

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 108/2022 R.G.E. promosso da  
AMCO - Asset Management Company S.p.A.

contro

OMISSIS OMISSIS, nata a Napoli il OMISSIS.



**LOTTO UNICO**

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 108/2022 R.G.E. promosso da  
AMCO - Asset Management Company S.p.A.

contro

OMISSIS OMISSIS, nata a Napoli il OMISSIS.

## RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE

Ill.mo G. E. Dott. Paola Caserta

### 1. PREMESSA.

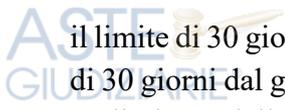
Allo scopo di introdurre la presente relazione tecnica, si premette una breve cronistoria della procedura espropriativa *de qua*.

#### 1.1 Cronistoria della procedura espropriativa n. 108/2022

La AMCO – Asset Management Company s.p.a., con sede in Napoli, via Santa Brigida n. 39, è creditrice nei confronti della sig.ra OMISSIS OMISSIS (nata a Napoli il OMISSIS) della somma di € 171.847,93, oltre interessi maturati e maturandi, nonché spese successive e consequenziali e compensi maturandi, in forza di atto di mutuo fondiario stipulato in data 23.07.2012 per notaio dr. Giuseppe Cioffi, distretti riuniti di Torre Annunziata e Nola, (rep. n. 43444 e racc. 18989). In data 25.11.2021, il creditore procedente notificava all'esecutata l'atto di precetto per la suddetta somma e, rimasto infruttuoso tale atto, in data 21.02.2022, veniva notificato alla debitrice l'atto di pignoramento, relativo ai seguenti beni siti in Giugliano in Campania (NA), alla via Innamorati, n. 111/113, int. 3, scala C: *“piena proprietà sulle seguenti porzioni di fabbricato in Giugliano in Campania con accesso alla traversa di via Innamorati, e precisamente:*

- a) *appartamento posto al piano secondo della scala C [...] della consistenza catastale di vani 5 [...], il tutto riportato in catasto fabbricato del comune di Giugliano in Campania al foglio 63, part. 3284, sub 60, traversa di via Innamorati snc, piano 2, scala C, cat. A/2, classe 7, consistenza 5 vani, R.C. euro 503,55*
- b) *autorimessa posta al piano terra, adibita a posto auto coperto, identificata dal sub 53, della consistenza catastale di mq 19 [...] il tutto riportato in catasto fabbricati del comune di Giugliano in Campania al foglio 63, part. 3284, sub 53, traversa di via Innamorati snc, piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza mq 19, R.C. euro 52,01”.*

Il GE, nell'ambito del decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del 03.06.2023 nominava il sottoscritto esperto stimatore e successivamente lo scrivente procedeva al deposito telematico di accettazione dell'incarico; la perizia, così come indicato nell'incarico stesso, è stata consegnata entro



il limite di 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il giorno 05.12.2023. Nel limite fissato di 30 giorni dal giuramento, il sottoscritto ha altresì depositato telematicamente il modulo di controllo preliminare della documentazione.



## 1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, il sottoscritto fisso, in accordo con il custode giudiziario avv. Giuseppe Mottola, la data per il sopralluogo per il giorno 29.06.2023; l'incontro fu fissato alle ore 15:30 in prossimità degli immobili in causa, siti in Giugliano in Campania (NA), traversa di via degli Innamorati, al n. 111/113. In tale data fu effettuato l'accesso agli immobili congiuntamente all'esecutata sig. OMISSIS OMISSIS (la quale occupa il bene staggito) e al suo legale difensore avv. Giuseppe Federico (così come dettagliato nella relazione del custode giudiziario).

Nel corso di tale sopralluogo si è eseguita una prima ricognizione conoscitiva dei beni oggetto di pignoramento con la realizzazione di un attento rilievo fotografico (si veda *all. n°2*) e planoaltimetrico dell'immobile pignorato (allegato alla presente relazione - *all. n°3*), mirati all'esatta descrizione di tutti i luoghi di cui in causa.

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

In seguito al sopralluogo il sottoscritto si è recato in zona per effettuare rilievi metrici e fotografici e per acquisire informazioni utili a definire correttamente il valore di mercato del bene da pignorare.

Infine, per il corretto espletamento del mandato, si sono resi necessari accessi anche presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto), l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania, l'Ufficio Anagrafe del comune di Giugliano in Campania, l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 (ex Conservatoria dei RR.II.) e l'Archivio Notarile di Napoli per acquisire gli atti e documenti necessari per fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi.

## RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

### **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 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 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.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**. **I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.**

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla 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.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

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

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

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento si rappresenta che, come riportato in precedenza, il CP pignora, in danno della sig. OMISSIS OMISSIS, nata a Napoli il OMISSIS, "**la piena proprietà sulle seguenti porzioni di fabbricato in Giugliano in Campania [...]**"

Dalla nota di trascrizione del pignoramento (R.G. 17284 – R.P.13252 dell'11.04.2022), si desume che i diritti pignorati sono pari alla proprietà di 1/1 a favore del creditore procedente e contro la quota di 1/1 di proprietà dei beni in danno dell'esecutata.

Relativamente alla **titolarità sui beni oggetto di pignoramento**, si segnala che all'esecutata i beni sono pervenuti mediante atto di compravendita a rogito del notaio Cioffi Giuseppe di Acerra (NA), del 23.07.2012, trascritto il 01 agosto 2012 ai numeri 33202/25749, da potere di Immobiliare Aprovitola s.p.a., con sede in Giugliano in Campania (NA).

