

DO TT. ING. GIOVANNI SEPE
Via Nazario Sauro, 10 - 80021 Afragola (NA)
cell. (+39) 331.39.45.806
email: sepegiovanni@hotmail.com - pec:giovanni.sepe@ingpec.eu

TRIBUNALE DI Napoli Nord

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Terza SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. 74/2022 R.G.E.
GIUDICE dott.ssa Margherita Lojodice

ASTE
GIUDIZIARIE.it

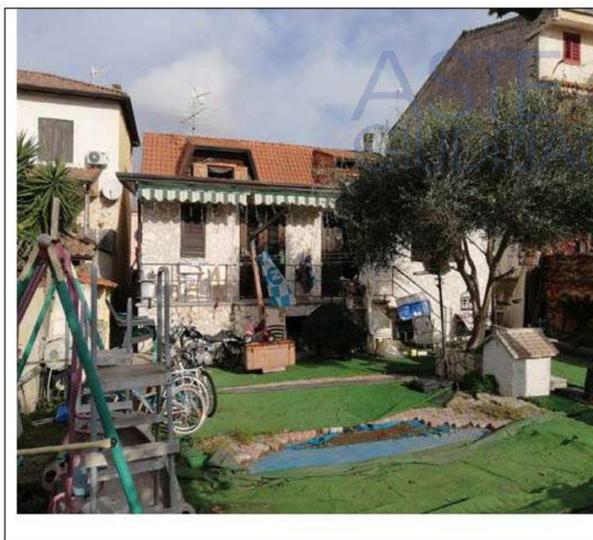
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSA DA

Omissis

contro

Omissis + Omissis

ELABORATO PERITALE



LOTTO UNICO : UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO RIALZATO + DEPOSITO AL
PIANO INTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE dott.ssa Margherita Lojodice | EspertoStimatore ing. Giovanni Sepe
Proceduran°74/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SEPE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1cc0bab426d48f088b0b0c60a43bb761



INDICE

1. PREMESSA	1
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	1
3. RISPOSTE AI QUESITI.....	2
ALLEGATO N. 1 - VERBALE DI SOPRALLUOGO	55
ALLEGATO N. 2 - RIPRESA SATELLITARE E SOVRAPPOSIZIONE.....	56
ALLEGATO N. 3 - VISURE, ESTRATTO DI MAPPA, PLANIMETRIE.....	57
CATASTALI	57
ALLEGATO N.4 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA,	58
STRALCIO NtA, TITOLO EDILIZIO CON GRAFICI.....	58
ALLEGATO N. 5 - CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO.....	59
ALLEGATO N. 6 - ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'	60
ALLEGATO N. 7 - ESTRATTO DI MATRIMONIO	61
ALLEGATO N. 8 - RICEVUTE TRASMISSIONE RELAZIONE ESPERTO.....	62
INVIATA AD ESECUTATO E CREDITORE	62
ALLEGATO N. 9 - RILIEVO FOTOGRAFICO BENE PIGNORATO	63
ALLEGATO N. 10- PLANIMETRIE STATO DI FATTO E DIFFORMITA'	64
ALLEGATO N. 11 - ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO	65
de BELLIS E NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA	65
A ROGITO DEL NOTAIO COVINO FIORELLA	65
ALLEGATO N. 12 - ISTANZA DI LIQUIDAZIONE ESPERTO STIMATORE.....	66
ALLEGATO N. 13 - DATI FATTURAZIONE.....	67



1. PREMESSA

Lo scrivente ing. Giovanni Sepe, con studio professionale in Afragola (Na) alla via Nazario Sauro, 10, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n°20829, nominato Esperto Stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare promossa dalla

Omissi
n°74/2022, contro i sigg. Omissi e Omissi
S entrambi residenti in Giugliano in Campania (Na) alla via Carrafiello, 34 - interno 24, depositava telematicamente giuramento di rito il 02/11/2023 e prendeva conoscenza del mandato affidatogli.



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di sopralluogo e di rilievo si sono articolate in vari accessi e sono state accompagnate da attività di ricerca ed ispezioni presso gli Uffici Pubblici con particolare riguardo agli Uffici tecnici del Comune di Giugliano in Campania (Na).

Nello specifico sono stati compiuti:

-n°2 accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania;

-n° 1 sopralluogo in sito presso il bene pignorato;

Nello specifico si compiva, unitamente al custode giudiziario avv. Giuseppe Cipriani Marinelli, un accesso presso i beni pignorati sito in Giugliano in Campania (Na) alla Carrafiello, 34 - interno 24 in data **13/12/2023**: risultavano presenti, oltre allo scrivente, il custode giudiziario avv. Cipriani Marinelli, l'avv. Omissi difensore dei debitori esecutati e la sig.ra Omissi debitore esecutato.

Lo scrivente aveva modo di procedere ad un accurato rilievo metrico e fotografico dei beni pignorati.

Delle operazioni svolte si dava atto all'interno del verbale redatto dal custode giudiziario al termine del sopralluogo ed allegato alla presente relazione. (cfr. All.1- Verbale di sopralluogo).



3. RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo



(depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà: se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima; se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n.3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla 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 confine** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confine del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobile 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.

Identificativi catastali:

**in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Giugliano in Campania (Na)
al fg. 66, p.lla 221, sub 4**

Indirizzo: Via Carrafiello, 34 Piano T

Intestati: Omissis

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

Categoria: A/3

Classe: 2

Consistenza: 4,5 vani

Dati di superficie: Totale: 79 mq

**in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Giugliano in Campania (Na)
al fg. 66, p.lla 221, sub 3**

Indirizzo: Strada provinciale Ripuarìa Piano S1

Intestati: Omissis

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

Categoria: C/2

Classe: 6

Consistenza: 55 mq

Il diritto reale riportato nell'atto di pignoramento, ovvero piena proprietà del sig. Omissis in comunione legale dei beni, corrisponde a quello riportato nell'atto di acquisto ovvero **atto di compravendita** a rogito del notaio de Bellis (cfr. All. 11).

I dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati sia nell'atto di pignoramento, che nella relativa nota di trascrizione.

Difformità dei dati di identificazione catastale:

Non si rilevano difformità **formali**.

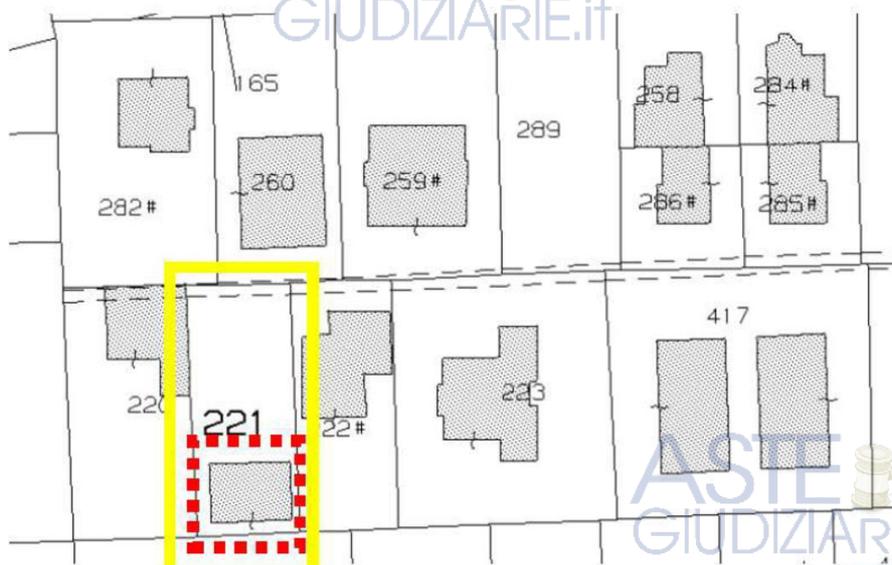
Per quanto attiene alle difformità **sostanziali**, si riscontra una discrasia tra la planimetria



catastale dell'appartamento al piano rialzato (sub 4) e lo stato di fatto: **in particolare è stato edificato in maniera abusiva un vano di circa 65 mq (200 mc), compresa la copertura, prospiciente al vano preesistente riportato nell'attuale planimetria catastale (vedi quesito n. 3).**

Sovrapposizione mappa catastale/ortofoto:

Nella foto satellitare che segue è stata individuata l'unità immobiliare in oggetto e sovrapposta alla mappa catastale . (cfr. All.2- ripresa satellitare e sovrapposizione mappa catastale).



GIUDICE dott.ssa Margherita Lojodice | Esperto Stimatore ing. Giovanni Sepe
Procedura n°74/2022



Dal confronto tra la foto satellitare e lo stralcio della mappa catastale, riportate a pag. 5, si evince la corrispondenza della particella di terreno 221 (riquadro in giallo), **ma non si riscontra corrispondenza della posizione dell'ingombro del manufatto (riquadro tratteggiato in rosso).**

In particolare nella foto satellitare, e quindi allo stato di fatto, il manufatto insiste sul versante nord della particella di terreno; mentre nella mappa catastale insiste sul versante sud.

Ne consegue una discrasia tra lo stato di fatto della posizione del manufatto e la mappa catastale.

Espropriazione per pubblica utilità:

I beni pignorati non sono interessati ad espropriazioni per pubblica utilità.

Formazione lotti:

Viste le caratteristiche dei beni pignorati (unità immobiliare al piano rialzato + deposito al piano interrato), ed attesa la necessità di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, si procede alla **formazione di un unico lotto.**

Confini:

- **fg. 66, p.la 221, sub 4**

Il bene confina con viale dei Ciliegi e beni altre ditte (p.la 220, p.la 222, p.la 260).

- **fg. 66, p.la 221, sub 3**

Il bene confina con viale dei Ciliegi e beni altre ditte (p.la 220, p.la 222, p.la 260).



