



arch. Angelo Chifari

via Simone Martini 79
80128 NAPOLI
Cell. +393492325985

Tel./Fax +3908119331871
E-mail: arch.angelochifari@gmail.com
PEC: angelo.chifari@archiworldpec.it

via Cesina 4
80016 Marano di Napoli (NA)
P.IVA: 06542121212



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
III CANCELLERIA CIVILE

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

R.G.E. 404/2021/EI

Promossa da



contro



Giudice dell'Esecuzione: Dott. Antonio Cirma

Esperto Stimatore: arch. Angelo Chifari

Custode Giudiziario: avv. Alessandra Feola

ANNO 2023



Sommario

Premessa	2
Svolgimento dell'incarico.....	2
Risposta ai quesiti	4
SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE	4
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	7
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	11
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	18
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	22
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	23
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	26
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	31
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	32
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	35
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	36
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	37
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	38
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	42
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.	43
Scheda di riepilogo.....	45
Elenco allegati.....	46



RELAZIONE DI STIMA

Illustrissimo Sig. **G.E. Dott. Antonio Cirma** della III Sezione Cancelleria Civile.

Premessa

La S.V.I. con provvedimento del giorno 1 marzo 2023 nominava il sottoscritto arch. Angelo Chifari, con studio in Napoli alla via Simone Martini n. 79 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n.9959, Esperto Stimatore in virtù dell'iscrizione all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Napoli Nord n.709, nella procedura esecutiva R.G.E. 404/2021/EI promossa da [REDACTED] invitandolo ad accettare l'incarico entro 7 giorni dalla data del deposito del decreto di nomina, al fine di redigere la presente relazione di stima relativa al seguente bene oggetto di pignoramento:

- **Abitazione di tipo civile censita al N.C.E.U del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 83 particella 924 sub. 2, ubicata in via Ripuaria n. 387/N piano primo.**

Svolgimento dell'incarico

Dopo aver ricevuto l'incarico, lo scrivente accedeva alla piattaforma online giustizia.it per estrarre copia degli atti del procedimento esecutivo de quo allegati al fascicolo d'Ufficio.

Successivamente fissava congiuntamente con il Custode Giudiziario, avv. Alessandra Feola, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 21 marzo 2023 alle ore 9:30.

Il giorno stabilito il sottoscritto, unitamente al Custode Giudiziario, si recava presso il cespite pignorato ubicato in Giugliano in Campania (NA) alla via Ripuaria n. 387/N.

Dopo aver rilevato l'assenza della debitrice esecutata ed aver lasciato sulla porta di ingresso un avviso per essere ricontattato con urgenza, nella stessa giornata il Custode Giudiziario veniva ricontattato dalla debitrice esecutata e congiuntamente con lo scrivente veniva fissato un secondo accesso per il giorno 24 marzo 2023 ore 9:30.

Il giorno stabilito il sottoscritto, unitamente al Custode Giudiziario, si recava nuovamente presso il cespite pignorato dove erano presenti la debitrice esecutata sig.ra [REDACTED]

Dopo aver brevemente illustrato ai presenti i compiti dell'Esperto Stimatore, lo scrivente eseguiva l'ispezione dell'immobile oggetto di pignoramento dandone testimonianza attraverso rilievi metrici e fotografici.

Le operazioni collegiali venivano completate nella stessa giornata alle ore 11:10.

In separata sede il sottoscritto eseguiva accurate ricerche relative al cespite oggetto di pignoramento, consistenti in:

- Acquisizione telematica delle visure catastali e della planimetria del cespite pignorato;
- Acquisizione delle informazioni e dei documenti relativi alla regolarità urbanistica del cespite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania (NA);
- Acquisizione telematica delle visure ipotecarie relative all'immobile pignorato;



- Acquisizione del certificato di stato di famiglia e di residenza storico della debitrice eseguita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania (NA);
- Acquisizione del certificato di stato civile della debitrice eseguita presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Giugliano in Campania (NA);
- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari di zona.



Risposta ai quesiti

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

Controllo: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

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

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**. Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto



indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE", in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

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

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E. dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

Lo scrivente ha eseguito preliminarmente il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c.¹.

In dettaglio, nel fascicolo d'Ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- **Certificazione notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c. a firma del notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, iscritto presso il Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, depositata in data 01/12/2021 e successiva integrazione del 02/10/2023;**
- **Estratto di mappa.**

Nella certificazione notarile depositata in data 01/12/2021 non risultava notificato l'avviso ex art. 498 c.p.c. ad [REDACTED];

- **ISCRIZIONE NN. 11451/2655 del 03/03/2009 IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 del 16/02/2009 Numero di repertorio 106929/71 emesso a favore di [REDACTED] che grava sulla quota di 1/2 di proprietà del cespite staggito.**

Si riscontrava altresì la carenza dei dati dell'ultimo titolo traslativo ultraventennale relativo al soggetto contro:

¹ "Art. 567, comma 2, c.p.c. - Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla e trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari."



- **Nello specifico ai sigg. [REDACTED] il bene è pervenuto in virtù di compravendita del 02/07/1997 rep. 7043 Notaio Sergio Mililotti sede Frattaminore (NA) trascritto il 02/07/1997 ai nn. 21482/16688 da potere di [REDACTED]**

Tali evidenze sono state tempestivamente segnalate alla S.V.I. ed integrate successivamente dal creditore procedente.

La certificazione notarile integrativa riporta i dati catastali attuali e storici del cespite pignorato.

L'esame della documentazione notarile consente di affermare quanto segue:

- Il periodo esaminato riguarda il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e risale ad un titolo di provenienza trascritto in data antecedente il ventennio;
- La certificazione riguarda il bene staggito con riferimento alle trascrizioni ed alle iscrizioni riguardanti il debitore ed i suoi danti causa, complete di data, numeri di registro particolare e generale, nominativo dei soggetti esaminati, annotamenti;
- Non si rilevano nel ventennio atti di provenienza *mortis causa* o *inter vivos* a carattere non traslativo.

Nella documentazione d'ufficio inoltre non erano presenti il certificato di stato civile, di residenza storico e di famiglia della debitrice esecutata, che lo scrivente ha richiesto e acquisito presso i relativi Uffici Comunali.

L'atto di **pignoramento** immobiliare trascritto il 05/11/2021 alla Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 ai NN. 40039/54215 e notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord rep. 8352 il 21/10/2021, ad istanza di [REDACTED]

[REDACTED] grava sul seguente immobile:

- **Abitazione di tipo civile censita al N.C.E.U del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 83 particella 924 sub. 2, ubicata in via Ripuarina n. 387/N piano primo.**

Il pignoramento è stato azionato in virtù di **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** stipulato in data 28/03/2007 rep. 38282/11880 iscrizione nn. 9297/28127 del 13/04/2007 Notaio Lombardi Armida.

Dalle visure catastali effettuate l'attuale proprietario dell'immobile è la debitrice esecutata per l'intera quota di proprietà.