In merito al regime patrimoniale della debitrice, il sottoscritto ha reperito l'allegato certificato di matrimonio per estratto presso il comune di celebrazione del rito, ovvero Napoli; da detto estratto si desume che l'esecutata ha contratto matrimonio in data 27.09.2004 con il sig. OMISSIS OMISSIS. L'estratto presenta una annotazione con cui si evidenzia che gli sposi hanno scelto, dalla data del matrimonio, il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

Pertanto, al momento dell'acquisto del cespite staggito nel 2012, l'esecutata era coniugata in regime di separazione dei beni, come dichiarato dalla stessa debitrice nell'ambito dell'atto di compravendita.

Relativamente ai **beni pignorati**, come già anticipato, l'atto di pignoramento è riferito ai seguenti beni in Giugliano in Campania (NA):

"a) **appartamento posto al piano secondo della scala C [...]** della consistenza catastale di vani 5 [...], il tutto riportato in catasto fabbricato del comune di Giugliano in Campania al **foglio 63, part. 3284, sub 60**, traversa di via Innamorati snc, piano 2, scala C, cat. A/2, classe 7, consistenza 5 vani, R.C. euro 503,55;

b) **autorimessa posta al piano terra, adibita a posto auto coperto, identificata dal sub 53**, della consistenza catastale di mq 19 [...] il tutto riportato in catasto fabbricati del comune di

ASTE GIUDIZIARIE®  
Giugliano in Campania al **foglio 63, part. 3284, sub 53**, traversa di via Innamorati snc, piano T, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 19, R.C. euro 60,84”.

Detti dati catastali identificativi dei beni pignorati corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell’atto di pignoramento.

I suddetti identificativi catastali corrispondono anche agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, alla data del pignoramento, secondo quanto verificato dal sottoscritto mediante il reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati); pertanto, non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale.

Analogamente il sottoscritto ha reperito presso l’Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince la parziale conformità tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo e quanto riportato nei predetti documenti grafici, come meglio specificato al successivo quesito n.3.

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell’immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell’Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).

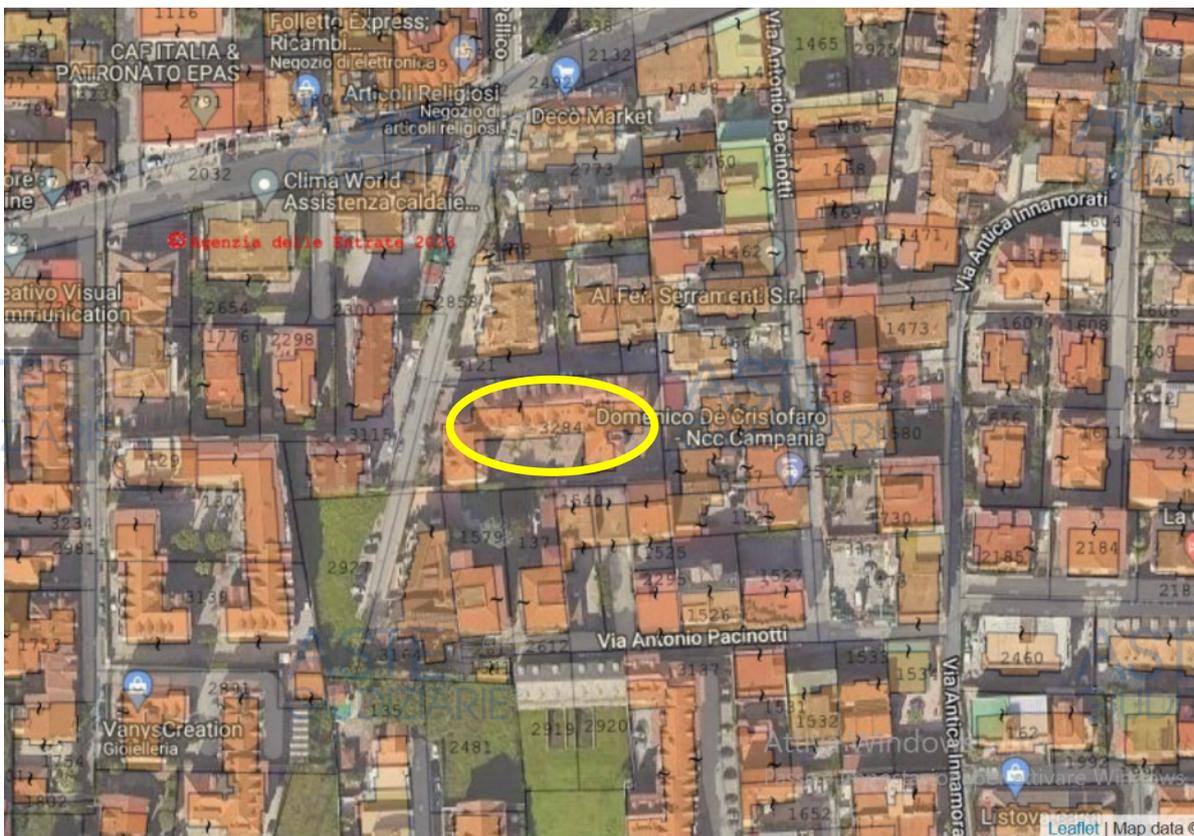


Foto satellitare con sovrapposizione della mappa catastale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

7

Geom. Agostino Baldassarre  
Via Latina, 42, Condominio “Latina 42”, S. Maria C.V. (CE)  
e-mail agostinobaldassarre@virgilio.it - PEC: agostino.baldassarre@geopec.it  
Telefax.: 0823/898148 - Cell.: 338/7907607

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

I cespiti pignorati non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità del bene, il sottoscritto ritiene di dover raggruppare gli stessi in un unico lotto per la vendita avente i seguenti confini:

#### Appartamento

<b>Orientamento</b>	<b>Confinante</b>
Nord	vano scala comune sub 48 e altra u.i. sub 59
Ovest	cortile comune sub 1
Est	cortile comune sub 1
Sud	altre uu.ii. p.lle 3164 e 1579

#### Autorimessa

<b>Orientamento</b>	<b>Confinante</b>
Nord	vano scala comune sub 48
Ovest	cortile comune sub 1
Est	altra u.i. sub 54
Sud	altra u.i. sub 56

Il lotto unico comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- ✓ appartamento posto al piano secondo della scala C della consistenza catastale di vani 5, riportato in catasto fabbricati del comune di Giugliano in Campania al **foglio 63, part. 3284, sub 60**, traversa di via Innamorati snc, piano 2, scala C, cat. A/2, classe 7, consistenza 5 vani, R.C. euro 503,55;
- ✓ autorimessa posta al piano terra, adibita a posto auto coperto, identificata dal sub 53, della consistenza catastale di mq 19, riportata in catasto fabbricati del comune di Giugliano in Campania al **foglio 63, part. 3284, sub 53**, traversa di via Innamorati snc, piano T, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 19, R.C. euro 60,84.

**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 allegate 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.



I cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento al piano secondo (scala C, interno 3), oltre ad un locale autorimessa al piano terra, facenti parte di un piccolo complesso immobiliare per civile abitazione, denominato "Parco Abbate", sito in Giugliano in Campania (NA), traversa di via Innamorati, n.111/113.

Gli immobili sono inseriti in un contesto urbanizzato con buona densità abitativa, caratterizzato da edifici simili a quello in oggetto facenti parte della tipologia di "Fabbricati pluripiano per civili abitazioni". I cespiti si trovano nella zona sud - est del vasto territorio comunale, a circa 400m dal confine con il comune di Villaricca, ad una distanza di circa 1,5km dal municipio di Giugliano in Campania e a circa 15 km dal centro di Napoli.

Il comune di Giugliano in Campania è un comune italiano di circa 124.000 abitanti della città metropolitana di Napoli in Campania. È il primo comune d'Italia per popolazione tra i non capoluoghi di provincia e l'unico fra questi al di sopra dei 100.000 abitanti, nonché il secondo nella città metropolitana e terzo della Campania. Giugliano si trova nella zona nord-occidentale dell'entroterra di Napoli, il cosiddetto Agro giuglianese; il territorio si trova nella pianura campana ed è pressoché pianeggiante, l'unico rilievo è il Monte San Severino. Il tratto costiero, basso e sabbioso, si estende sul litorale domitio per oltre 3 km, dalla Marina di Varcaturò a Lido di Licola (o Licola Mare).

Il complesso immobiliare entro cui ricade il cespite staggito, denominato “Parco Abbate”, è costituito da tre corpi di fabbrica contigui (scale A, B e C), che si sviluppano per n. 4 piani fuori terra più sottotetto, laddove il piano terra è occupato da autorimesse con ingresso dal cortile comune.

Gli ingressi pedonali e carrabile sono effettuabili dalla traversa di via Innamorati e conducono al cortile comune, dove si affacciano gli ingressi pedonali delle tre scale condominiali e le autorimesse, come già riportato. Dall'ingresso della scala C, presidiato da un portoncino in ferro con inserti in vetro, si ha accesso alla scala comune che presenta anche un ascensore, per poi raggiungere il portoncino di accesso all'appartamento pignorato.

Il fabbricato presenta una struttura portante intelaiata in c.a., con copertura a falde.

L'intero fabbricato si trova in buone condizioni di conservazione.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, n.2 camere da letto, disimpegno e n.2 servizi igienici per una superficie di circa 69mq, oltre a due balconi, posti sui lati Est ed Ovest, aventi una superficie complessiva di circa 21mq.

L'autorimessa ha una superficie di circa 18 mq, con un'altezza interna pari a 204 cm.

Come rilevato nel corso del sopralluogo, si precisa che **l'intero appartamento presenta un'altezza interna pari a 260 cm, inferiore a quella minima consentita dal D.M. Sanità del 05.07.1975**, il quale prevede che l'altezza minima interna dei locali adibiti ad abitazione sia fissata inderogabilmente in **270 cm**, riducibili a 240cm per corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli. A tal proposito, si rappresenta che, dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Giugliano in Campania (vedi allegati), è emerso che, in data 26.04.2012, risulta rilasciato dal SUE – Sportello Unico per l'Edilizia - certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.; il rilascio di detto certificato (vedi allegato) è basato sulla “dichiarazione del tecnico di parte del 11/03/2012 di conformità alle norme igienico sanitarie”.

Alla luce di quanto rilevato nel corso del sopralluogo, però, si può ritenere che non sussistano tali condizioni di conformità alle norme igienico sanitarie, per il mancato rispetto del succitato decreto ministeriale concernente proprio l'altezza minima ed i requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione.

Per tale motivo, si ritiene che l'appartamento non possa essere considerato dotato dei requisiti minimi per l'agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 e, pertanto, **anche ai fini della stima, l'immobile potrà essere solo considerato come locale deposito, non avendo i suddetti requisiti minimi.**

Come riportato nell'ambito del verbale di sopralluogo, nei pressi del balcone lato strada, sono presenti dei cavi elettrici aerei, verosimilmente di alta tensione; dalla visione dei luoghi, si è rilevata la presenza nei dintorni del cespite di lavori in corso mirati probabilmente all'interramento di detti cavi. Su specifica richiesta all'UTC, non è stata segnalata la presenza di alcuna fascia di rispetto per elettrodotto nella zona interessata.