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

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

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

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

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

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

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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



Descrizione, tipologia, ubicazione, accessi:

I beni oggetto di pignoramento, formante **un unico lotto di vendita**, consistono in:

- un'**unità immobiliare ad uso residenziale**, ubicata al piano rialzato di una villetta monofamiliare costituita da due livelli fuori terra, piano rialzato e piano primo (quest'ultimo non oggetto di pignoramento), e un livello interrato adibito a deposito (oggetto di pignoramento).

La suddetta unità immobiliare, situata al piano rialzato di una villetta monofamiliare, fa parte di un condominio denominato "Parco Ciliegi" sito in Giugliano in Campania (Na) alla via Carrafiello, 34 (località Varcaturò) censita al Catasto Fabbricati del suddetto comune al **foglio 66, particella 221, subalterno 4;**

- un'**unità immobiliare ad uso deposito**, ubicata al piano interrato della suddetta villetta monofamiliare facente parte di un condominio denominato "Parco Ciliegi" sito in Giugliano in Campania (Na) alla via Carrafiello, 34 censita al Catasto Fabbricati del suddetto comune al **foglio 66, particella 221, subalterno 3.**

La villetta monofamiliare, di cui fanno parte le due unità immobiliari oggetto di pignoramento, è identificata al n. 29 del condominio Parco Ciliegi e si erge su due livelli fuori terra, piano rialzato (oggetto di pignoramento) e piano primo (non oggetto di pignoramento) collegati da una scala interna, e da un piano interrato destinato a deposito (oggetto di pignoramento). Inoltre, è circondata sui quattro lati da uno spazio esterno in parte pavimentato ed in parte asfaltato con la presenza di un'aiuola e un'alberatura sul fronte sud.

Il Parco Ciliegi, costituito da villette residenziali indipendenti e monofamiliari, è ubicato circa 2 km dallo svincolo Varcaturò della SS7 quater (cd. Domitiana).

La particella 221 del foglio 66 di cui fanno parte gli immobili pignorati ricade in zona E/2 (agricola di pregio) del vigente P.R.G. e non è sottoposta a vincolo ai sensi degli artt. 32 e 33 della 47/85 (cfr. *All. 4 Certificazione destinazione urbanistica*).

L'ingresso del Parco è accessibile da via Carrafiello, 34 sia attraverso un ampio cancello carrabile sia da un cancello pedonale, altresì l'accesso alla villetta (fabbricato n. 29 del parco), di cui fanno parte gli immobili pignorati, si realizza dal viale privato del parco attraverso due cancelli in ferro, uno carrabile e uno pedonale, entrambi ad uso esclusivo. Attraversando poi l'area esterna della villetta è possibile accedere all'appartamento (sub 4) ubicato al piano rialzato, mentre il deposito (sub 3), posto al piano interrato, è accessibile da una scalinata posta sul lato est della villetta.





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ingresso carabile e pedonale del condominio Parco Ciliegi via Carafiello, 34: foto 1 e 2



*Vista del cancello di ingresso pedonale e carrabile della villetta unifamiliare (fabbricato 29):
foto 3 e 4*



Vista area esterna antistante l'ingresso della villetta: foto 5 e 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE dott.ssa Margherita Lojodice | Esperto Stimatore ing. Giovanni Sepe
Procedura n°74/2022

9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SEPE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1cc0bab426d48f088b0b00dc60a43bb761





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cucina / Soggiorno al piano rialzato sub 4: foto 7 e 8



Disimpegno: foto 9 e 10



Cmaera da letto padronale e bagno: foto 11 e 12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Ripostiglio lavanderia: foto 13 e 14



Ingresso deposito e deposito al piano interrato sub 3: foto 15 e 16



Descrizione unità immobiliare sub 4 (piano rialzato):

L'unità immobiliare sub 4 di circa 125 mq, oggetto di pignoramento, consiste in un appartamento posto al piano rialzato di una villetta monofamiliare costituita anche da un altro piano fuori terra, il primo, che non è oggetto di pignoramento e che dall'analisi dei grafici del titolo abilitativo (cfr. All. 4) non risulta condonato, e dunque il suddetto piano primo non risulta licenziato (meglio verrà specificato al quesito n. 6).

L'accesso all'appartamento al piano rialzato avviene attraverso un ballatoio posto sul fronte sud.

Il piano rialzato sub 4 è costituito da un ambiente cucina/soggiorno, un ripostiglio/lavanderia, un disimpegno attraverso il quale è possibile accedere ad un servizio, alla camera da letto padronale e alla scala interna da cui si accede al piano primo (non oggetto di pignoramento) ove sono presenti due camere da letto per bambini e un servizio.



Pianta stato di fatto sub 4 (piano rialzato)



La struttura portante della villetta è in muratura e il solaio interpiano è del tipo latero-cementizio. La copertura del primo piano (non oggetto di pignoramento) è a doppia falda con abbaini, mentre la copertura dell'ambiente cucina-living è in legno a falda singola. Le murature esterne sono intonacate o rivestite in gres effetto pietra, mentre le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in buono stato manutentivo; gli infissi esterni sono in pvc e alcuni presentano chiusure oscuranti in legno ed altri persiane alla napoletana in ferro. Le bussole interne sono in legno

La superficie netta interna del piano rialzato sub 4 è pari a circa 125 mq.

I materiali utilizzati per pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni, igienici e rubinetteria, impianti, sono di media qualità ed il loro livello manutentivo è buono.

Sono presenti n. 4 condizionatori a pompa di calore sia per riscaldamento sia per raffrescamento. Inoltre, sono presenti un impianto di riscaldamento alimentato a GPL con serbatoio di stoccaggio esterno e una stufa a pellet, attualmente, collegata ai tre radiatori in alluminio ubicati nell'ambiente cucina-living. La cottura alimenti è effettuata con il GPL. Gli impianti non sono dotati di certificazione.

Pertinenze:

E' presente un'area esterna di circa 250 mq in parte pavimentata ed in parte asfaltata che circonda la villetta in cattivo stato manutentivo che consente l'accesso al piano rialzato.

Sono presenti un tratto di aiuola sul fronte est e un'aiuola circolare con alberatura posizionata in prossimità dell'ingresso.

Il deposito al piano interrato (sub 3; cat. C/2), oggetto anch'esso di pignoramento, si considera come bene strumentale all'abitazione principale sub 4.

Dotazioni condominiali:

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte del Condominio "Parco Ciliegi".

La sig.ra Omissis all'esito dell'accesso effettuato in data 13/12/2023 dichiarava che l'amministratore è il sig. Omissis e che vi sono pendenze condominiali per circa € 400,00 (cfr. allegato n. 1 verbale accesso del 13/12/23).

Interclusioni:

Non si evidenzia la presenza di interclusioni.

Attestato di Prestazione energetica:

Non presente. Il costo per la sua acquisizione è stimabile in € 500,00 al lordo dell'IVA e degli oneri previdenziali.



Caratteristiche della zona, servizi offerti, zone confinanti:

Il Parco Cilegi, costituito da villette residenziali indipendenti e monofamiliari, è ubicato circa 2 km dallo svincolo Varcaturò della SS7 quater (cd. Domitiana). La zona è a carattere residenziale nonostante lo strumento urbanistico vigente la classifichi come zona E2 agricola di pregio del comune di Giugliano in Campania.

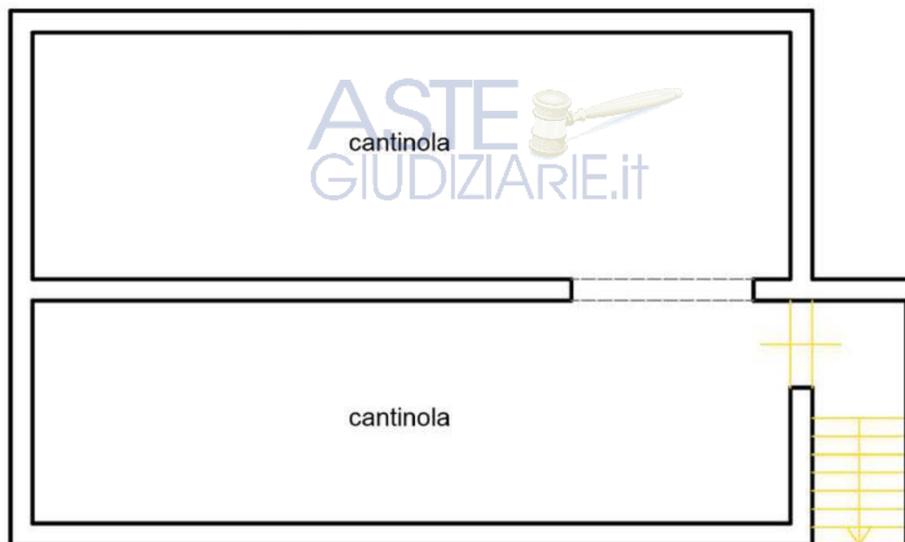
Il contesto nel quale si trova il fabbricato in oggetto è un contesto periferico in zona agricola. Il fabbricato è costituito da immobile per civile abitazione monofamiliare. La strada di accesso è dotata delle infrastrutture primarie essenziali (acquedotto, fognatura e pubblica illuminazione).

I servizi di prima necessità offerti sono da ricercarsi a più di 500 m nella principale via Ripuaria, invece il Municipio dista circa 13 Km e l'Ufficio Postale circa 3 km.

Le principali arterie stradali sono facilmente raggiungibili e distanti nell'arco spaziale di 1,5 Km.

Descrizione unità immobiliare sub 3 (deposito piano interrato):

Il cespite deposito (sub 3), posto al piano interrato, è accessibile a piedi dall'area esterna antistante la villetta a mezzo scalinata posta sul fronte est della stessa. E' articolato in due ambienti collegati da un varco centrale. Ha una consistenza catastale pari a 55 mq. La struttura portante è in muratura e le pareti non sono rifinite.