Tale bene è pervenuto all'esecutata in virtù dei seguenti titoli:

- **Quota pari a 1/2 di piena proprietà per atto di compravendita del 28/03/2007 rep. 38281/11879 Notaio Lombardi Armida trascritto il 13/04/2007 nn. 28126/13934 da potere di [REDACTED];**
- **Quota pari a 1/2 di piena proprietà per atto di compravendita del 20/12/2012 rep. 2095/1665 Notaio De Bellis Gabriella trascritto il 31/12/2012 nn. 52470/40475 da potere di [REDACTED] che si riserva il diritto di abitazione.**



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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;



- nell'ipotesi di “**difformità sostanziali**” dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).
In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.la e sub catastali**.

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

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

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

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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

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

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

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

Il bene oggetto di pignoramento consiste nella piena ed intera proprietà di un appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla via Ripuaria n. 387/N.

Dal punto di vista catastale l'immobile oggetto di pignoramento è censito al N.C.E.U del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 83 particella 924 sub. 2.

Il fabbricato ricade in Zona E1 del P.R.G. comunale “Zona Agricola Normale”.

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento, si riporta l'estratto di mappa catastale e l'immagine satellitare estrapolata da Google Maps.





Estratto di mappa catastale Foglio 83, particella 924



Ortofoto Google Maps



Dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con le immagini satellitari, si verifica la perfetta rispondenza dell'ubicazione del cespite pignorato.



Sovrapposizione estratto di mappa catastale (arancione) – Ortofoto Google Maps

L'atto esecutivo ha correttamente pignorato il diritto di piena proprietà dell'esecutata derivante dagli atti di compravendita del 28/03/2007 e del 20/12/2012.

Ai fini della definizione dei lotti di vendita, si costituisce un unico lotto così definito:

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà dell'immobile ubicato in Giugliano in Campania (NA) alla via Ripuaria n. 387/N piano primo, riportato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 83 particella 924 subalterno 2, categoria A/3, classe 1, vani 4 superficie catastale mq 72, confinante per due lati con vialetto privato e per il terzo lato con terrazzo di pertinenza dell'appartamento al piano terra.



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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

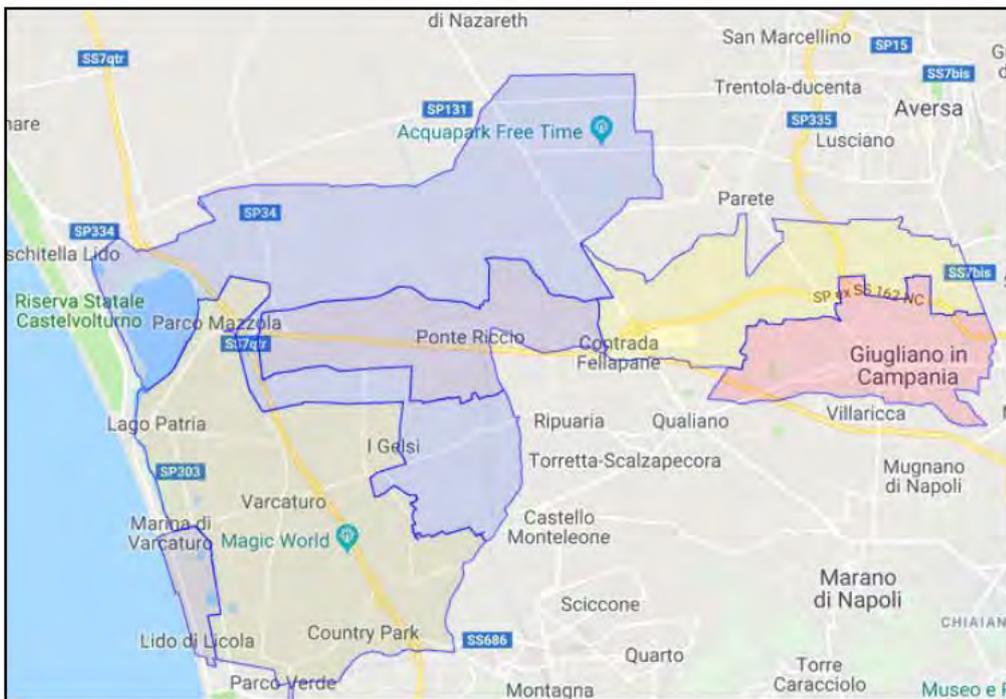
In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

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

• Caratteristiche dell'area di ubicazione

Il Comune di Giugliano in Campania conta circa 120.000 abitanti ed è ben collegato ai principali centri urbani della Regione mediante la S.S. 162 NC "Asse Mediano" e dalla S.P. 1 della Provincia di Napoli. Inoltre, è sede di una stazione della linea metropolitana "arcobaleno" del sistema integrato di trasporti che consente il collegamento con la linea 1 (metropolitana ANM

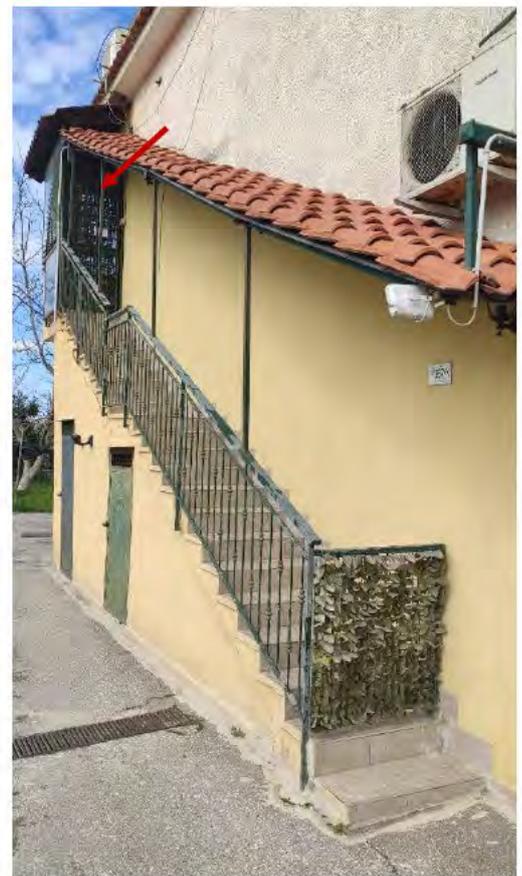




della città di Napoli. Il fabbricato che contiene il bene staggito è ubicato in una zona periferica del Comune di Giugliano in Campania (NA) e pertanto non gode della stretta vicinanza dei servizi essenziali, quali attività commerciali, scuole, farmacia, uffici postali, ecc. L'edificio realizzato all'inizio degli anni

'80, si sviluppa su 2 piani fuori terra. La struttura portante è costituita da un telaio in travi e pilastri in calcestruzzo armato, con solai latero-cementizi, con le murature sia interne che esterne realizzate in mattoni forati di laterizio con finitura esterna in intonaco civile.

Al momento dell'accesso, le facciate, ma più in generale l'intero fabbricato, si presentava in ordinario stato manutentivo, caratterizzato da evidenti segni di vetustà, dovuti presumibilmente alla limitata manutenzione sia ordinaria che straordinaria.