Relativamente a pertinenze e dotazioni condominiali, secondo quanto riportato nell'atto di compravendita del cespite (vedi allegato), si desume che *"la consistenza immobiliare in oggetto è venduta a corpo, con la contestuale cessione di tutti i fissi e gli infissi, pertinenze, accessori, accessioni e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti e con l'osservanza di tutti i patti, clausole, servitù, vincoli, pesi ed oneri contenuti o richiamati negli atti di provenienza. Si precisa espressamente tra le parti, come costituite e rappresentate, che: [...] sono condominiali alle porzioni immobiliari facenti parte della scala "C" del fabbricato in oggetto l'androne di accesso ed il vano scala identificati dal subalterno 48 (quarantotto) della particella 3284 (tremiladuecentottantaquattro); - è condominiale a tutte le porzioni immobiliari che costituiscono il fabbricato in oggetto la corte e le aree di manovra al piano terra identificati dal subalterno 1 (uno) della particella 3284 (tremiladuecentottantaquattro)"*.

Dalla planimetria catastale e dal suddetto atto di compravendita, si desume che non è presente alcuna pertinenza del cespite pignorato.

Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative alla caratterizzazione e descrizione del cespite pignorato.



*Vista esterna dal cortile*



*Soggiorno*



*Disimpegno*



*Servizio igienico*



*Servizio igienico*



*Cucina*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

12

Geom. Agostino Baldassarre  
Via Latina, 42, Condominio "Latina 42", S. Maria C.V. (CE)  
e-mail [agostinobaldassarre@virgilio.it](mailto:agostinobaldassarre@virgilio.it) - PEC: [agostino.baldassarre@geopec.it](mailto:agostino.baldassarre@geopec.it)  
Telefax.: 0823/898148 - Cell.: 338/7907607

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



*Camera da letto*



*Camera da letto*



*Autorimessa*



*Autorimessa*

In generale l'appartamento versa in buone condizioni di manutenzione e presenta rifiniture di buona fattura. L'autorimessa versa in sufficienti condizioni di manutenzione.

I cespiti sono attualmente adibiti ad uso residenziale, compatibilmente anche con la natura catastale dell'appartamento che è A/2, fermo restando quanto sopra riportato in ordine alla mancanza dei requisiti minimi di agibilità per la difformità dell'altezza interna dell'appartamento, inferiore al limite inderogabile di 270cm previsto dal D.M. Sanità del 1975.

La disposizione interna dei vani è quella precedentemente descritta (vedi allegato planimetrico), mentre nel seguito sono riportati in tabella le destinazioni di uso di detti vani, la superficie netta, nonché l'altezza utile degli stessi.

### Tabella superfici

Piano di riferimento	Locale	Superficie (mq)*	Altezza utile (m)
<b>Appartamento</b>			
<i>Secondo</i>	Cucina	13,26	H=2,60
<i>Secondo</i>	Soggiorno	16,80	H=2,60
<i>Secondo</i>	w.c. 1	3,54	H=2,60
<i>Secondo</i>	Letto 1	11,62	H=2,60
<i>Secondo</i>	Letto 2	15,63	H=2,60
<i>Secondo</i>	Disimpegno	4,63	H=2,60
<i>Secondo</i>	w.c. 2	3,10	H=2,60
<b>TOTALE</b>		<b>68,58 Mq</b>	
<b>Accessori</b>			
<i>Secondo</i>	Balcone lato O	11,45	---
<i>Secondo</i>	Balcone lato E	9,20	
<b>TOTALE</b>		<b>20,65</b>	
<i>Terra</i>	Autorimessa	<b>18,26</b>	H=2,04

\* le superfici sono nette

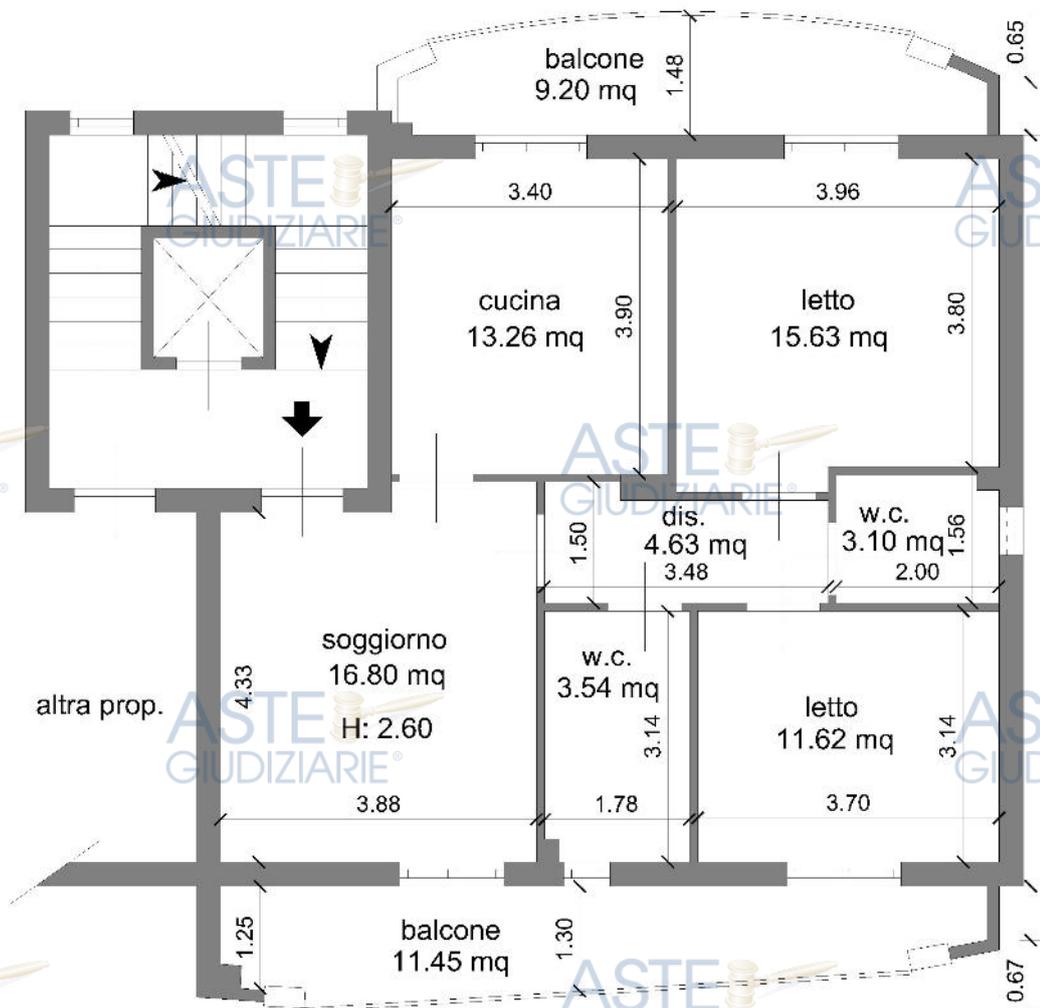
Si riportano, per completezza di trattazione, i rilievi dello stato di fatto, elaborati dal sottoscritto, al fine di caratterizzare più compiutamente il lotto in oggetto.



