coperte calpestabili

comprehensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, questi ultimi al 50%.

L' unità abitativa presenta:

La superficie commerciale dell' appartamento è di mq 50,66



**Valore unitario di mercato nell' area omogenea di riferimento**

Il metodo di stima scelto per comparazione diretta consente di avere una valutazione del valore di mercato dal confronto diretto con i prezzi desunti dal particolare, specifico mercato di riferimento.

Al fine di definire il "mercato elementare omogeneo" di riferimento del bene in questione sotto il profilo di caratteristiche di localizzazione come : ubicazione dell' immobile rispetto al centro urbano, livello di collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, scuole, mercati, uffici facilmente raggiungibili, disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, livello di qualificazione dell' ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, etc., è stato interrogato l' Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, che ha individuato la posizione del fabbricato all' interno della Fascia/zona:

Fascia/zona: Suburbana - tipologia prevalente: Abitazioni civili

**Valori dell' Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate**

Con riferimento al secondo semestre 2016 i valori di mercato proposti dall' Osservatorio sono sotto riportati:

**Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2**

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** GIUGLIANO IN CAMPANIA

**Fascia/zona:** Suburbana/FASCIA LITORANEA LICOLA-VARCATURO

**Codice di zona:** E3

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	



Abitazioni civili	NORMALE	930	1400	L	2,7	4,1	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	970	L	1,9	2,8	N

Si prende a riferimento il valore di **805,00** euro/mq, quale media tra il valore minimo e max per la categoria delle abitazioni di tipo economico.

### **Valori dell' Osservatorio del mercato immobiliare del Borsino Immobiliare**

Per il mercato omogeneo di riferimento, le quotazioni sono ricavate da elaborazioni sui dati di Agenzia delle Entrate OMI - Istat - Banca d'Italia - Portali immobiliari, nell'area in questione, area periferica del Comune di Giugliano in Campania, un valore di mercato di fascia media di €. **821,00** euro al metro quadro.

(1047)

### **Giugliano In Campania - NA**

Via Del Mare Licola
---------------------

### **Abitazioni e Ville**

#### **ABITAZIONI CIVILI**

2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	<b>FASCIA MEDIA</b>	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)
903 €/mq	1.149 €/mq	1.396 €/mq

#### **VILLE E VILLINI**

2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	<b>FASCIA MEDIA</b>	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)
944 €/mq	1.211 €/mq	1.478 €/mq

#### **ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO**

2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	<b>FASCIA MEDIA</b>	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)
657 €/mq	<b>821 €/mq</b>	985 €/mq

### **Valori reperiti attraverso agenzie immobiliari**

Utili sono, invece, gli elementi ricavati dalle "OFFERTE DI VENDITA" di varie agenzie immobiliari e di siti specializzati. Alla luce di quanto detto possiamo affermare che, apparendo a volte l'offerta di vendita generica, perché queste informazioni tendono, e per il solo fine commerciale, ad esaltare i soli aspetti corretti dell'immobile, restituisce, al contempo, un quadro sufficientemente ampio del particolare mercato urbano. Chiaramente

al fine di giungere ad un'operazione estimativa, quanto più possibile oggettiva, lo scrivente si è preoccupato di riconoscere e scegliere le unità immobiliari con più elementi di confronto con quelle di cui si vuole determinare il più probabile valore di mercato.

In rispondenza alle caratteristiche dell'unità da stimare, si è tenuta in debita considerazione l'offerta di vendita d'alcuni fabbricati siti nel comune di Giugliano in Campania zona periferica, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche e posizionali simili ai beni oggetti di stima. Dalle indagini eseguite presso le agenzie immobiliari si è ricavato che, ai fini della valutazione del valore di mercato, i balconi e terrazzi vengono da norma valutati al 25% del prezzo delle abitazioni, i cantinati il 50%, i cortili e i terrazzi di copertura il 10%. Pertanto lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare lo stesso criterio per la determinazione delle superfici a cui applicare il prezzo unitari.

Il prezzo dedotto da tali informazioni si aggira intorno ai 700/00 - 900/00 €/mq

Per cui mediando si ha:

Costo a mq (Osservatorio Agenzia del Territorio)	Costo a mq (borsino immobiliare)	Valore al mq da informazioni di Agenzie immobiliari ed offerte pubblicitarie	Costo medio al mq
805,00	821,00	800/00	€ 808,00

### **Valore di mercato con il metodo sintetico**

Il calcolo del valore di mercato di un immobile, pur partendo dalla conoscenza della quotazione media al metro quadrato in una determinata zona, deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile (coefficienti di merito). Tali coefficienti variano in funzione dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare e dalla dimensione, stato conservativo, qualità delle finiture, dotazioni impianti, dotazioni pertinenze accessorie, caratteristiche posizionali e qualitative, qualità distributiva e funzionalità ambienti.