Pianta stato di fatto sub 3 (piano interrato)



Riepilogo caratteristiche descrittive:

a. caratteristiche strutturali

- *strutture verticali*: muratura portante e compagnature in blocchi di laterizio. Intonacatura con intonaco liscio di cemento e tinteggiatura con idropittura per esterni; condizioni di manutenzione: medie;
- *solai intermedi*: laterocementizi; condizioni di manutenzione: buone;
- *copertura*: a doppia falda rivestita da coppi portoghesi con abbaini;
- *scala interna*: del tipo a sbalzo in legno; balaustra in legno; condizioni di manutenzione: medie;

b. componenti edilizie e costruttive

- *Cancello carrabile e pedonale*: il passo carrabile è costituito da un cancello a due ante battenti in ferro verniciato comprensivo di sportello per accesso pedonale; sul fronte strada del vicolo condominiale è presente, inoltre, una recinzione in ferro verniciato, poggiante su muretto in cemento, che delimita il confine di proprietà della villetta; condizioni di manutenzione: medie;
- *Infissi esterni*: in pvc con oscuranti in legno o persiane alla napoletana in ferro; condizioni di manutenzione: medie;
- *Bussole interne*: porte ad anta a battente in legno; condizioni di manutenzione: medie;
- *Pavimentazione area esterna*: la pavimentazione dell'area esterna in monocottura per esterni; condizioni di manutenzione: scadente;
- *Pavimenti e rivestimenti interni*: la pavimentazione di tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno, è in cotto; nel bagno pavimenti e rivestimenti sono identici e costituiti da mattonelle in gres porcellanato; condizioni di manutenzione: medie;

c. impianti

- *gas*: impianto a GPL con serbatoio di staccaggio esterno esclusivamente per piano cottura;
- *elettrico*: distribuzione interna sotto traccia e sotto pavimento, cassette ad incasso; tensione 220V; l'impianto **richiede di adeguamento al DM 37/2008** che si stima pari a €1.500,00
- *idrico e di scarico*: impianto sotto traccia e sotto pavimento a servizio dei seguenti punti: vaso, bidet, vasca tradizionale, lavabo, lavello cucina, boiler per acqua calda sanitaria; condizioni di manutenzione: medie;
- *antifurto*: non presente.



Calcolo della superficie commerciale:

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale corrisponde con quello utilizzato per la scelta del valore della zona in cui ricade il cespite pignorato cioè il borsino dell'osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, il quale si basa sulle superfici catastali calcolate secondo i criteri del DPR n°138/89. Pertanto la superficie commerciale scaturisce dall'applicazione per ogni singola superficie del coefficiente di ponderazione "K", in ottemperanza al DPR n°138/89 Allegato "C"-Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Secondo tale allegato nella determinazione delle superfici catastali delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, quale quella di specie, valgono i seguenti principi:

1. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entrano nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.
4. La superficie catastale determinata con i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri del gruppo R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) le modalità di computazione sono le seguenti:

La superficie catastale è data dalla somma:

- a. Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagno, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b. Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a)
del 25% qualora non comunicanti
- c. Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a)
del 15% fino a 25 mq e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti
- d. Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10% fino alla superficie definita alla lettera a) e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (abitazioni in villino o in villa), la relativa superficie è da



computare con il criterio sopra indicato solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

- e. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a).

Pertanto, applicando i criteri sopra indicati, si ricava:

Superficie utile residenziale (SUR) e non residenziale (SNR)				
Piano rialzato sub 4				
Destinazione	SUR (mq)	SNR (mq)	K	Sup. comm. (mq)
Cucina/living *	---	53.60	0.2	10.72
Ripostiglio 1 *	---	4.9	0.2	0.98
Ripostiglio 2	6.65	---	1	6.65
Salone	19.55	---	1	19.55
Disimpegno	10.77	---	1	10.77
Camera da letto	25.30	---	1	25.30
Bagno	4.60	---	1	4.60
Area esterna	----	240	0.20	48.00
Ballatoio ingresso	----	9.80	0.30	2.94
TOTALE	66.87	308.20	---	129.51

**Attenzione. Le superfici della cucina/living e del ripostiglio 1 verranno computate come superfici esterne (SNR), atteso che esse dovranno essere ripristinate alla condizione antecedente alle opere abusive.*

Superficie utile residenziale (SUR) e non residenziale (SNR)				
Deposito sub 3				
Destinazione	SUR (mq)	SNR (mq)	K	Sup. comm. (mq)
Deposito	---	67.80	0.50	33.90

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	
LOTTO UNICO Fg. 66 p.lla n°221 sub 4, sub 3	SUP. COMM. (MQ) 163.41



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 accorpate 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**, inserendola 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.



Identificativi catastali PIANO RIALZATO "SUB 4":

SITUAZIONE DATI IDENTIFICATIVI DALL'IMPIANTO DEL 30/06/1987 AL 14/03/2006



Immobile predecessore

- in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Giugliano in Campania al foglio 66, particella 221, subalterno 2;

Immobile attuale

- in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Giugliano in Campania al foglio 66, particella 221, subalterno 4;



SITUAZIONE INDIRIZZO

dal 24/07/1986 al 20/10/2003

Immobile predecessore

- in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Giugliano in Campania al foglio 66, particella 221, subalterno 2;
Via Ripuarìa Piano T

dal 20/10/2003 al 14/03/2006

Immobile predecessore

- in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Giugliano in Campania al foglio 66, particella 221, subalterno 2;
Strada provinciale Ripuarìa Piano T

dal 14/03/2006

Immobile attuale

- in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Giugliano in Campania al foglio 66, particella 221, subalterno 4;
Via Carrafiello, 34 Piano T

SITUAZIONE DATI CLASSAMENTO

dal 24/07/1986

Immobile predecessore

- in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Giugliano in Campania al foglio 66, particella 221, subalterno 2;
Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 24/07/1986 al 01/01/1992

Immobile predecessore

- in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Giugliano in Campania al foglio 66, particella 221, subalterno 2;
Rendita: Lire 1.176; Categoria A/3; Classe 2; Consistenza 3,5 vani
da Classamento automatico del 24/07/1986 in atti dal 17/05/1991



dal 01/01/1992 al 14/03/2006

Immobile predecessore

- in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Giugliano in Campania al foglio 66, particella 221, subalterno 2;
Rendita: Euro 234,99; Rendita: Lire 445.000; Categoria A/3; Classe 2; Consistenza 3,5 vani
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 14/03/2006 al 03/01/2007

Immobile attuale

- in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Giugliano in Campania al foglio 66, particella 221, subalterno 4;
Rendita: Euro 302,13; Categoria A/3; Classe 2; Consistenza 4,5 vani
Variazione del 14/03/2006 Pratica n. NA0147652 in atti dal 14/03/2006
AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE
(n. 16896.1/2006)
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 03/01/2007

Immobile attuale

- in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Giugliano in Campania al foglio 66, particella 221, subalterno 4;
Rendita: Euro 302,13; Categoria A/3; Classe 2; Consistenza 4,5 vani
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/01/2007 Pratica n. NA0004410 in atti dal 03/01/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 251.1/2007)
Annotazioni: classamento e rendita validati

SITUAZIONE DATI DI SUPERFICIE

dal 09/11/2015

Immobile attuale

- in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Giugliano in Campania al foglio 66, particella 221, subalterno 4;
Totale: 79 mq ; Totale escluse aree scoperte: 76 mq
Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015; Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 14/03/2006, prot. n. NA0147652

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE dott.ssa Margherita Lojodice | Esperto Stimatore ing. Giovanni Sepe
Procedura n°74/2022

20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SEPE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1cc0bab426d48f088b0b00c60a43bb761



STORIA DEGLI INTESTATI DELL'IMMOBILE

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA
Foglio 66 Particella 221 Sub. 2



1. Omissi
S

dall'impianto al 17/02/1999

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987)



1. Omissi
S

dal 17/02/1999 al 14/03/2006

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'Atto del 17/02/1999 Pubblico ufficiale COVINO FIORELLA Sede TORRE ANNUNZIATA (NA) Repertorio n. 31809 - COMPRAVENDITA Trascrizionen. 4077.1/1999 in atti dal 02/03/1999

2. Omissi
S

dal 17/02/1999 al 14/03/2006

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA
Foglio 66 Particella 221 Sub. 4

1. Omissi
S

dal 14/03/2006 al 23/03/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto VARIAZIONE del 14/03/2006 Pratica n. NA0147652 in atti dal 14/03/2006 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 16896.1/2006)

2. Omissi
S

dal 14/03/2006 al 23/03/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

1. Omissi
S

dal 23/03/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni (deriva dall'Atto del 23/03/2007 Pubblico ufficiale DE BELLIS GABRIELLA Sede SESSA AURUNCA (CE) Repertorio n. 15876 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12712.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 04/04/2007.

GIUDICE dott.ssa Margherita Lojodice | Esperto Stimatore ing. Giovanni Sepe
Procedura n°74/2022

21



Firmato Da: SEPE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1cc0bab426d0808b00c60a43bb761



Rispondenza formale:

Sussiste rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Tra la data dell'atto di provenienza (atto di compravendita del 23/03/2007) e la data del pignoramento – 15/02/2022 – non sono intervenute variazioni catastali.

Variazioni:

Non risultano variazioni dei dati catastali.