Edificio ubicato in via Ripuaria n. 387/N– Giugliano in Campania (NA)



Prima di descrivere la consistenza dei beni staggiati, si ritiene opportuno specificare le seguenti definizioni:

- **Superficie utile:** la superficie di pavimento degli alloggi è misurata al netto di muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porta e finestre, di eventuali scale interne, di logge o di balconi;
- **Superficie dei balconi:** la superficie dei balconi è quella misurata per l'effettivo sviluppo, al netto di muratura e pilastri;
- **Superficie catastale e/o commerciale:** essa è calcolata così come indicato nei criteri generali del DPR 138/1998 "Norme Tecniche per la determinazione delle superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". In particolare si è proceduto calcolando per intero la superficie circoscritta dai muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm muri di confine. Per quanto riguarda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle parti di superficie non residenziale, si è fatto riferimento all'allegato C del suddetto DPR.

GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIE ATTUALI	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R <i>Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari</i>	<ul style="list-style-type: none"> • A/1 - Abitazioni di tipo signorile • A/2 - Abitazioni di tipo civile • A/3 - Abitazioni di tipo economico • A/4 - Abitazioni di tipo popolare • A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare • A/6 - Abitazioni di tipo rurale • A/7 - Abitazioni in villini • A/8 - Abitazioni in ville • A/9 - Castelli, palazzi di pregio artistico e storico • A/11 - Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi • C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse 	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);</p> <p>b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);</p> <p>d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;</p> <p>e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.</p>
P <i>Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo</i>	<ul style="list-style-type: none"> • B/1 - Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, caserme, conventi, seminari • B/2 - Case di cura e ospedali • B/3 - Prigioni e riformatori • B/4 - Uffici pubblici • B/5 - Scuole e laboratori scientifici • B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie • B/7 - Cappelle ed oratori 	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);</p> <p>b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 10%;</p> <p>d) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.</p>
T <i>Unità immobiliari a destinazione terziaria</i>	<ul style="list-style-type: none"> • A/10 - Uffici e studi privati • B/8 - Magazzini sotterranei per deposito di derrate • C/1 - Negozi e botteghe • C/2 - Magazzini e locali di deposito • C/3 - Laboratori per arti e mestieri • C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi • C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative • C/7 - Tettoie chiuse o aperte 	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi;</p> <p>b) locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili in misura pari al 10%;</p> <p>d) area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare in misura pari al 10%.</p>



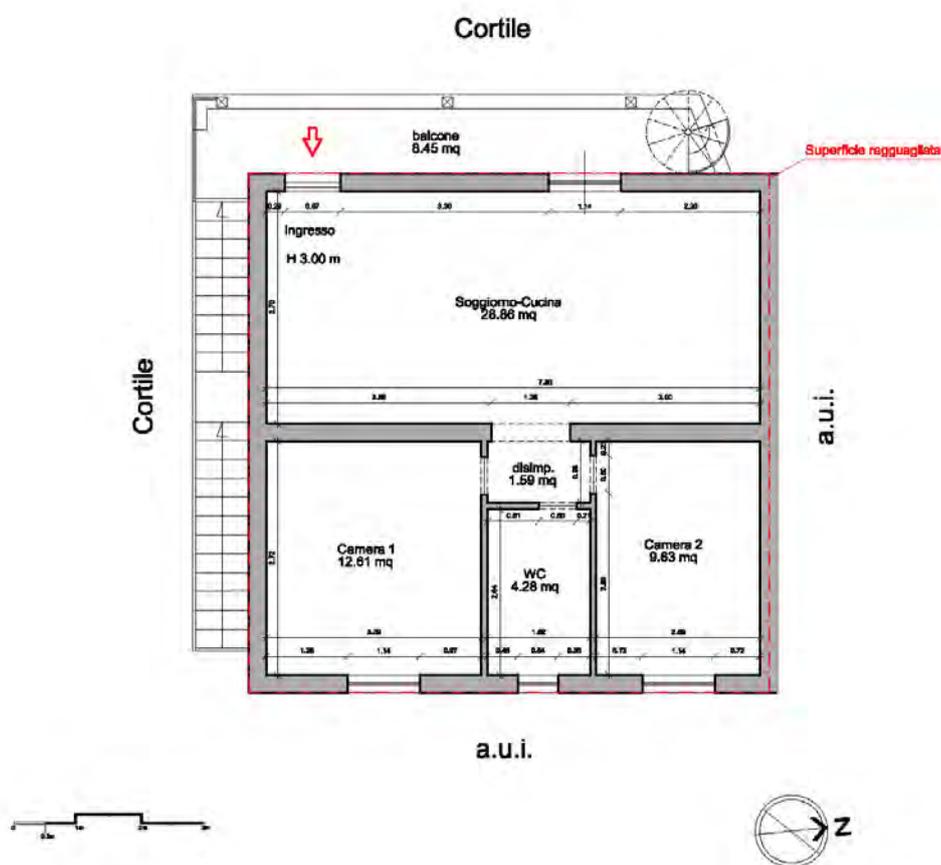
Descrizione del lotto unico:

• Dati reali

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un **appartamento** sito al piano primo di uno stabile per civili abitazioni edificato su 2 livelli fuori terra, ubicato nel Comune di Giugliano in Campania (NA), alla via Ripuaria n. 387/N, censito al NCEU del Giugliano in Campania (NA) al foglio 83, particella 924 sub 2.

Per una migliore descrizione della sua consistenza metrica attuale si riporta la planimetria dello stato dei luoghi.

Planimetria dello stato dei luoghi



• Descrizione tipologia e natura del bene, calcolo superfici

- L'appartamento ha una consistenza catastale di 4 vani;
- La categoria catastale attribuita è conforme all'attuale destinazione (civile abitazione);
- Il cespite ha una superficie utile interna è di circa 56,97mq con un'altezza utile di circa 3,00m;



DESTINAZIONE D'USO	Superficie utile	Superficie non residenziale
	[m ²]	[m ²]
Soggiorno-cucina	28,86	
Disimpegno	1,59	
WC	4,28	
Camera 1	12,61	
Camera 2	9,63	
Balcone		8,45
TOTALE [m²]	56,97	8,45

- La superficie commerciale complessiva è stata determinata con l'ausilio dei criteri generali del DPR 138/1998 ed in particolare calcolata graficamente la superficie ragguagliata, si ottiene che:

SUPERFICIE COMMERCIALE	Superfici [m ²]	Coefficienti [m ²]	Superficie ragguagliata [m ²]
Superficie residenziale ragguagliata	67,90	1,00	67,90
Superficie non residenziale diretta	8,45	0,30 fino a 25 m 0,10 oltre	2,54
TOTALE [m²]			70,44

- **In definitiva la superficie commerciale è pari a 70,44mq.**

• Descrizione e caratteristiche del bene

- L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno, due camere da letto, un bagno e un balcone ballatoio;
- L'esposizione, si può considerare sufficiente, così come i rapporti aeroilluminanti.
- Gli infissi esterni sono in vetrocamera in alluminio tipo R40 e oscuranti tipo napoletane in ferro e/o cancellate di sicurezza in ferro;
- Gli infissi interni sono in legno tamburato;
- La porta d'ingresso è del tipo a unico battente, dotata di blindatura e serratura di sicurezza;
- La pavimentazione ed i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno sono in gres;
- Le pareti interne dell'appartamento sono tinteggiate con colori chiari.