Definiti tali coefficienti di merito, il Valore di mercato sarà pari al prodotto della Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito ( $K_{1..n}$ ):

$$V_{\text{Mercato}} = S_{\text{commerc.}} \cdot P_u \cdot (1 + K_1 + K_2 + K_3 + K_n)$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminziato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10% (-20% senza giardino)	-10% (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

Edificio	Ottime stato	Normale	scadente
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giornata	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giornata	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Coefficiente di piano	- 0,10 (-10%)
Coefficiente di età edificio	-0,10 (-10%)
Coefficiente di impiantistica	+0,05 (+5%)
Coefficiente dello stato di conservazione	-0,10 (-10%)
Coefficiente di luminosità	+0,05 (5%)
Coefficiente di esposizione	-0,05 (5%)

Dopo un'attenta analisi dello stato conservativo, qualità delle finiture, dotazioni impianti, dotazioni pertinenze accessorie, caratteristiche posizionali e qualitative, qualità distributiva e funzionalità ambienti dell'immobile oggetto di stima, il coefficiente correttivo è pari a -25,00 (-25%), ovvero le caratteristiche intrinseche nel complesso sono peggiorative riguardo al valore medio di zona. si avrà un valore unitario a mq di € 805,00 x (-25%) = € 606,50

UNITA' ABITATIVA

$$V_m = 606,50 \text{ €/mq} \times 50,66 \text{ mq} = \text{€ } 30.725,00 \text{ in c.t.}$$

Vengono poi adottati i seguenti parametri correttivi ai sensi della L.135 del 2015 art. 568.

Riduzioni/Adegamenti art. 568cpc	Importo decurtato in euro complessivo
Al valore precedente va applicata una riduzione dal (10 al 20) % come da linee guida - si è ritenuto applicare una riduzione del 10 % perché trattasi di unità venduta da procedimenti giudiziali rispetto ad una vendita al libero mercato	3.332,16
Adeguamento per gli oneri di regolarizzazione urbanistica - oneri concessori e oblazione per Condono	1.671,90
Adeguamento per lo stato d'uso e di manutenzione (si stimano solo 1000,00 euro per sistemazioni interne e imbiancamento)	1000,00
Costo Attestato di Prestazione Energetica	300,00
<b>Totale decurtazioni</b>	<b>€ 6.303,16</b>

Dunque il valore di mercato del lotto unico epurato delle somme correttive ai sensi della L.132 del 2015 art. 568 e arrotondato si ha,

**Vm = € 24.420,00 euro (Ventiquattromilaquattrocentoventi/00) in c.t.**

**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.*

**non** vi è quota indivisa.

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

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

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

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

*Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.*

*L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.*

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

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

1. Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio della sig.ra [REDACTED] dal quale risultano annotazioni a margine -Gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni -certificazione rilasciata dal Comune di Pozzuoli in data 09/05/2018
2. Certificato di residenza storico della sig.ra [REDACTED], la quale risiede in Giugliano in Campania in Località Puglitella Canale Amore Riva Sx dal 22-01-2014



Certificazione rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania (NA) in data 04-05-2018 (*Allegato 8 – Certificazioni anagrafiche ed Estratto di Matrimonio*)

3. Certificato di Residenza storico dei sigg. [REDACTED] entrambi residenti in Pozzuoli via del Mare n. 31(occupanti) certificazioni rilasciate dal Comune di Pozzuoli (*Allegato 10 – Certificati di residenza storici degli occupanti*)

**Sono parte integrante della presente relazione, i seguenti allegati:**

- Allegato 1 Verbale di Sopralluogo congiunto con il custode
- Allegato 2 Copia Conforme atto di acquisto appartamento.
- Allegato 3 Licenza edilizia
- Allegato 4 Visure storiche + Planimetria Catastale Appartamento, Mappa Catastale e visura Particella Terreni.
- Allegato 5 Rilievo Planimetrico Appartamento
- Allegato 6 Ispezioni alla Conservatoria dei RR.II.
- Allegato 7 Copia richiesta di Condo Edilizio
- Allegato 8 Certificazioni Anagrafiche +Estratto di Matrimonio (proprietaria)
- Allegato 9 Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli
- Allegato 10 Certificati di residenza storici degli occupanti
- Allegato 11 Rilievo Fotografico

Il sottoscritto in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., ha predisposto:  
Relazione di stima, costituita da n.° 38 pagine dattiloscritte.

**CONCLUSIONI**

In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitogli, rimanendo sempre a disposizione per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

Lusciano lì 25/10/2018

L'Esperto  
ARCHITETTO  
VITTORIO  
FERRARA  
ISCRITTO AL N. 682