Rispondenza planimetrie catastali:

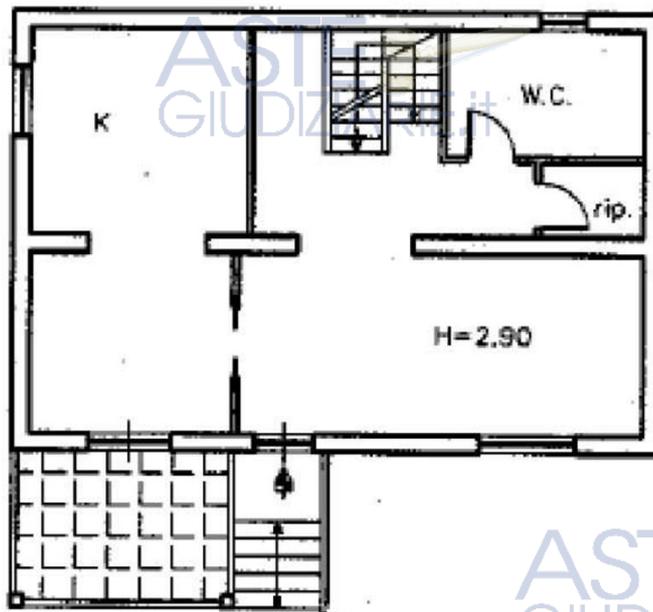
Nel corso del sopralluogo al piano rialzato sub 4 è stata rilevata l'edificazione completamente abusiva dell'attuale ambiente ingresso- cucina-living.

Nello specifico, è stato edificato abusivamente, senza alcun titolo, un volume di circa 200 mc realizzando, antistante l'unico ambiente riportato nella planimetria catastale, un vano che comprende due ulteriori ambienti con destinazione ingresso-cucina-living e ripostiglio con relativa copertura a falda singola. E' stato realizzato, altresì, un ballatoio con scale che consente l'ingresso al piano rialzato.

Infine, sono state riscontrate due difformità nell'ambiente bagno: la realizzazione di un vano box doccia e lo spostamento della porta del bagno.

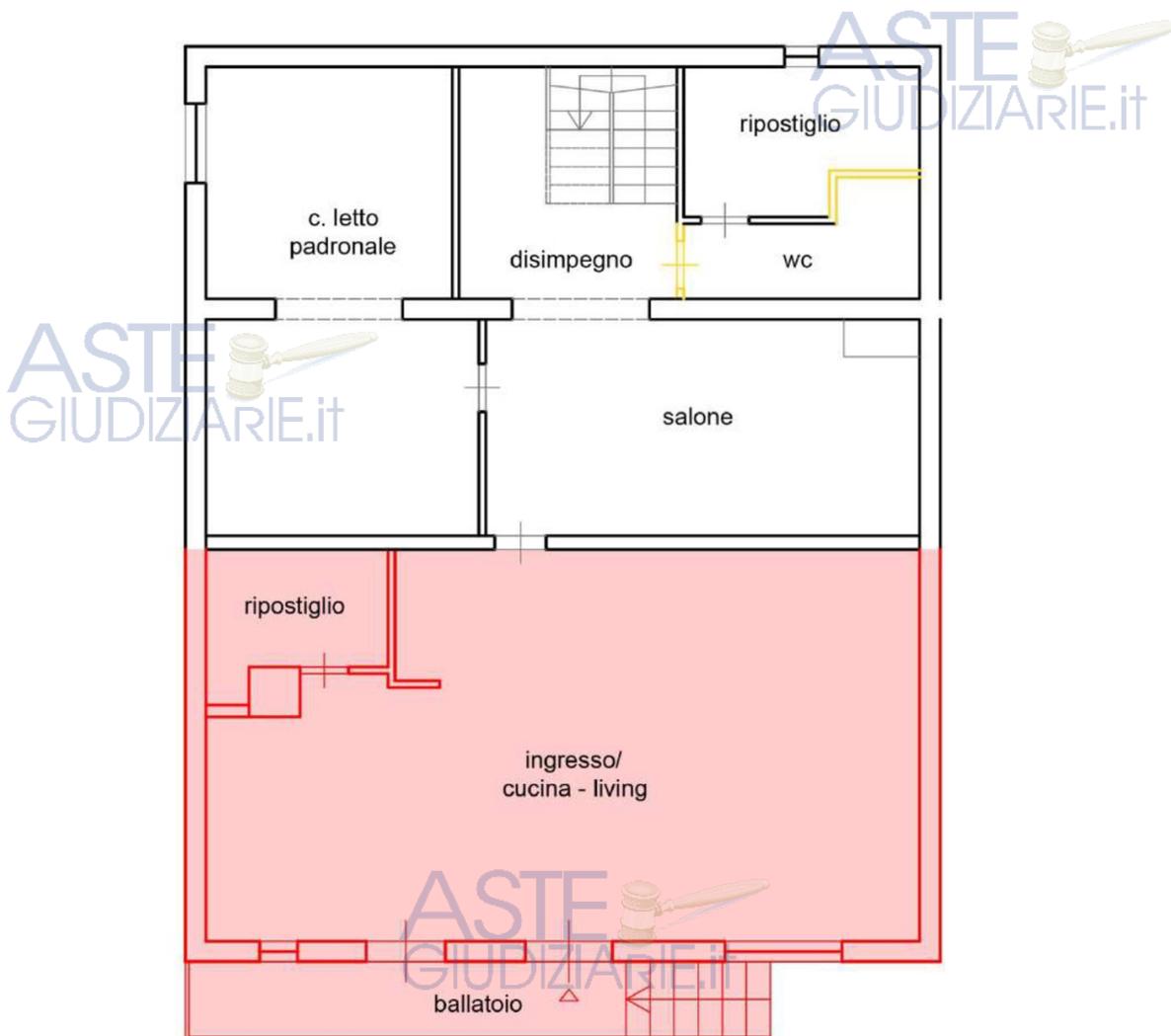
Dall'analisi dell'attuale planimetria catastale, non si evince la rappresentazione dell'area esterna che circonda la villetta di cui fa parte il piano rialzato sub 4 oggetto di pignoramento. In più, l'orientamento dei punti cardinali è riportato in modo errato.

Si riporta, di seguito, l'attuale planimetria catastale e la planimetria dello stato di fatto con evidenziazione in rosso del volume realizzato abusivamente in assenza di titolo e in giallo delle difformità riscontrate nell'ambiente bagno:



ATTUALE PLANIMETRIA CATASTALE DEL SUB 4





PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO DEL SUB 4 CON EVIDENZIAZIONE IN ROSSO DEL VOLUME ABUSIVO E IN GIALLO DELLE DIFFORMITA'

In virtù di quanto descritto, si ritiene che, per la presentazione della procedura DOCFA, per l'aggiornamento delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare, il costo stimato è pari a **Euro 1.000,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.

Si riportano nell'Allegato n. 3 estratto di mappa, visura storica degli immobili e del terreno, planimetrie catastali, mentre nell'Allegato n. 10 si riportano le planimetrie dello stato di fatto ed evidenziazione delle difformità catastali riscontrate.



Identificativi catastali DEPOSITIO AL PIANO INTERRATO SUB 3:

SITUAZIONE DATI IDENTIFICATIVI DALL'IMPIANTO DEL 30/06/1987



Immobile attuale

- in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Giugliano in Campania al foglio 66, particella 221, subalterno 3;

SITUAZIONE INDIRIZZO

dal 24/07/1986 al 20/10/2003

Immobile attuale

- in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Giugliano in Campania al foglio 66, particella 221, subalterno 3; Via Ripuarìa Piano S

dal 20/10/2003 al 13/04/2015

Immobile attuale

- in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Giugliano in Campania al foglio 66, particella 221, subalterno 3; Strada provinciale Ripuarìa Piano S

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/10/2003
Pratica n. 750204 in atti dal 20/10/2003
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 100151.1/2003)

dal 13/04/2015

Immobile attuale

- in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Giugliano in Campania al foglio 66, particella 221, subalterno 3; Strada provinciale Ripuarìa Piano S1

VARIAZIONE del 13/04/2015 Pratica n. NA0159761 in atti dal 13/04/2015
G.A.F.CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 67795.1/2015)
Annotazioni: g.a.f.codifica piano incoerente-2015

SITUAZIONE DATI CLASSAMENTO

dal 24/07/1986

Immobile attuale

- in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Giugliano in Campania al foglio 66, particella 221, subalterno 3; Impianto meccanografico del 30/06/1987



dal 24/07/1986 al 01/01/1992

Immobile attuale

- in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Giugliano in Campania al foglio 66, particella 221, subalterno 3;
Rendita: Lire 539; Categoria C/2; Classe 6; Consistenza 55 mq
da Classamento automatico del 24/07/1986 in atti dal 17/05/1991

dal 01/01/1992

Immobile attuale

- in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Giugliano in Campania al foglio 66, particella 221, subalterno 3;
Rendita: Euro 244,28; Rendita: Lire 473.000; Categoria C/2; Classe 6; Consistenza 55 mq
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

STORIA DEGLI INTESTATI DELL'IMMOBILE

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA
Foglio 66 Particella 221 Sub. 3**

1. Omissi
s

dall'impianto al 17/02/1999

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987)

1. Omissi
s

dal 17/02/1999 al 23/03/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'Atto del 17/02/1999 Pubblico ufficiale COVINO FIORELLA Sede TORRE ANNUNZIATA (NA) Repertorio n. 31809 - COMPRAVENDITA Trascrizionen. 4077.1/1999 in atti dal 02/03/1999

2. Omissi
s

dal 17/02/1999 al 14/03/2006

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

1. Omissi
s

dal 23/03/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni (deriva dall'Atto del 23/03/2007 Pubblico ufficiale DE BELLIS GABRIELLA Sede SESSA AURUNCA (CE) Repertorio n. 15876 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12712.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 04/04/2007.