• Impianti

- Sono presenti l'impianto del gas, elettrico, telefonico, tutti con canaline sottotraccia.
- L'immobile non presenta impianto di riscaldamento;
- Sia il soggiorno che la camera matrimoniale sono dotati di condizionatore monosplit;



- Nel corso dell'accesso eseguito, è stato possibile accertare il corretto funzionamento dell'impianto idrico-sanitario.
- L'impianto elettrico non è conforme alle attuali normative vigenti e pertanto necessita di revisione.

L'immobile non è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che potrà essere rilasciato con un costo stimabile in € 300,00.

• Stato di manutenzione

Le condizioni generali di manutenzione dell'appartamento possono ritenersi nel complesso mediocri. Nel corso del sopralluogo eseguito sono state riscontrate sui succhi del cespite evidenti tracce di infiltrazioni con ammaloramento degli intonaci e delle pitture.

Anche le parti comuni del fabbricato vertono in mediocri condizioni di manutenzione.

• Pertinenze

Sono accessori e parti comuni dell'immobile il suolo su cui sorge l'edificio, l'ossatura in cemento armato, i muri perimetrali, i muri di sostegno e maestri, la rete fognaria, le condutture idriche di alimentazione principale, le facciate esterne, tutti gli impianti ad uso e godimento comuni, le discese fecali fino al raccordo con altri rami o con il collettore principale.

• Confini dell'immobile

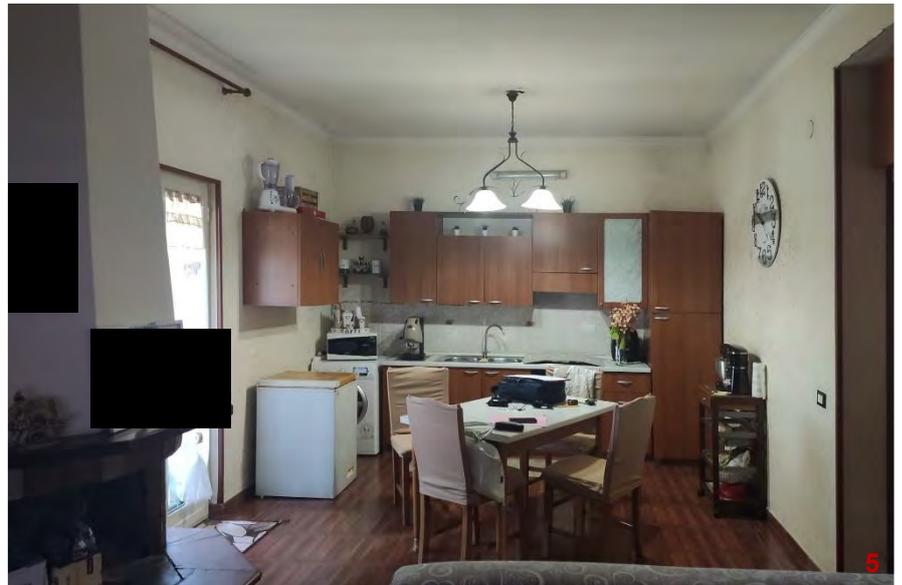
Il cespite confina per due lati con vialetto privato e per il terzo lato con terrazzo di pertinenza dell'appartamento al piano terra.

• Stato di occupazione dell'immobile

In sede d'ispezione lo scrivente ha accertato che il bene attualmente risulta occupato dalla debitrice e dal figlio minorenni.

• Documentazione fotografica dello stato dei luoghi





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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

• RIFERIMENTI CATASTALI**Ricostruzione della storia catastale dell'appartamento:**

Catasto Fabbricati				Comune di Giugliano in Campania Provincia di Napoli									
Intestato													Proprietà per 1/1
Unità Immobiliare dal 09/11/2015													
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		83	924	2			A/3	1	4 vani	Totale: 72 m ² Totale: escluse aree scoperte: 69 m ²	Euro 227,24	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo				VIA RIPUARIA n. SNC Piano 1									



Situazione dell'unità immobiliare dal 28/01/2003

	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		83	924	2			A/3	1	4 vani		Euro 227,24	VARIAZIONE del 28/01/2003 Pratica n. 54294 in atti dal 28/01/2003 REIT IDENT CATAST. E ATTR. REND. in. 1795.1/2003)
Indirizzo V/A RIPIARIA n. SNC Piano 1												

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/12/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			Proprietà per 1/1
Dati derivanti da Atto del 20/12/2012 P.ubblico ufficiale [redacted] di NAPOLI (NA) Repertorio n. 2095 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 40475.1/2012 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/01/2013			

Situazione degli intestati dal 28/03/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			Proprietà 1/2 fino al 20/12/2012
			Proprietà 1/2 fino al 20/12/2012
Dati derivanti da Atto del 28/03/2007 P.ubblico ufficiale [redacted] di GUALIANO (NA) Repertorio n. 38281 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13934.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 18/04/2007			

Situazione degli intestati dal 27/09/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			Proprietà 1000/1000 fino al 28/03/2007
Dati derivanti da Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 27/09/2005 P.ubblico ufficiale [redacted] di MARANO DI NAPOLI (NA) Repertorio n. 18372 - AG Sede NAPOLI Registrazione registrato in data 19/10/2005 - TRASFERIMENTO IMMOBILE Volture n.42718.1/2005 - Pratica n.NA0867358 in atti dal 28/10/2005			

Situazione degli intestati dal 28/01/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			Proprietà 1/2 in regime di comun. dei beni fino al 27/09/2005
			Proprietà 1/2 in regime di comun. dei beni fino al 27/09/2005
Dati derivanti da Atto del 28/03/2007 P.ubblico ufficiale [redacted] di GUALIANO (NA) Repertorio n. 38281 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13934.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 18/04/2007			

Ricostruzione della storia catastale dell'aria di sedime:

Catasto Terreni	Comune di Giugliano in Campania Provincia di Napoli
-----------------	--

Area di enti urbani e promiscui dal 12/02/2009

N. DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz.	Reddito			
							Domenicale	Agrario		
1	83	924	-	ENTE URBANO	06 53				Variazione del 12/02/2009 Pratica n. NA0131694 in atti dal 12/02/2009 (n. 131694.1/2009)	

Area di enti urbani e promiscui dal 12/02/2009

N. DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz.	Reddito			
							Domenicale	Agrario		
1	83	924	-	ENTE URBANO	06 53				Tipo Mappale del 12/02/2009 Pratica n. NA0131694 in atti dal 12/02/2009 (n. 131694.1/2009)	

N. DATI IDENTIFICATIVI

N. DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz.	Reddito			
							Domenicale	Agrario		
1	83	924	-	ENTE URBANO	06 53				Tipo Mappale del 07/01/2003 Pratica n. 697535 in atti dal 07/01/2003 (n. 9.1/2003)	