cortile comune parco Abbate

Traversa Via Innamorati n. 111/13 Scala C

Autorimessa piano terra



cortile comune parco Abbate

Relativamente all'esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione est - ovest.

Con riferimento alle caratteristiche interne dell'immobile, l'appartamento presenta pavimentazioni in gres porcellanato e rifiniture interne di buona fattura; le porte interne sono in legno

con inserti in vetro in buono stato di conservazione, mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato effetto legno dotati di romane antintrusione in ferro, in buono stato di conservazione.

La predisposizione impiantistica, per quel che è stato possibile rilevare, comprende l'impianto elettrico, idrico, igienico sanitario; sono presenti caloriferi in alluminio collegati ad una caldaia murale alimentata a gas metano posizionata sul balcone lato est. L'autorimessa presenta una porta in ferro con chiusura manuale e presenta una pavimentazione in cemento.

Per l'impianto elettrico non è stata esibita la certificazione ai sensi del D.M. n°37/08. Il tutto è meglio ed analiticamente specificato nei rilievi grafici effettuati e nel rilievo fotografico, allegati alla presente relazione (all. n°2-3).

Circa i costi relativi all'adeguamento degli impianti non è stato possibile effettuare il computo in quanto era necessario effettuare interventi distruttivi su porzioni di fabbricato al fine di verificare la consistenza reale dell'attuale impiantistica.

Il cespite, come desumibile dall'atto di compravendita del 2012, sarebbe dotato di attestato di prestazione energetica, atteso che, nell'ambito del suddetto atto, *“la parte venditrice consegna, per l'effetto, alla parte acquirente l'attestato di certificazione energetica relativo alla consistenza immobiliare in oggetto redatto in data 13 giugno 2012 dal geometra Di Mauro Pasquale iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 6709 e, pertanto, la stessa parte acquirente, dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici, liberando la parte venditrice da ogni ulteriore obbligo a suo carico”*.

In ogni caso, non è stata fornita copia di detto attestato, sebbene richiesta.

**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.

Dalle ricerche effettuate all'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA), Traversa di via Innamorati, s.n.c., come di seguito indicato:

- unità immobiliare individuata al **foglio 63, p.lla 3284, sub 60**, categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 92 mq, rendita € 503,55;
- autorimessa individuata al **foglio 63, p.lla 3284, sub 53**, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita € 60,84,

e risultano catastalmente intestati a:

- **OMISSIS OMISSIS**, nata a NAPOLI (NA), il OMISSIS, OMISSIS, proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

In allegato si riportano le visure catastali aggiornate storiche effettuate e le relative planimetrie catastali. Dalle visure storiche sugli immobili, effettuate dal sottoscritto, si riporta la storia catastale

dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare che agli intestatari catastali:

### Appartamento sub 60

#### Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011:**

- Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA), **foglio 63, p.lla 3284, sub 60**, categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 92 mq, rendita € 503,55;
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2012 Pratica n. NA0311465 in atti dal 28/05/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40447.1/2012);
  - COSTITUZIONE del 20/09/2011 Pratica n. NA0764352 in atti dal 20/09/2011 COSTITUZIONE (n. 12644.1/2011).

#### Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 23/07/2012**

- **OMISSIS OMISSIS**, nata a NAPOLI (NA), il OMISSIS, OMISSIS, proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.
  - Atto del 23/07/2012 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPE Sede ACERRA (NA) Repertorio n. 43443 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25749.1/2012 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 01/08/2012

- **Situazione degli intestati dal 20/09/2011**

- **IMMOBILIARE APROVITOLA S.P.A.**, Sede in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA), 06030580630, Proprieta' 1000/1000 fino al 23/07/2012;
  - COSTITUZIONE del 20/09/2011 Pratica n. NA0764352 in atti dal 20/09/2011 COSTITUZIONE (n. 12644.1/2011)

### Autorimessa sub 53

#### Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011:**

- Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA), **foglio 63, p.lla 3284, sub 53**, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita € 60,84;
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2012 Pratica n. NA0311465 in atti dal 28/05/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40447.1/2012);
  - COSTITUZIONE del 20/09/2011 Pratica n. NA0764352 in atti dal 20/09/2011 COSTITUZIONE (n. 12644.1/2011).