GIUDICE dott.ssa Margherita Lojodice | Esperto Stimatore ing. Giovanni Sepe
Procedura n°74/2022

25



Rispondenza formale:

Sussiste rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Tra la data dell'atto di provenienza (atto di compravendita del 23/03/2007) e la data del pignoramento – 15/02/2022 – non sono intervenute variazioni catastali.

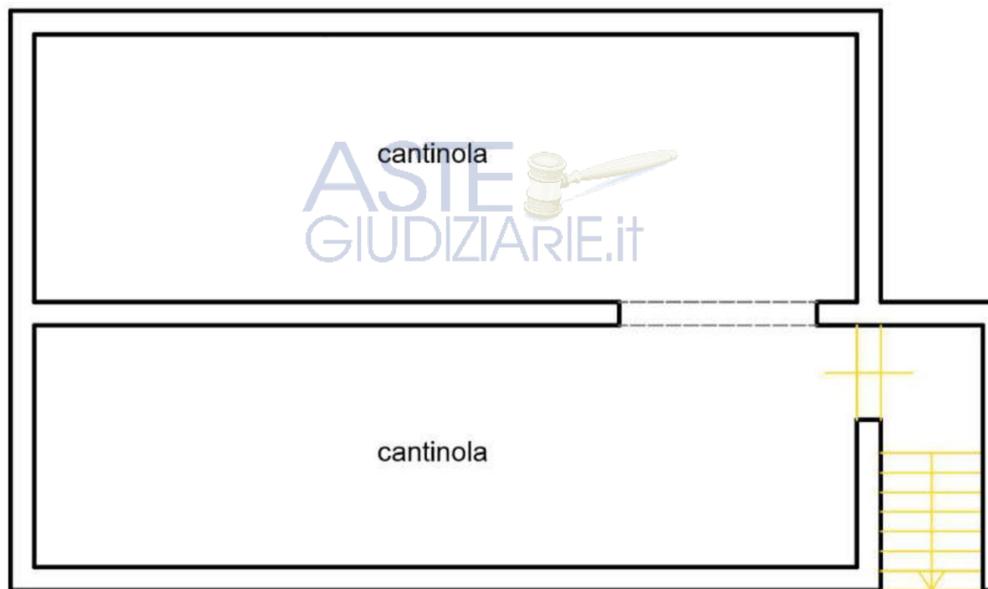
Variazioni:

Non risultano variazioni dei dati catastali

Rispondenza planimetrie catastali:

Da visura telematica effettuata, **la planimetria catastale del sub 3 non è rilasciabile dall'Agenzia delle Entrate perchè non abbinata**. Tale caso si verifica allorchè la planimetria catastale è presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate ma non risulta associata alla giusta unità immobiliare che rappresenta, ovvero risulta associata ad un subalterno sbagliato. Pertanto non è possibile verificare la rispondenza.

Si riporta, di seguito, la planimetria dello stato di fatto:



PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO DEL SUB 3 DEPOSITO AL PIANO INTERRATO SUB 3

Si riportano nell'Allegato n. 3 visura storica catastale del sub 3.



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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà in regime di comunione dei beni di un **appartamento al piano rialzato e di un deposito al piano interrato** facenti parte di una villetta composta anche da un piano primo (non oggetto di pignoramento) ubicati in Giugliano in Campania (Na) alla via Carrafiello, 34 Parco Ciliegi

➤ è composto da un **appartamento** di circa 125 mq posto al piano rialzato di una villetta monofamiliare costituita anche da un altro piano fuori terra, il primo, che non è oggetto di pignoramento e che dall'analisi dei grafici del titolo abilitativo (*cf. All. 4*) non risulta condonato, e dunque il suddetto piano primo non risulta licenziato. L'accesso all'appartamento al piano rialzato avviene attraverso un ballatoio posto sul fronte sud. E' costituito da un ambiente cucina/soggiorno, un ripostiglio/lavanderia, un disimpegno attraverso il quale è possibile accedere ad un servizio, alla camera da letto padronale e alla scala interna da cui si accede al piano primo (non oggetto di pignoramento);

➤ è composto da un locale **deposito**, posto al piano interrato, accessibile a piedi dall'area esterna antistante la villetta a mezzo scalinata posta sul fronte est della stessa. E' articolato in due ambienti collegati da un varco centrale. Ha una consistenza catastale pari a 55 mq;

➤ il bene **appartamento** posto al piano rialzato confina con viale dei Ciliegi e beni altre ditte (p.lla 220, p.lla 222, p.lla 260);



➤ il bene **deposito** posto al piano interrato confina con viale dei Ciliegi e beni altre ditte (p.lla 220, p.la 222, p.la 260).

➤ l'appartamento al piano rialzato è riportato nel C.F. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 66, particella 221, subalterno 4;

➤ il deposito al piano interrato è riportato nel C.F. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 66, particella 221, subalterno 3;

➤ il descritto stato dei luoghi dell'appartamento al piano rialzato (sub 4) non corrisponde alla consistenza catastale e alla planimetria catastale in quanto del sopralluogo è stata rilevata **l'edificazione completamente abusiva dell'attuale ambiente ingresso- cucina-living.** Nello specifico, è stato edificato abusivamente, senza alcun titolo, un volume di circa 200 mc realizzando, antistante l'unico ambiente riportato nella planimetria catastale, un vano che comprende due ulteriori ambienti con destinazione ingresso-cucina-living e ripostiglio con relativa copertura a falda singola. Inoltre, sono state riscontrate **due difformità nell'ambiente bagno**: la realizzazione di un vano box doccia e lo spostamento della porta del bagno.

➤ Vi è il seguente titolo abilitativo:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 4220/SAN/86 del 20/01/2004 rilasciata ai

sigg. Omissis

Omissis

sanatoria di un fabbricato composto da piano seminterrato adibito a cantinola (sub 3) e piano rialzato adibito a civile abitazione (sub 4).

Con riferimento al suddetto titolo abilitativo, lo stato dei luoghi **non è conforme** in quanto:

- tale titolo abilitativo **esclude dal condono** il primo piano fuori terra del fabbricato **non oggetto di pignoramento**;
- dall'analisi dell'elaborato grafico, allegato al suddetto titolo, si evince che è stato **edificato abusivamente (senza alcun titolo) l'attuale ambiente ingresso- cucina-living al piano rialzato.** Nello specifico, è stato edificato abusivamente al piano rialzato, senza alcun titolo, un volume di circa 200 mc realizzando un vano che comprende due ulteriori ambienti con destinazione ingresso-cucina-living e ripostiglio con relativa copertura a falda singola; Inoltre sono state riscontrate **due difformità nell'ambiente bagno**: la realizzazione di un vano box doccia e lo spostamento della porta del bagno.
- le opere per realizzare l'abuso hanno previsto la demolizione del vecchio terrazzino coperto e delle vecchie scale di ingresso al piano rialzato e la conseguente realizzazione dell'attuale ambiente ingresso-cucina-living e il nuovo ballatoio per accedere all'ingresso del piano rialzato;
- conseguentemente alla realizzazione del suddetto volume abusivo al piano rialzato, l'ingresso della cantinola al piano interrato (sub 3) è stato spostato dal fronte sud al fronte est del fabbricato realizzando una nuova apertura e delle nuove scale;



➤ I suddetti abusi volumetrici realizzati al piano rialzato, in difformità al titolo abilitativo rilasciato in sanatoria, non sono sanabili, ad esclusione delle difformità riscontrate nell'ambiente bagno sanabili attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

➤ Non risulta ordine di demolizione dei beni;

➤ Ricade nel vigente P.R.G., come zona omogenea E/2, (agricola di pregio) e non è sottoposta a vincolo ai sensi degli artt. 32 e 33 della 47/85;

➤ PREZZO BASE euro 81.100,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE dott.ssa Margherita Lojodice | Esperto Stimatore ing. Giovanni Sepe
Procedura n°74/2022

29

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SEPE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1cc0bab426d48f088b0b00cc60a43bb761



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:

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.

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.).

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).

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.

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.

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

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare



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

Si riporta di seguito la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, a ritroso, per il bene immobile oggetto della presente relazione di stima, con la precisazione di tutte le variazioni catastali intervenute nel tempo.

- In virtù di atto di compravendita per notar COVINO FIORELLA del 17/02/1999, rep. 31809, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 addì 23/02/1999 ai nn.5458/4077 gli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.66 p.la 221 sub. 3 e sub. 2 sono pervenuti ai sigg. Omissis e Omissis per acquisto da

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Omissis

- in virtù di atto di compravendita per notar DE BELLIS GABRIELLA del 23/03/2007, rep. 15876/5559, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 addì 03/04/2007 ai nn.25621/12712 i suddetti immobili risultano di proprietà di Omissis in comunione dei beni con Omissis per la quota di 1/1 di piena proprietà a lui pervenuti per acquisto da Omissis e da Omissis

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati edificati sull'appezzamento di terreno attualmente censito al Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania al foglio 66, particella 221, classificato come ente urbano, della estensione di 466 mq, derivante da tipo FRAZIONAMENTO in atti dal 18/03/1991 (n.131.1/1981).

Si riportano all'Allegato n. 11 Atto di compravendita notar De Bellis e nota di trascrizione atto di compravendita notar Covino Fiorella.

Comunione legale con il coniuge:

Gli immobili pignorati risultano in regime di comunione dei beni.

Dall'estratto di matrimonio non risultano annotazioni e il matrimonio è stato contratto in Napoli in data 25/07/2003. L'atto di pignoramento risultata notificato ad entrambi i coniugi.

Situazioni di comproprietà:

L'intera proprietà appartiene a Omissis in regime di comunione dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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. ____; ____; ecc.); eventuali varianti; permesso di DIA n. ____ costruire n. ____;
- 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) aero fotogrammetrie 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 informato 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 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 eseguenti 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.