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/07/1991

N. DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz.	Reddito			
							Domenicale	Agrario		
1	83	924	-	FRUTTIETO 3	06 50	B2B	Euro 14,33 27755	L. Euro 6,73 16900	FRAZIONAMENTO in atti dal 08/07/1991 (n. 6072.F02/1983)	

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 83 Particella 943

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/06/1991

N. DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz.	Reddito			
							Domenicale	Agrario		
1	83	924	-	FRUTTIETO 3	07 45	B2B	L. 31812	L. 19370	FRAZIONAMENTO in atti dal 12/06/1991 (n. 4534.F02/1983)	

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 83 Particella 859 ; Foglio 83 Particella 923

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/04/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			Proprietà 1000/1000 fino al 07/01/2003
Dati derivanti da Atto del 22/04/1983 P.ubblico ufficiale [redacted] di NAPOLI (NA) Repertorio n. 283160 Registrazione n. 8164 registrato in data 06/05/1983 - n. 6072.1/1983 in atti dal 08/07/1991			

Situazione degli intestati dal 12/06/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			Da verificare fino al 22/04/1983
Dati derivanti da FRAZIONAMENTO in atti dal 12/06/1991 (n. 4534.F02/1983)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/06/1991.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	83	859		-	FRUTTETO 3	28.50	B2B	Domenicale L. 121695	Agrario L. 74100	FRAZIONAMENTO in atti dal 12/06/1991 (n. 4538 F03/1983)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:83 Particella:914.

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/05/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	83	859		-	FRUTTETO 3	36.51	B2B	Domenicale L. 155898	Agrario L. 94926	FRAZIONAMENTO in atti dal 23/05/1991 (n. 1118 F02/1983)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:83 Particella:866 ; Foglio:83 Particella:867 ; Foglio:83 Particella:868

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/05/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	83	859		-	FRUTTETO 3	53.21	B2B	Domenicale L. 227207	Agrario L. 138346	FRAZIONAMENTO in atti dal 23/05/1991 (n. 1128 F02/1983)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:83 Particella:877 ; Foglio:83 Particella:878 ; Foglio:83 Particella:879

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/05/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	83	859		-	FRUTTETO 3	54.59	B2B	Domenicale L. 233099	Agrario L. 141934	FRAZIONAMENTO in atti dal 23/05/1991 (n. 1123 F01/1983)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:83 Particella:871 ; Foglio:83 Particella:872 ; Foglio:83 Particella:873

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/05/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	83	859		-	FRUTTETO 3	54.59	B2B	Domenicale L. 233099	Agrario L. 141934	FRAZIONAMENTO in atti dal 23/05/1991 (n. 1123 F01/1983)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:83 Particella:871 ; Foglio:83 Particella:872 ; Foglio:83 Particella:873

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/05/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	83	859		-	FRUTTETO 3	77.80	B2B	Domenicale L. 332206	Agrario L. 202280	FRAZIONAMENTO in atti dal 22/05/1991 (n. 791 F01/1982)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:83 Particella:40

Situazione degli intestati dal 22/04/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			Da verificare fino al 21/07/1991
Dati derivanti da	Atto del 22/04/1983 Pubblico ufficiale G GARZONE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 283161 Registrazione n. 8165 registrato in data 05/05/1983 - n. 6073.1/1983 in atti dal 08/07/1991		

Situazione degli intestati dal 22/05/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			Da verificare fino al 22/04/1983
Dati derivanti da	FRAZIONAMENTO in atti dal 22/05/1991 (n. 791 F01/1982)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/12/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	83	40		-	SOPPRESSO	00.00		Domenicale	Agrario	FRAZIONAMENTO del 04/12/1990 in atti dal 06/11/1991 (n. 2230.1/1990)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:83 Particella:1162 ; Foglio:83 Particella:1163

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/03/1982

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	83	40		-	FRUTTETO 3	7.47.35	B2B	Domenicale L. 3191185	Agrario L. 1943110	FRAZIONAMENTO del 04/03/1982 in atti dal 27/05/1988 ADOLFO CANNAVALE (n. 429882)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:83 Particella:819 ; Foglio:83 Particella:820 ; Foglio:83 Particella:821 ; Foglio:83 Particella:822

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/06/1979

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	83	40		-	FRUTTETO 3	8.59.40	B2B	Domenicale L. 366838	Agrario L. 2234440	VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/06/1979 in atti dal 01/10/1980 (n. 460)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:83 Particella:716 ; Foglio:83 Particella:717

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	83	40		-	FRUTTETO 3	9.13.90	B2B	Domenicale L. 3802353	Agrario L. 2376140	Impianto meccanografico del 12/09/1973

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

NUMERO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			verificare fino al 04/12/1990
Dati derivanti da	Impianto meccanografico del 12/09/1973		

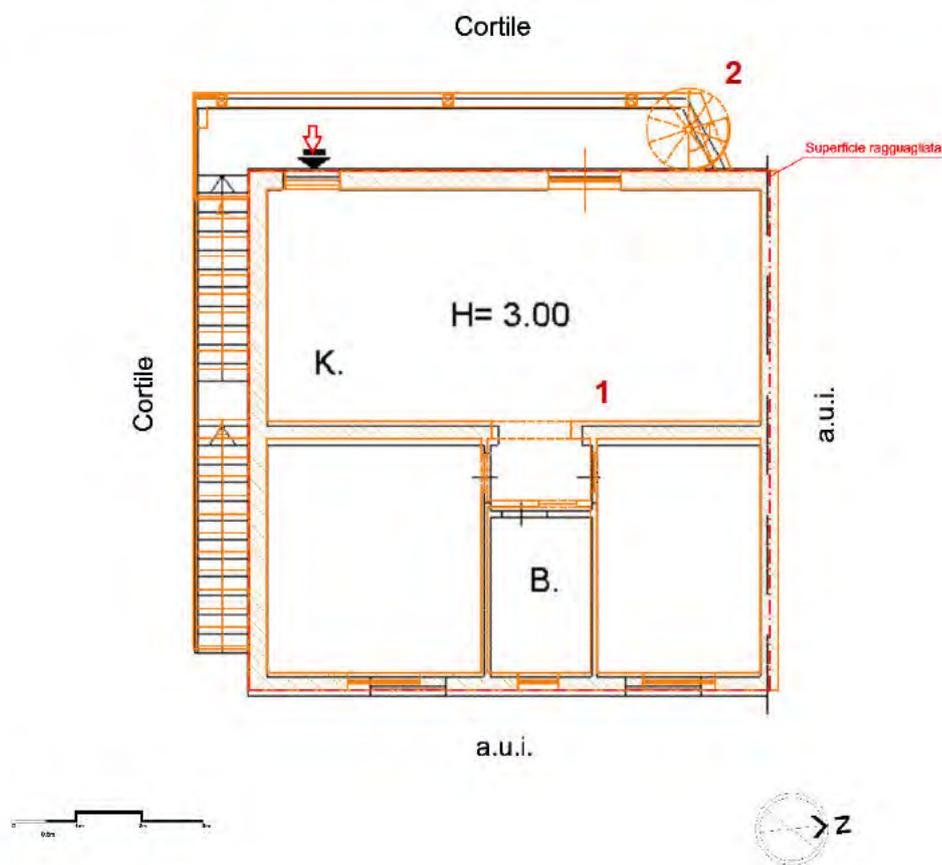
Visionata la documentazione catastale, si rileva l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e al negozio di acquisto.