Situazione degli intestatari:

**Situazione degli intestati dal 23/07/2012**

- **OMISSIS OMISSIS**, nata a NAPOLI (NA), il OMISSIS, OMISSIS, proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.
  - Atto del 23/07/2012 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPE Sede ACERRA (NA) Repertorio n. 43443 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25749.1/2012 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 01/08/2012

**Situazione degli intestati dal 20/09/2011**

- **IMMOBILIARE APROVITOLA S.P.A.**, Sede in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA), 06030580630, Proprieta' 1000/1000 fino al 23/07/2012;
  - COSTITUZIONE del 20/09/2011 Pratica n. NA0764352 in atti dal 20/09/2011 COSTITUZIONE (n. 12644.1/2011)

I beni non sono presenti al Catasto Fabbricati dall'impianto meccanografico; la particella a terreni su cui sono stati edificati i cespiti è la n.3284 del foglio 63, di cui lo scrivente ha reperito la visura catastale storica (vedi allegato). Detto terreno deriva dalla maggior consistenza della p.lla 2495, già p.lla 128 (frutteto della superficie di 01.78.40 ha) all'impianto meccanografico. Si riporta nel seguito la storia catastale di detto terreno.

Situazione dell'unità immobiliare:

**Area di enti urbani e promiscui dal 08/04/2011**

- Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania (NA), **foglio 63, p.lla 3284**, qualità ente urbano, are 24.59;
  - Tipo Mappale del 08/04/2011 Pratica n. NA0351143 in atti dal 08/04/2011 presentato il 08/04/2011 (n. 351143.2/2011);

*Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:*

*Foglio:63 Particella:2496;*

*Mappali Fabbricati Correlati*

*Codice Comune E054 - Foglio 63 - Particella 3284/*

*Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:*

*Foglio:63 Particella:2495;*

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/01/1991**

- Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania (NA), **foglio 63, p.lla 2495**, qualità frutteto, classe 1, are 12.70;
  - FRAZIONAMENTO del 18/01/1991 in atti dal 21/01/1992 (n. 96.1/1991)

*Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:*

*Foglio:63 Particella:128;*

*Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:*

- **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

- Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania (NA), **foglio 63, p.lla 128**, qualità frutteto, classe 1, ha 01.78.40;
  - FRAZIONAMENTO del 27/09/1989 in atti dal 21/01/1992 (n. 519.1/1989);
  - FRAZIONAMENTO del 10/06/1983 in atti dal 21/01/1992 (n. 213.1/1983);
  - FRAZIONAMENTO del 17/09/1982 in atti dal 21/01/1992 (n. 371.1/1982);
  - FRAZIONAMENTO in atti dal 06/03/1991 (n. 148.1/1980);
  - FRAZIONAMENTO del 11/09/1980 in atti dal 27/05/1986 SALOMONE N (n. 79781);
  - Impianto meccanografico del 12/09/1973

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 10/05/2002**

- **IMMOBILIARE APROVITOLA di OMISSIS & c.s.a.s.**, sede in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA), 01489021210, Proprieta' 1/1 fino al 10/05/2002;
  - VOLTURA D'UFFICIO del 28/07/2003 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 19112 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE Voltura n. 61971.1/2005 - Pratica n. NA0777879 in atti dal 07/12/2005;
  - Atto del 28/07/2003 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 19112 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 24230.1/2003 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 04/08/2003;
  - VOLTURA D'UFFICIO del 10/05/2002 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 10824 - COMPRAVENDITA Voltura n. 52988.1/2006 - Pratica n. NA0349917 in atti dal 15/06/2006;
  - Atto del 10/05/2002 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 10824 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 17010.1/2002 Reparto PI di NAPOLI 2 - Pratica n. 462943 in atti dal 29/07/2002.

- **Situazione degli intestati dal 27/11/1982**

- **OMISSIS OMISSIS**, nata a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Da verificare fino al 18/01/1991;
  - FRAZIONAMENTO del 18/01/1991 in atti dal 21/01/1992 (n. 96.1/1991);
  - DEOMISSIS (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/11/1982 Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 2746 n. 2390 registrato in data 15/04/1983 - Voltura n. 4536.1/1983 in atti dal 31/05/1991.

- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

- **OMISSIS OMISSIS; Fu Vincenzo (99)** Da verificare fino al 27/11/1982;
  - Impianto meccanografico del 12/09/1973

\*\*\*\*\*

Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.

	<i>Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)</i>	<i>Atto di compravendita del 2012*</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Ubicazione (Via)	Traversa di via Innamorati snc, piano 2, scala C (appartamento) e piano T (autorimessa)	Traversa di via Innamorati	Traversa di via Innamorati snc, piano 2, scala C (appartamento) e piano T (autorimessa)
Località	Giugliano in Campania	Giugliano in Campania	Giugliano in Campania
Partita	---	---	---
Foglio n°	<b>63</b>	<b>63</b>	<b>63</b>
Particella n°	<b>3284</b>	<b>3284</b>	<b>3284</b>
Sub n°	<b>60 e 53</b>	<b>60 e 53</b>	<b>60 e 53</b>
Categoria	A/2 e C/6	A/2 e C/6	A/2 e C/6
Classe	7 e 3	7 e 3	7 e 3
Consistenza	5 vani e 19 mq	5 vani e 19 mq	5 vani e 19 mq
Rendita (in euro)	503,55 e 60,84	503,55 e 60,84	503,55 e 60,84