A seguito degli accessi effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania allo scopo di verificare la regolarità urbanistica delle unità immobiliari pignorate, lo scrivente ha potuto accertare quanto segue.

- In data **20/01/2004** il comune di Giugliano in Campania rilasciava ai sigg. Omissi e Omissi s **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 4220/SAN/86 del 20/01/2004** conseguente alla domanda presentata in data 31/05/1986 prot. 19270 per la sanatoria di un fabbricato composto da **piano seminterrato** adibito a cantinola e **piano rialzato** adibito a civile abitazione.
Al riguardo, si precisa che la suddetta concessione edilizia ESCLUDE dal condono il piano primo nonostante già edificato e rappresentato sull'elaborato grafico allegato alla concessione.
Si precisa, altresì, che il suddetto piano primo non è oggetto di codesta procedura di



pignoramento.

- Non risulta, sulla base degli atti forniti allo scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania, il rilascio di un certificato di agibilità relativo all'unità immobiliare pignorata sub 4.

- In relazione al titolo edilizio sopra citato, allo stato di fatto risultano le seguenti discrasie:
 - dall'analisi dell'elaborato grafico, allegato al suddetto titolo, si evince che **il piano primo fuori terra del fabbricato (non oggetto di pignoramento) è escluso dal condono;**
 - dall'analisi dell'elaborato grafico, allegato al suddetto titolo, si evince che è stato **edificato abusivamente (senza alcun titolo) l'attuale ambiente ingresso- cucina- living al piano rialzato.**

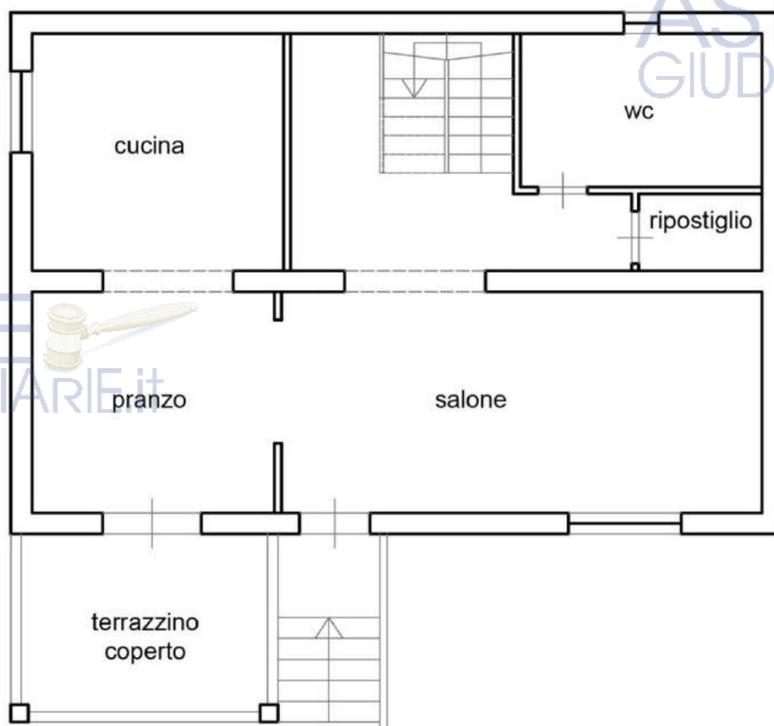
Nello specifico, è stato edificato abusivamente al piano rialzato, senza alcun titolo, un volume di circa 200 mc realizzando un vano che comprende due ulteriori ambienti con destinazione ingresso-cucina-living e ripostiglio con relativa copertura a falda singola. Inoltre sono state riscontrate **due difformità nell'ambiente bagno**: la realizzazione di un vano box doccia e lo spostamento della porta del bagno;
 - le opere per realizzare l'abuso hanno previsto la demolizione del vecchio terrazzino coperto e delle vecchie scale di ingresso al piano rialzato e la conseguente realizzazione dell'attuale ambiente ingresso-cucina-living e il nuovo ballatoio per accedere all'ingresso del piano rialzato;
 - conseguentemente alla realizzazione del suddetto volume abusivo al piano rialzato, l'ingresso della cantinola al piano interrato è stato spostato dal fronte sud al fronte est del fabbricato con realizzando una nuova apertura e delle nuove scale.

- Alla luce di quanto sopra descritto, **le difformità** riscontrate nell'ambiente bagno al piano rialzato **sono sanabili** attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 per un costo forfettario pari a **Euro 2.000,00**. Invece, gli **abusi volumetrici** realizzati sempre al piano rialzato, in difformità al titolo abilitativo rilasciato in sanatoria, **non sono sanabili** quindi risulta necessaria la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

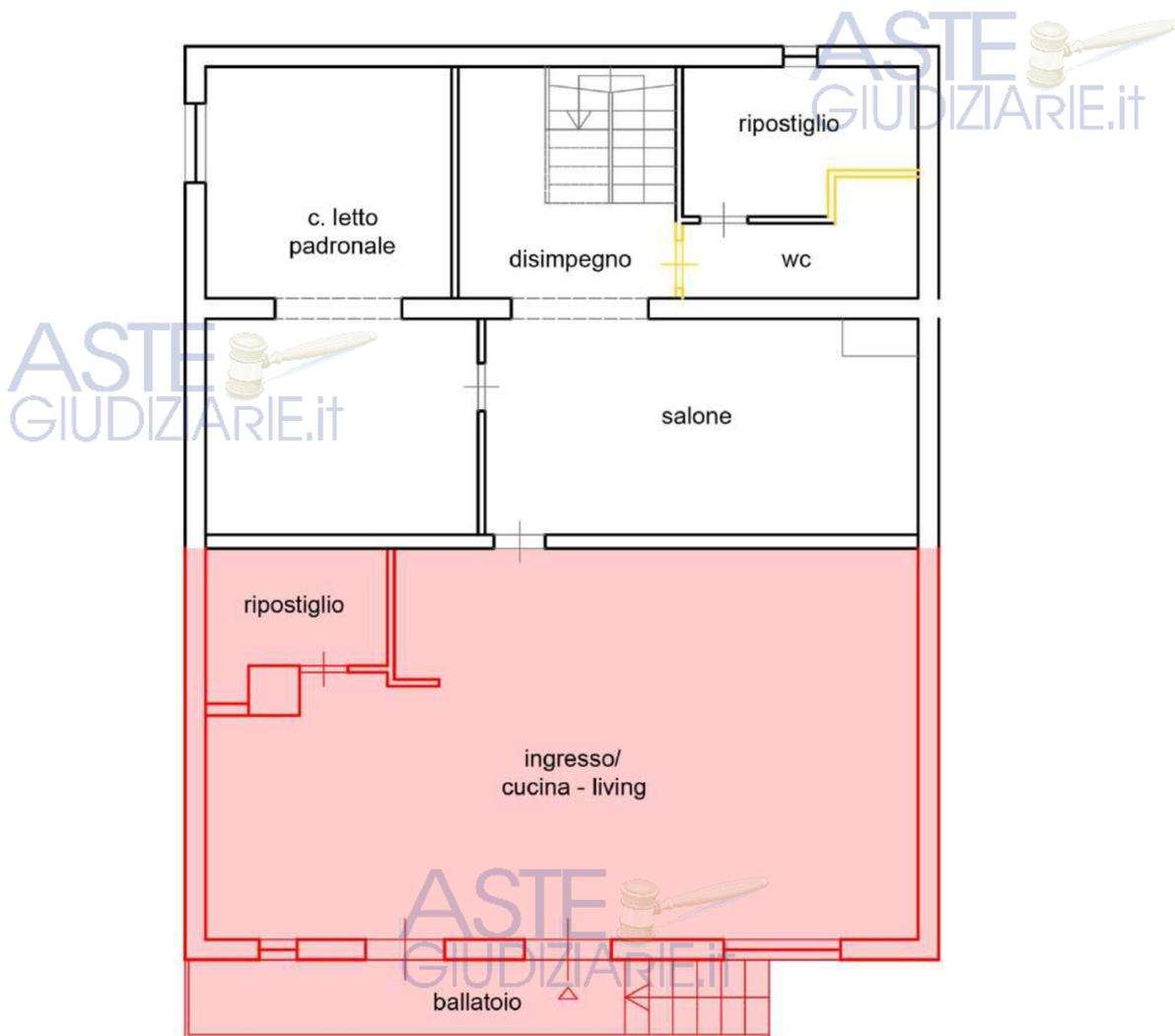
ASTE
GIUDIZIARIE.it





PLANIMETRIA DI PROGETTO ASSENTITA DEL SUB 4
 CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 4220/86/SAN DEL 20/01/2004





PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO DEL SUB 4 CON EVIDENZIAMENTO IN ROSSO DEL VOLUME ABUSIVO E IN GIALLO DELLE DIFFORMITA'

- Le opere necessarie alla demolizione del volume abusivo e al ripristino dei luoghi sono le seguenti:
 - demolizione totale del volume ingresso-cucina/living e ripostiglio 1;
 - demolizione della copertura del volume a falda;
 - demolizione del ballatoio e della scala di ingresso;
 - trasporto del materiale di risulta a discarica;
 - oneri di discarica;
 - ripristino stato dei luoghi come da titolo autorizzativo in sanatoria.