DIFFORMITÀ TRA LE PLANIMETRIE CATASTALI E LO STATO DEI LUOGHI

In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Di seguito vengono evidenziate tali difformità attraverso la sovrapposizione dei grafici.

Sovrapposizione planimetria catastale e stato dei luoghi (arancione)



Elenco difformità rilevate:

- 1) lieve disallineamento delle murature interne;**
- 2) realizzazione di una scala a chiocciola esterna non licea per accedere al terrazzo di copertura.**

Tralasciando la presenza della scala a chiocciola esterna e del pergolato non licei che saranno oggetto di totale rimozione, così come descritto nel capitolo relativo alla regolarità urbanistica del cespite, si ritiene che l'immobile staggito non necessita di aggiornamento catastale in quanto le altre difformità rilevate rispetto alla planimetria catastale possono considerarsi trascurabili.

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 _____;

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 dell'immobile sito al piano primo di uno stabile per civili abitazioni edificato su 2 livelli fuori terra, ubicato nel Comune di Giugliano in Campania (NA), alla via Ripuarìa n. 387/N, censito al NCEU del Giugliano in Campania (NA) al foglio 83, particella 924 sub 2.

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa 70,44 mq con altezza utile di circa 3,00 m.

Il cespite confina per due lati con vialetto privato e per il terzo lato con terrazzo di pertinenza dell'appartamento al piano terra.

Il fabbricato ricade in Zona E2 del P.R.G. comunale "Zona Agricola di pregio".

Il terreno su cui sorge lo stabile è sottoposto a vincolo di Servitù militare Radar di Licola - Zona B.

L'edificio è stato realizzato in assenza di titolo edilizio.

Per l'immobile staggito è stata presentata in data 31/10/1986 istanza di Condono prot. 37916 ancora in corso di definizione.

Le spese occorrenti per il perfezionamento della pratica di condono sono state detratte dal valore di stima.

Il fabbricato non è dotato di Certificato di abitabilità.

Non sono presenti né le certificazioni degli impianti, ai sensi del D.M. 37/2008, né l'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.leg. 192/2005.

Il cespite è conforme alle disposizioni dell'art. 19 comma 14 della D.L. n. 78/2010.

Il cespite attualmente risulta occupato dalla debitrice esecutata e dal figlio.

PREZZO BASE**euro 61.500,00**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione. In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente**.

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

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

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

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

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

Ipotesi particolari:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

Dalla documentazione ipocatastale, presente in atti e dalle ulteriori verifiche effettuate dallo scrivente, si rileva che il cespite staggito risulta in piena ed intera proprietà della debitrice esecutata sig.ra [REDACTED]

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutata in virtù dei seguenti titoli:

- ❖ Quota pari a 1/2 di piena proprietà per **atto di compravendita** del 28/03/2007 rep. 38281/11879 Notaio Lombardi Armida trascritto il 13/04/2007 ai nn. 28126/13934 da potere di [REDACTED]



- ❖ Quota pari a 1/2 di piena proprietà per **atto di compravendita** del 20/12/2012 rep. 2095/1665 Notaio De Bellis Gabriella trascritto il 31/12/2012 ai nn. 52470/40475 da potere di [REDACTED] che si riserva il diritto di abitazione.

Alla sig.ra [REDACTED] il bene è pervenuto in virtù del seguente titolo:

- ❖ **Decreto di trasferimento immobili** del 27/09/2005 rep. 16372 Tribunale di Napoli trascritto il 15/10/2005 ai nn. 55785/31012 contro [REDACTED]

Ai sigg. [REDACTED], il bene è pervenuto in virtù del seguente titolo:

- ❖ **Atto di compravendita** del 02/07/1997 rep. 7043 Notaio Sergio Mililotti sede Frattaminore (NA) trascritto il 02/07/1997 ai nn. 21482/16688 da potere di [REDACTED]

Lo scrivente non ha riscontrato difformità tra la ricostruzione dei passaggi di proprietà riportata dalle visure storiche dell'immobile e la documentazione ipocatastale dello stesso.



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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

Gli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti nel Comune di Giugliano in Campania (NA) sono:

- **REGOLAMENTO EDILIZIO** approvato con Decreto del Presidente della Giunta della Regione Campania n.6796 del 28/10/1975;



- **PIANO REGOLATORE GENERALE** adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 87 del 29/10/1983 e con delibera del Commissario ad Acta n. 120 del 06/07/1984 sono state esaminate le osservazioni pervenute. Il Piano è stato reso esecutivo con Decreto Sindacale il 18/11/1985 a seguito del decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 15415 del 27/09/1985.

Secondo la zonizzazione del PRG, il terreno ricade in zona E2 “Zona agricola di pregio”.

Area : 14.870,55 Metri²	Record : 347	Lunghezza : 1.157,75 Metri
Zona : E2		
descr_zona : ZONA AGRICOLA DI PREGIO		
pag : 44		



SIT – Comune di Giugliano in Campania (NA) – ZONA E2

E2: ZONA AGRICOLA DI PREGIO

Per tale zona valgono le disposizioni indicate per la zona omogenea E1 (Agricola), salvo che in considerazione delle particolari destinazioni agricole delle aree in esse ricadenti gli indici di fabbricabilità fondiaria sono elevati rispettivamente a:

0,005 cm/mq per l'edilizia residenziale; 0,10 mc/mq per gli annessi agricoli.

Sono prescritte le opere di tutela e recupero ambientale, atte a consentire lo sviluppo delle attività agricole di pregio su tutta la superficie interessata.

Il terreno su cui sorge il fabbricato inoltre è sottoposto a vincolo di Servitù militare Radar di Licola - Zona B