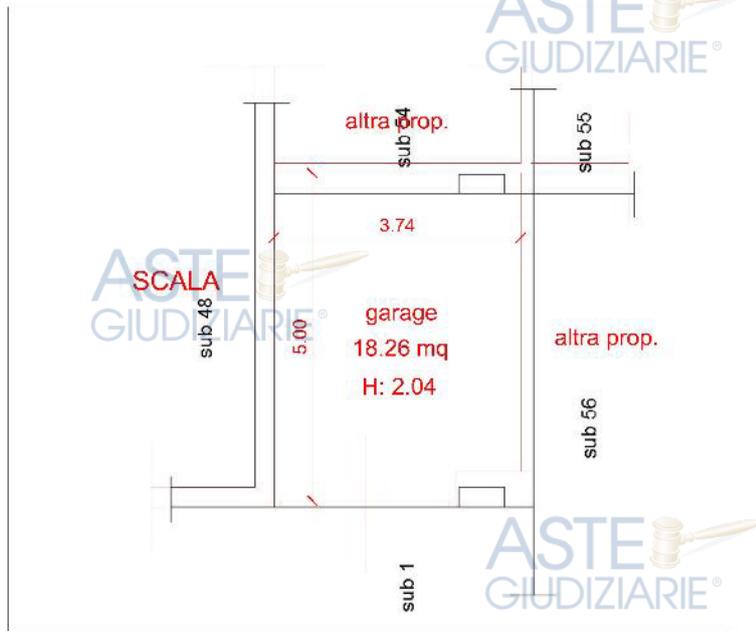
\* ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 01 agosto 2012 ai numeri 33202/25749)

Dall'esame della tabella precedente si evince che non ci sono incongruenze tra i dati riportati nell'atto di pignoramento, quelli attuali e quelli riportati nel titolo di acquisto.

Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi rilevata nel corso del sopralluogo (tratto rosso) e la situazione riportata nella planimetria catastale (tratto nero), si evidenzia che lo stato di fatto è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti per quanto riguarda l'appartamento. Relativamente all'autorimessa, con riferimento a quanto riportato nel successivo quesito n. 6, si rappresenta che, invece del posto auto riportato catastalmente nell'ambito di un porticato al piano terra, è presente un box auto, la cui rappresentazione grafica non è presente nella planimetria catastale.

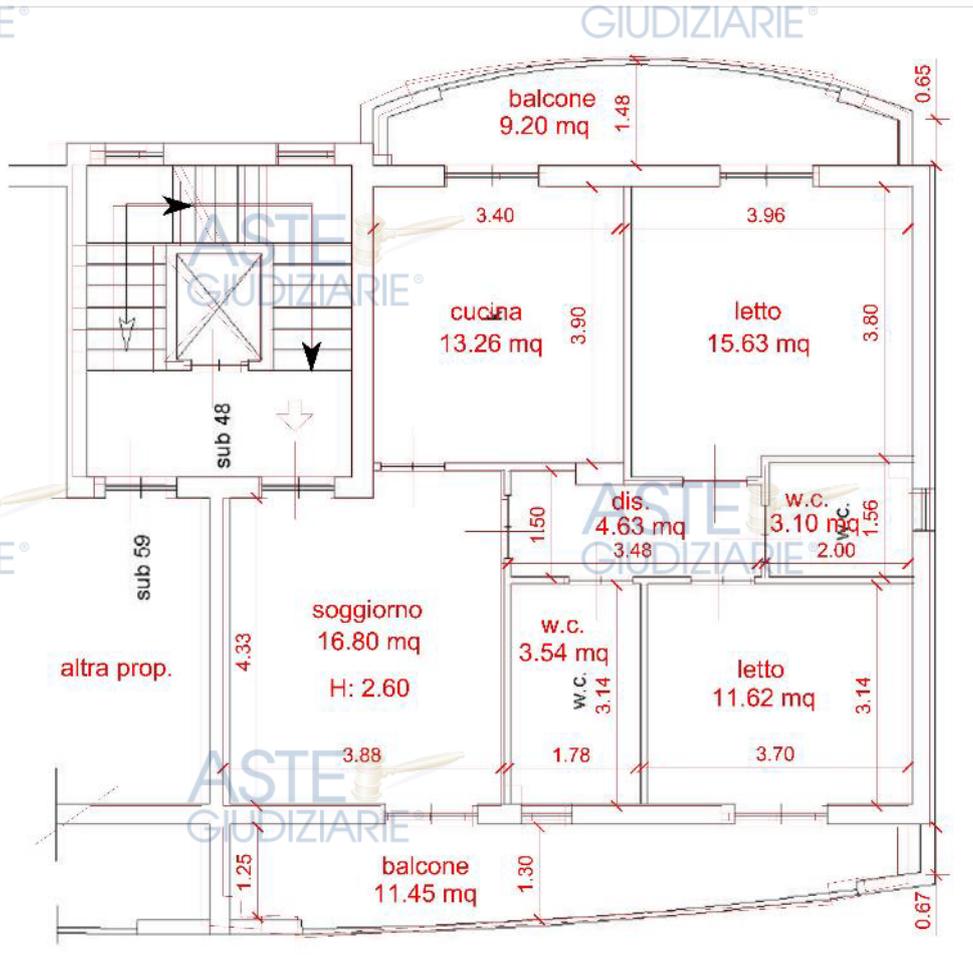
Per sanare tale difformità, sarebbe necessario presentare un Docfa per unità afferente su area urbana per l'inserimento del box auto in planimetria catastale, con un costo complessivo stimato pari a circa € 1500, comprensivo di spese tecniche ed oneri.