- I costi di cui sopra, con l'aggiunta dell'IVA e delle spese relative al compenso per l'affidamento dell'incarico professionale ad un tecnico abilitato, anche esse comprensive di IVA e cassa previdenziale, restituiscono un valore complessivo forfettariamente stimato in: **Euro 35.000.** (vedi conteggi seguenti)

- **Determinazione dei costi per la demolizione delle porzioni abusive:**

Superficie lorda abuso piano rialzato: 66,30 mq

Volume complessivo lordo: 66,30 mq x 3 m = 198,90 mc = 200 mc

Rif. Listino Regione Campania 2024

Voce: R.02.20.05.b

Demolizione parziale o totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti diservizio, schermature ed inoltre ogni onere magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata-

Fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno € 18,73/mc v.p.p

Oneri di discarica presunti: € 30,00/mc

Costi: (200 mc x 48,73 €/mc) = € 9.746 = **€ 10.000**

- Costi forfettari per ripristino stato dei luoghi = **€ 20.000**

Spese tecniche = **€ 5.000**

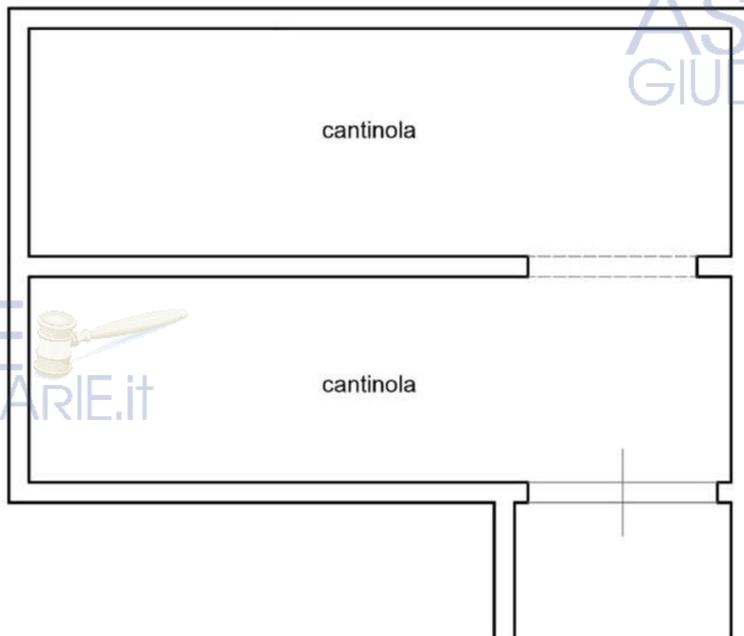
- Per quanto concerne la cantinola al piano seminterrato sub 3 si riscontra la seguente difformità: l'ingresso è stato spostato dal fronte sud al fronte est del fabbricato realizzando una nuova apertura e delle nuove scale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

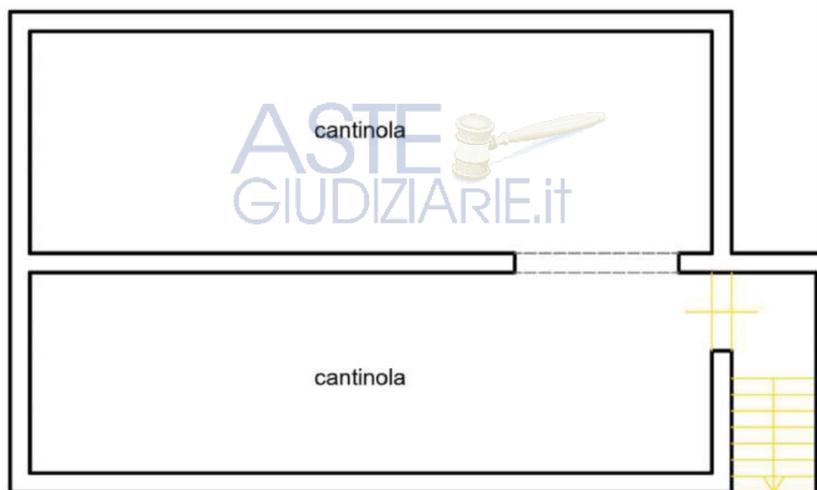
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





PLANIMETRIA DI PROGETTO ASSENTITA DEL SUB 3
 CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 4220/86/SAN DEL 20/01/2004



PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO DEL SUB 3 DEPOSITO AL PIANO INTERRATO SUB 3
 CON EVIDENZIAZIONE IN GIALLO DELLE DIFFORMITA'

Si allega copia del citato titolo edilizio e planimetrie con evidenziazione delle difformità urbanistico-edilizie riscontrate (cfr. Allegati n. 4 e n. 10).



- Infine, si precisa che la particella 221 del foglio 66 ricade, nel vigente P.R.G., come zona omogenea E/2, (agricola di pregio) e non è sottoposta a vincoli ai sensi degli artt. 32 e 33 della 47/85;

Si allegano inquadramento con zonizzazione, estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., nonché certificazione dell'Ufficio Tecnico, dalla quale si evincono il titolo edilizio relativo al fabbricato di nostro interesse e l'assenza di vincoli per la zona in esame (cfr. Allegati nn. 3 e 4).

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 pignorato è **occupato dai debitori esecutati** e dal loro nucleo familiare composto in totale da n. 4 persone.



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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c. acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d. acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e. verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f. acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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



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

Tra questi si segnalano:

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

Pendenza di altre procedure esecutive:

Non risultano pendenti altre procedure esecutive sul bene pignorato

Pendenza di procedimenti giudiziari civili:

Non risultano pendenti altri procedimenti giudiziari civili sul bene pignorato

Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale:

Non risulta pendente alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge

Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici:

Non sussiste alcun vincolo di carattere storico-artistico

Condominio:

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte del Condominio "Parco Ciliegi".

La sig.ra Omissis all'esito dell'accesso effettuato in data 13/12/2023 dichiarava che l'amministratore è il sig. Omissis e che vi sono pendenze condominiali per circa € 400,00 (cfr. allegato n. 1 verbale accesso del 13/12/23). Vi è regolamento condominiale.

Servitù:

Non è stata rinvenuta alcuna servitù

Provvedimenti di sequestro penale:

Non esistono provvedimenti di sequestro penale

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

Non esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente riguardanti:

- 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:

Difformità urbanistiche - edilizie.

Come specificato in risposta al quesito sub 6), sono state riscontrate sia difformità urbanistico-edilizie sia abusi volumetrici, in ragione dei quali sono stati stimati forfettariamente i costi per la presentazione della S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 per le opere difformi ma sanabili, comprensivi di compensi tecnici (con IVA e cassa previdenziale), diritti di segreteria e sanzioni amministrative e i costi per la demolizione del volume abusivo e il ripristino dello stato di luoghi.

Il totale di tutte le spese sopra citate è stato valutato in maniera forfettaria in **Euro 37.000,00** (Euro 2.000 per la S.C.I.A. delle difformità sanabili + Euro 35.000 per la demolizione degli abusi). Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta del lotto di vendita.

Difformità catastali.

Come precisato in risposta al quesito sub 3), sono state riscontrate difformità catastali. Il costo per la presentazione del DOCFA di aggiornamento delle planimetrie catastali è stato determinato in **Euro 2.000,00**. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta del lotto di vendita.

Formalità

Omissis

TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/04/2007 - Registro Particolare 12712 Registro Generale 25621
Pubblico ufficiale DE BELLIS GABRIELLA Repertorio 15876/5559 del 23/03/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA(NA)
SOGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 03/04/2007 - Registro Particolare 8549 Registro Generale 25622
Pubblico ufficiale DE BELLIS GABRIELLA Repertorio 15877 del 23/03/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA(NA)
SOGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/03/2022 - Registro Particolare 9563 Registro Generale 12462
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD UNEP Repertorio 1826 del 15/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA(NA)

Si allega elenco sintetico delle formalità per soggetto

Omissis (cfr. Allegato n. 6).



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

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

I beni pignorati, dagli accertamenti effettuati, **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 olivellario, 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.

I beni pignorati, dagli accertamenti effettuati, **non sono gravati** da censo, livello o uso civico.



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

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

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

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte del Condominio "Parco Ciliegi".

La sig.ra Omissis all'esito dell'accesso effettuato in data 13/12/2023 dichiarava che l'amministratore è il sig. Omissis e che vi sono pendenze condominiali per circa € 400,00 (cfr. allegato n. 1 verbale accesso del 13/12/23).

Le spese condominiali ordinarie sono pari a 375 euro /anno.

Vi è regolamento condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 o dall'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni



ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizie 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.

Criterio di stima utilizzato.

Il metodo utilizzato per la stima del valore di mercato del bene è quello del confronto di mercato (**Market Approach**). Il valore di mercato viene calcolato con il seguente procedimento:

Il **valore di mercato attuale** è stato stimato col metodo del confronto di mercato (**MCA**) che consiste nella rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo, e si basa su un sistema di equazioni lineari relative ai confronti tra immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie coperta calpestabile, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono



computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm);

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento:
 - superfici esterne scoperte o assimilabili di uso esclusivo. Esse saranno computate al 20% della superficie;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:
 - cantine, soppalchi, etc.. Essi vanno computati al 50%, qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, e al 25%, qualora siano non comunicanti.

Valori unitari e fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, in conformità ai criteri di stima di cui agli standard di valutazione internazionali ed al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, si è scelto quello derivante dal criterio della comparazione diretta (Market Approach).

A tale valore sono stati detratti i costi per la demolizione dell'abuso, stimati a parte, ed infine sono stati effettuati gli adeguamenti e correttivi di stima per determinare il prezzo a base d'asta.

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda ragguagliata, così come calcolata in risposta al Quesito n. 2, tenendo in debito conto di parametri intrinseci ed estrinseci costitutivi il valore del bene in esame, sulla scorta di informazioni assunte relativamente a concrete trattative adottate nelle contrattazioni di compravendita in Giugliano in Campania per immobili analoghi a quello in oggetto, dell'andamento del mercato immobiliare dell'intorno zonale circostante quello di dislocazione dell'immobile, tenendo inoltre in considerazione i valori forniti dall'Agenzia del Territorio espressi attraverso le tabelle dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari, nonché dei valori espressi dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP.