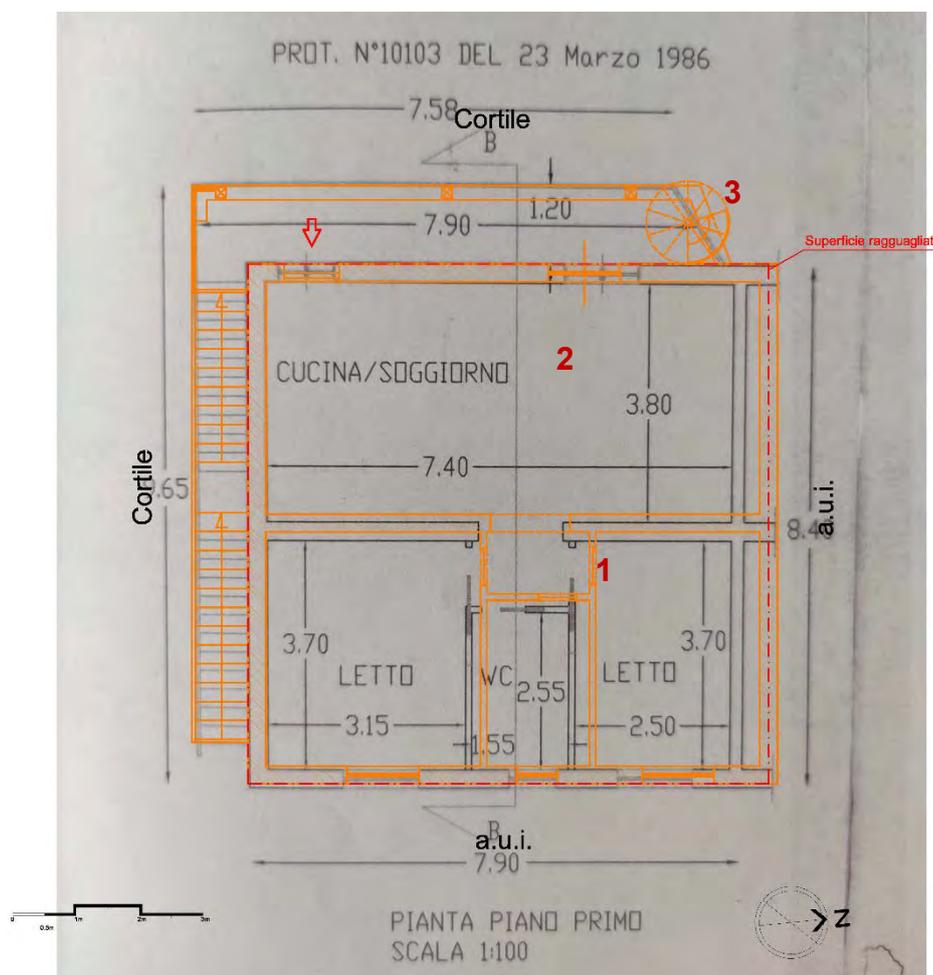


Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania (NA) è emerso quanto segue:

- ❖ L'edificio è stato realizzato in assenza di titolo edilizio;
- ❖ Per l'immobile staggito in data 31/10/1986 è stata presentata istanza di Condonò prot. 37916 ancora in corso di definizione;
- ❖ L'immobile risulta sprovvisto di Certificato di Agibilità, non si riscontrano ulteriori documenti o atti autorizzativi e non risultano ordini di demolizione gravanti sul bene.

Sovrapponendo la planimetria relativa al condono edilizio con la planimetria dello stato dei luoghi lo scrivente ha riscontrato difformità degne di nota che si ritiene opportuno evidenziare attraverso il seguente elaborato:

Sovrapposizione planimetria condono edilizio-stato dei luoghi (arancione)



Difformità:

- 1. Disallineamento delle murature**
- 2. Diversa consistenza metrica interna (maggiore superficie utile);**
- 3. Scala a chiocciola esterna non licea.**



Le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile (definizione della pratica di Condono, costo per gli oneri per le oblazioni da integrare, accertamento di conformità con ripristino delle condizioni licee, compenso spettante al Tecnico incaricato etc) forfettariamente si stimano in complessivi euro 9.300,00. Tale importo sarà detratto dal valore di stima.



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.).

Dalle indagini condotte è emerso che l'immobile staggito risulta occupato dalla debitrice esecutata e dal proprio figlio minorenni.



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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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



4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

• Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 non sono emerse trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura;
- Domande giudiziali;
- Provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- Atti impositivi di servitù;
- Provvedimenti di sequestro penale;
- Vincoli archeologici.

• Formalità pregiudizievoli

Dalla documentazione dei registri immobiliari, riguardante il cespite staggito, risultano indicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI CONTRO

- **Formalità nn. 28127/9297 del 13/04/2007**
Ipoteca Volontaria nascente da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** del 28/03/2007 rep. 38282/11880 Notaio Lombardi Armida sede Qualiano (NA) a favore di [REDACTED], gravante sul cespite registrato al NCEU di Giugliano in Campania (NA) Foglio 83 Particella 924 Sub. 2.
- **Formalità nn. 11451/2655 del 03/03/2009**
Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 del 16/02/2009 rep. 106929/71 emesso da [REDACTED], gravante sul cespite registrato al NCEU di Giugliano in Campania (NA) Foglio 83 Particella 924 Sub. 2 (quota di proprietà 1/2).

TRASCRIZIONI CONTRO

- **Formalità nn. 54215/40039 del 05/11/2021**
Pignoramento Immobiliare nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 21/10/2021 rep. 8352 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Napoli Nord sede Aversa (CE) a favore di [REDACTED]



Codice fiscale [REDACTED] gravante sul cespite registrato al NCEU di Giugliano in Campania (NA) Foglio 83 Particella 924 Sub. 2.

- **Difformità catastali**

Dal raffronto tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità degne di nota e pertanto non occorre eseguire l'aggiornamento catastale.

- **Difformità Urbanistico-Edilizie**

Si stima che le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del cespite sono pari a complessivi euro 9.300,00.

- **Certificazione energetica**

Il cespite non è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che potrà essere rilasciato con un costo stimabile in complessivi euro 300,00.



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

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

Il cespite pignorato non ricade su suolo demaniale né vi è stato provvedimento di declassamento.



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

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

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

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

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

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

Dalle indagini condotte è emerso che sull'immobile staggito non gravano oneri da censo, livello o uso civico sia a favore di soggetto privato che pubblico.



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

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

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

Il bene oggetto di pignoramento non è soggetto ad amministrazione condominiale.



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

Nella determinazione del valore di mercato del lotto di vendita, agli effetti dell'espropriazione forzata, così come recita l'art.568 c.p.c., si procede al calcolo della superficie commerciale, alla determinazione del valore a metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione nonché i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo de quo.

Lo **standard** di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare **IVS** (International Valuation Standards) e **EVS** (European Valuation Standards), oltre alle Linee guida pubblicate dall'**ABI** per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del **metodo di stima** è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il **metodo del confronto di mercato** è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il **Market Comparison Approach**;
- Il **metodo finanziario** si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è l'**Income Approach**;
- Il **metodo dei costi** (o **Cost Approach**) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso



viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

LA STIMA DEI VALORI IMMOBILIARI SARÀ CONDOTTA ATTRAVERSO IL METODO INCOME APPROACH.

L'indagine di mercato è stata effettuata presso le seguenti agenzie immobiliari operanti nel territorio:

- **Agenzia Affiliato Tecnocasa, Studio Giugliano D.I. - Giugliano in Campania (NA);**
- **Centro Casa Sud Immobiliare - Giugliano in Campania (NA);**
- **Agenzia immobiliare Alessandra De Gregorio - Giugliano in Campania (NA).**

I valori ottenuti sono stati poi confrontati con quanto ricavabile dalla banca dati presso l'Agenzia delle Entrate ed ulteriormente confrontati con le risultanze di liberi professionisti di fiducia dello scrivente.

Sulla scorta delle ricerche di mercato condotte si ricava la seguente:

Capacità locativa dell'appartamento: 4,00 €/mq

Determinata la capacità locativa del cespite, la determinazione del valore capitale sarà calcolata dalla nota espressione estimativa:

$$V_c = S_c \times R_n / r$$

dove:

- S_c** rappresenta la superficie commerciale da stimare;
R_n rappresenta il reddito di locazione annuo netto;
r rappresenta il saggio di capitalizzazione.

Al reddito di locazione annuo lordo si sottraggono le spese per la manutenzione, per le assicurazioni, per i tributi, per l'eventuale sfitto ed inesigibilità, etc. a cui il proprietario dell'immobile è tenuto a sopportare, in media ammontanti a circa il 30% del reddito lordo della locazione.

La scelta del saggio di capitalizzazione è suffragata dalla letteratura di settore ricavabile dal manuale di estimo immobiliare di G. Turola, edito da "IL SOLE 24 ORE", nonché desunta dai seguenti operatori del settore: Nomisma, uno dei principali istituti privati di ricerca economica a livello nazionale ed europeo, il cui Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, lo pone a suo fondamento per le proprie rilevazioni; SOLOAFFITTI.COM, leader nel settore del mercato locativo italiano; IMMOBILIARE.IT, portale leader in Italia degli annunci immobiliari online; Casa24, ilsole24ore.com, secondo i quali:

- i fondi agricoli hanno rendimenti compresi tra il 1,5% ed il 2,0%;



- i fabbricati hanno rendimenti compresi tra il 2,0% ed il 4,0%;
- i settori terziari (servizi alberghieri, ristorazione e di intrattenimento in genere) hanno rendimenti compresi tra il 6,0% ed il 9,0%.

Una volta individuato il range dei valori del saggio, che nel caso di fabbricati civili è variabile tra il 2,0% e il 4,0%, si è tenuto conto delle reali caratteristiche della zona, dell'immobile e del suo stato di manutenzione.

Nel nostro caso il saggio di capitalizzazione è stato posto pari a 3,0%, ottenuto partendo dal valore medio ed applicando i coefficienti (incrementi-decrementi) che intervengono sulla determinazione dello specifico saggio (Prof. L. Orefice).

Sulla scorta di quanto indicato è possibile determinare per il cespite staggito i seguenti valori in libero mercato:

SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	70,44
REDDITO LORDO	€	3.381,12
REDDITO NETTO	€	2.366,78
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		3,0%
VALORE CAPITALE	€	78.892,80
VALORE AL MQ	€/mq	1.120,00

da cui si ricava:

Il valore di mercato dell'appartamento: € 79.000,00

Agli effetti dell'art. 568 c.p.c. al valore capitale determinato vanno detratti i seguenti adeguamenti:

VALORE CAPITALE	€	79.000,00
RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI (-10% DEL VALORE CAPITALE)	€ -	7.900,00
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE, URBANISTICO-EDILIZIO E CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI	€ -	9.600,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE	€	-
STATO DI POSSESSO	€	-
VINCOLI ED ONERI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA	€	-
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	€	-
VALORE CAPITALE ADEGUATO	€	61.500,00

che stabilisce il

VALORE DI VENDITA DEL LOTTO UNICO: € 61.500,00



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.

L'oggetto di pignoramento è la piena e intera proprietà del bene staggito e, pertanto, non risultano 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.

Dalle risultanze del certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania (NA), emerge che la debitrice esecutata alla data della notifica del pignoramento era residente nell'appartamento staggito.

Attualmente l'immobile risulta occupato dall'esecutata unitamente al figlio minorenni.

Dalla lettura del certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania (NA) risulta che la sig.ra [REDACTED] è di stato libero.

La debitrice esecutata è una persona fisica.



Conclusioni

Nel riassumere i risultati a cui è giunto attraverso la scheda riepilogativa che segue, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatagli.

Napoli, lì 21 novembre 2023

L'ESPERTO STIMATORE



SCHEDA DI RIEPILOGO

LOTTO UNICO	 
Tipologia	Appartamento per civile abitazione.
Ubicazione	via Ripuarìa n. 387/N piano primo int. 2 - Comune di Giugliano in Campania (NA).
Confini	Il cespite confina per due lati con vialetto privato e per il terzo lato con terrazzo di pertinenza dell'appartamento al piano terra.
Stato di possesso	L'immobile staggito risulta in possesso della debitrice e del proprio figlio minorenni.
Regolarità urbanistica	<p>Il fabbricato, ricade in Zona E2 del P.R.G. comunale (zona agricola di pregio) ed è sottoposto a vincolo di Servitù militare Radar di Licola - Zona B.</p> <p>L'edificio è stato realizzato in assenza di titolo edilizio. In data 31/10/1986 è stata presentata istanza di Condono prot. 37916 ancora in corso di definizione. Le spese occorrenti per il perfezionamento della pratica di condono sono state detratte dal valore di stima. Il fabbricato non è dotato di Certificato di abitabilità.</p> <p>Non sono presenti né le certificazioni degli impianti, ai sensi del D.M. 37/2008, né l'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.leg. 192/2005.</p>
Dati Catastali	NCEU del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 83, part. 924 sub. 2
Regolarità catastale	È conforme alle disposizioni dell'art. 19 comma 14 della D.L. n. 78/2010.
Formalità pregiudizievoli	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Iscrizione contro nn. 28127/9297 del 13/04/2007</u> Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/03/2007 rep. 38282/11880 Notaio Lombardi Armida sede Qualiano (NA) a favore di [REDACTED] • <u>Iscrizione contro nn. 11451/2655 del 03/03/2009</u> Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 del 16/02/2009 rep. 106929/71 emesso da [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sulla quota di proprietà pari a 1/2 del cespite staggito. • <u>Trascrizione contro nn. 54215/40039 del 05/11/2021</u> Pignoramento Immobiliare nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 21/10/2021 rep. 8352 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Napoli Nord a favore di [REDACTED]
Titoli di provenienza	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Quota pari a 1/2 di piena proprietà per atto di compravendita del 20/12/2012 rep. 2095/1665 Notaio De Bellis Gabriella trascritto il 31/12/2012 nn. 52470/40475 da potere di [REDACTED] che si riserva il diritto di abitazione; ❖ Quota pari a 1/2 di piena proprietà per atto di compravendita del 28/03/2007 rep. 38281/11879 Notaio Lombardi Armida trascritto il 13/04/2007 nn. 28126/13934 da potere di [REDACTED]
Quota indivisa	Non presente.
Superficie commerciale	mq 70,44
Valore a mq commerciale	€/mq 1120,00
Valore commerciale	€ 79.000,00
VALORE BASE D'ASTA	€ 61.500,00



Elenco allegati

- 1. Atti di proprietà**
- 2. Certificato di residenza storico**
- 3. Certificato di stato di famiglia**
- 4. Certificato di stato civile**
- 5. Planimetria dello stato dei luoghi**
- 6. Documentazione catastale**
- 7. Documentazione urbanistica ed edilizia**
- 8. Documentazione ipotecaria**
- 9. Indagini di mercato**
- 10. Comunicazioni inviate e ricevute**