I valori estrapolati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) -1° semestre 2023, vengono riportati nella figura e nella tabella seguente per attività residenziali e per attività commerciali:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Suburbana/MARCIATO, VIA SAN NULO, VIA RIPIARIA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1550	L	3,1	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	1050	L	2,1	3,2	L
Box	NORMALE	580	890	L	2,4	3,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1600	L	3,2	4,9	L

Riepilogo:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato		Superficie (L/N)	Valore di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	normale	680	1050	L	2,1	3,2	L
Box	normale	580	890	L	2,4	3,7	L

Calcolo del valore di mercato dell'immobile con il criterio di stima per comparazione diretta:

Sulla base dell'Allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n°120811 del 27/07/2007 ("Disposizione in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art.1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006 n.296") si determina il valore normale dell'immobile dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

dove:

Val OMI MAX ; Val OMI MIN si ottengono dalla tabella precedente

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

K1 = taglio di superficie

K2 = livello di piano



STIME DI RIFERIMENTO		
SUB 4 (RESIDENZIALE)		
Descrizione	€	Valore
Fonte (agenzia del Territorio OMI)	€	809,50
Sup. comm.= 129.51 mq		
Stato conservativo del bene: NORMALE		
Val OMI MIN= € 680		
Val OMI MAX= € 1050		
Tipologia edilizia OMI: A/3Abitazioni civili		
K1= taglio di superficie =0,8		
K2= livello di piano = 0,2		
K= (K1+ 3 x K2) /4 = 0,35		
Coeff. Correttivo = 1		
Valore normale unitario: €/mq 809,50		
Valore normale dell'immobile: € 104.838,35		
Valore medio	€	809,50
SUB 3 (CANTINOLA)		
Fonte (agenzia del Territorio OMI)	€	657,50
Sup. comm.= 33.90 mq		
Stato conservativo del bene: NORMALE		
Val OMI MIN= € 580		
Val OMI MAX= € 890		
Tipologia edilizia OMI: C/2 Deposito		
K1= taglio di superficie = 1		
K2= livello di piano = 0		
K= (K1+ 3 x K2) /4 = 0,25		
Coeff. Correttivo = 1		
Valore normale unitario: €/mq 657,50		
Valore normale dell'immobile: € 22.289,25		
Valore medio	€	657,50

**COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA
(Tabella TCM 3.1.1. del 17/07/2008)**

descrizione	valore
Caratteristiche infrastrutturali –adduzione idrica	1
Caratteristiche funzionali basso impatto -scuole	1,03
Caratteristiche funzionali basso impatto -supermercati	1,03
Età edificio –edificio costruito da oltre 20 anni	0,8
Impianti -economici	0,91
Manutenzione e qualità dell'edificio –normale	1
Caratteristiche infrastrutturali –uffici pubblici	1,03
Stato di conservazione interno -intonaci	0,8
Zona collegamento –strada statale	0,9
Stato di conservazione esterni -intonaci	0,8



Caratteristiche ambientali –rapporto verde/costruito	0,8
Rifinitura esterno –sufficientemente rifinita	1
Rifinitura interno –sufficientemente rifinita	1
Stato di conservazione esterni -infissi	1
Stato di conservazione interno -pavimenti	1
Zona qualità -media	1
Zona posizione -periferica	0,8
Giardino –giardino o corte condominiale	0,8
Esposizione prevalente –nord-sud	1
Zona caratteristiche -normali	1
Zona prospicienza -normale	1
Esposizione prevalente –normale	1
Tipologia –edificio condominiale oltre i duepiani fuori terra	0,95
Parcheggio condominiale –con parcheggio condominiale	1
Totale	0,94

RIEPILOGO CALCOLI stima per comparazione diretta		
SUB 4 (piano rialzato)		
Sup. comm.	mq	129.51
Prezzo medio di riferimento	€/mq	809.50
Coeff. Correttivo finale		0,94
Prezzo di stima	€/mq	760,93
Valore di stima	€	98.548,04
Valore di stima arrotondato	€	98.600,00
SUB 3 (piano interrato)		
Sup. comm.	mq	33.90
Prezzo medio di riferimento	€/mq	657.50
Coeff. Correttivo finale		0,94
Prezzo di stima	€/mq	618,05
Valore di stima	€	20.951,90
Valore di stima arrotondato	€	21.000,00
TOTALI (sub 4 + sub 3)	€	119.600,00

Col **metodo MCA** è stato determinato un valore di mercato del lotto pari a **€ 119.600,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE dott.ssa Margherita Lojodice | Esperto Stimatore ing. Giovanni Sepe
Procedura n°74/2022

52

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SEPE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1cc0bab426d48f088b0b00cc60a43bb761



A tale valore è necessario **dedurre** le seguenti spese:

- per la demolizione dell'abuso volumetrico e il ripristino dello stato dei luoghi;	Euro 35.000,00;
- per la presentazione della pratica edilizia di sanatoria delle opere difformi ma sanabili (SCIA in sanatoria);	Euro 2.000,00;
- per la redazione dell'attestato di prestazione energetica	Euro 500,00;
- per la presentazione delle planimetrie catastali aggiornate	Euro 1.000,00;
TOTALE	Euro 38.500,00

Così avremo che il valore di mercato del **LOTTO UNICO** sarà dato da:

Euro 119.600,00 - Euro 38.500,00 = **Euro 81.100,00**

In conclusione:

Valore di mercato del LOTTO UNICO: Euro 81.100,00 (Euro ottantunomilacento/00).

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

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

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

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

Il bene immobile oggetto di stima non è costituito da quote indivise.

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.

Dal certificato di residenza storico acquisito si deduce che alla data del pignoramento (15/02/2022) i coniugi esecutati avevano residenza anagrafica in Giugliano in Campania (Na) alla via Carrafiello, 34 interno 24.

Alla data attuale la residenza risulta invariata (Cfr. All.5 – Certificato di residenza storico).

Dall'estratto di matrimonio acquisito si evince che i coniugi esecutati Omissi e Omissi hanno contratto matrimonio in data **25/07/2003** in **regime di comunione dei beni** (Cfr. All. 7 – Estratto di matrimonio).

Tanto si rassegna alla Superiore Valutazione del Signor Giudice dell'Esecuzione, in adempimento dell'incarico ricevuto.

Aversa, 11/03/2024



L'Esperto Stimatore

dott. ing. Giovanni Sepe
(firmato digitalmente)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE dott.ssa Margherita Lojodice | Esperto Stimatore ing. Giovanni Sepe
Procedura n°74/2022

54

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SEPE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1cc0bab426d48f088b00cc60a43bb761



DO TT. ING .GIOVANNI SEPE
Via Nazario Sauro, 10 - 80021 Afragola (NA)
cell.(+39) 331.39.45.806
email: sepegiovanni@hotmail.com - pec:giovanni.sepe@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI Napoli Nord

Terza SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. 74/2022 R.G.E.
GIUDICE dott.ssa Margherita Lojodice

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

Omissi
s

contro

Omissis + Omissi
s

ASTE
GIUDIZIARIE.it

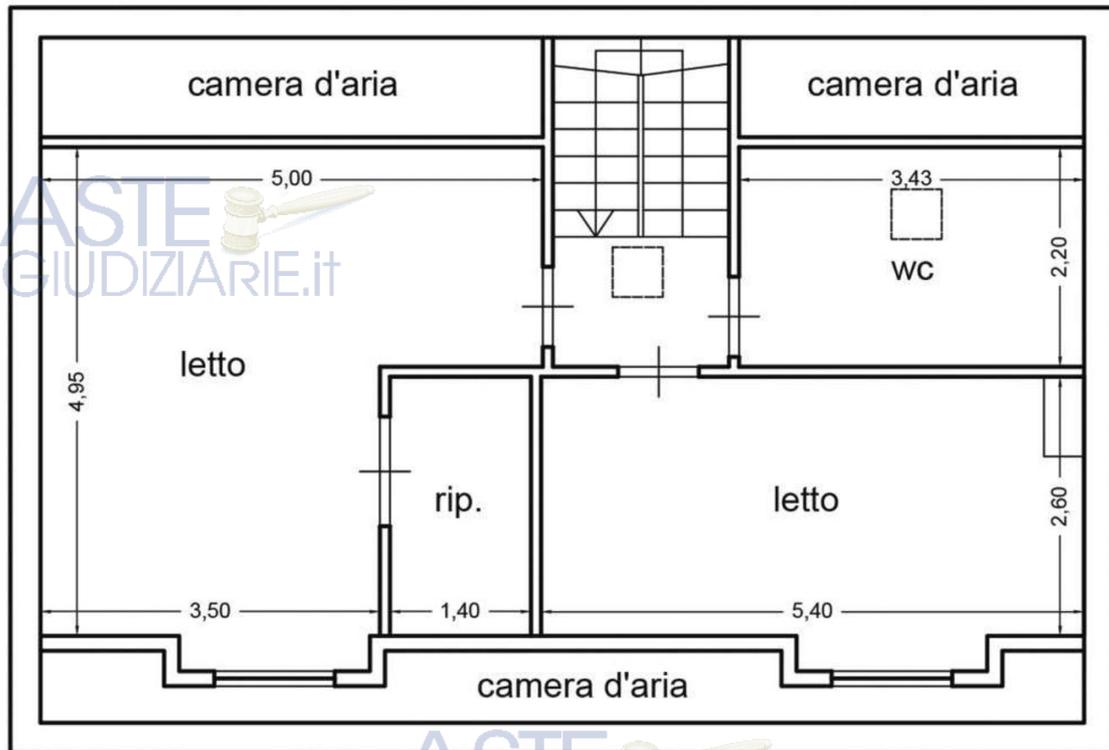
INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO DEL PRIMO PIANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it