Per completezza, si riportano nel seguito le planimetrie di sovrapposizione elaborate dal sottoscritto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali, da cui si deduce quanto testè richiamato.



cortile comune parco Abbate

ASTE GIUDIZIARIE® Autorimessa piano terra



cortile comune parco Abbate

Appartamento piano secondo

**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 art. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2:** ecc.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

**LOTTO UNICO:** – Piena ed intera proprietà di **unità immobiliare** (utilizzata quale abitazione) al piano secondo e di **autorimessa** al piano terra, ubicate nel comune di Giugliano in Campania (NA), traversa di via Innamorati n. 111/113, scala C, interno 3, parco "Abbate". L'unità immobiliare al piano secondo è composta da soggiorno, cucina, n.2 camere da letto, disimpegno e n.2 servizi igienici per una superficie complessiva di circa 69mq, **con un'altezza utile interna pari a cm 260, inferiore al valore limite inderogabile di cm 270** (rif. D.M. Sanità 5 luglio 1975), oltre a due balconi, posti sui lati est ed ovest, aventi una superficie complessiva di circa 21mq; l'autorimessa ha una superficie di circa 18 mq, con un'altezza interna pari a 204 cm; l'unità immobiliare confina con vano scala comune sub 48 e altra u.i. sub 59 a nord, con cortile comune sub 1 ad ovest e ad est e con altre uu.ii. p.lle 3164 e 1579 a sud; è riportata nel C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al **foglio 63, p.lla 3284, sub 60**, categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 92 mq, rendita € 503,55; l'autorimessa confina con vano scala comune sub 48 a nord, con cortile comune sub 1 ad ovest, con altra u.i. sub 54 ad est e con altra u.i. sub 56 a sud; è riportata nel C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al **foglio 63, p.lla 3284, sub 53**, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita € 60,84. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, salvo che per l'autorimessa riportata come posto auto in porticato; vi è Permesso di Costruire n. 12/08 ex art. 10 del D.P.R. 380/01 cui lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme salvo che per l'autorimessa non presente nei grafici progettuali assentiti (è presente un porticato senza divisori deputato al parcheggio delle auto), sanabile mediante la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria ex DPR n. 380/01. Non esiste ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE euro 58.000,00**

**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 deOMISSIS 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 l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo.

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) 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).

**3) 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.

**4) 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.

**5) 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.

Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenuti mediante opportune ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Conservatoria dei RR.II.), con l'indicazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti. Si precisa che il primo atto di provenienza è un atto *inter vivos* a carattere traslativo.

I. **ATTO di COMPRAVENDITA** (trascritto il 01 agosto 2012 ai numeri 33202/25749)

L'esecutata sig. **OMISSIS OMISSIS**, nata a Napoli il OMISSIS, in regime di separazione dei beni, acquista, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, i beni pignorati in forza di atto di compravendita per notaio Cioffi Giuseppe del 23.07.2012, dalla **Immobiliare Aprovitola s.p.a.**, con sede in Giugliano in Campania (NA) al Corso Campano n. 470 , traversa Giuseppe Cesare Abbate n. 1.

In particolare, in detto atto, si riporta che “[...] *La società Immobiliare Arovitola s.p.a., a mezzo del costituito procuratore speciale OMISSIS, vende e trasferisce alla signora OMISSIS OMISSIS che, in buona fede, accetta ed acquista la piena ed esclusiva proprietà di quanto in prosieguo descritto, confinato e accatastato: porzioni del fabbricato in Giugliano in Campania (NA) con accesso da traversa di via Innamorati e precisamente a) quella posta al piano secondo della scala C, [...]; b) quella posta al piano terra, adibita a posto auto coperto, pertinenziale all'immobile innanzi descritto alla lettera a, identificata dal subalterno 53 [...]. Dati catastali: il tutto riportato nel Catasto Fabbricati – Agenzia del Territorio di Napoli – Comune di Giugliano in Campania [...] come segue: - foglio 63, particella 3284, subalterno 60, traversa di via Innamorati snc, piano 2, scala C, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 5, rendita euro 503,55; - foglio 63, particella 3284, subalterno 53, traversa di via Innamorati snc, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 19, rendita euro 60,84”*

Appartamento sub 60

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011:

- o *Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 63, p.lla 3284, sub 60, categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 92 mq, rendita € 503,55;*
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2012 Pratica n. NA0311465 in atti dal 28/05/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40447.1/2012);*
  - COSTITUZIONE del 20/09/2011 Pratica n. NA0764352 in atti dal 20/09/2011 COSTITUZIONE (n. 12644.1/2011).*

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 23/07/2012

- o *OMISSIS OMISSIS, nata a NAPOLI (NA), il OMISSIS, OMISSIS, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.*

- Atto del 23/07/2012 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPE Sede ACERRA (NA) Repertorio n. 43443 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25749.1/2012 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 01/08/2012

Autorimessa sub 53

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011:
  - o Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 63, p.lla 3284, sub 53, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita € 60,84;
    - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
    - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2012 Pratica n. NA0311465 in atti dal 28/05/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40447.1/2012);
    - COSTITUZIONE del 20/09/2011 Pratica n. NA0764352 in atti dal 20/09/2011 COSTITUZIONE (n. 12644.1/2011).

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 23/07/2012
  - o OMISSIS OMISSIS, nata a NAPOLI (NA), il OMISSIS, OMISSIS, proprietaria 1/1 in regime di separazione dei beni.
    - Atto del 23/07/2012 Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPE Sede ACERRA (NA) Repertorio n. 43443 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25749.1/2012 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 01/08/2012

## II. ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 01 luglio 2004 ai numeri 32876/23450)

Alla **Immobiliare Aprovitola s.p.a.**, con sede in Giugliano in Campania (NA), i diritti pari a 1/1 di piena proprietà del terreno riportato in CT al foglio 63, p.lla 2496 (soppressa ed unita alla p.lla 2495 con successiva generazione della p.lla 3284 del f. 63 su cui sono stati edificati i cespiti staggiti) perviene in forza di atto per notaio Salomone Enzo del 24.06.2004 dal **sig. OMISSIS**, nato a Giugliano in Campania il OMISSIS, in regime di separazione dei beni.

Appartamento sub 60

Situazione degli intestati dal 20/09/2011

- o IMMOBILIARE APROVITOLA S.P.A., Sede in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA), 06030580630, Proprietaria 1000/1000 fino al 23/07/2012;
  - COSTITUZIONE del 20/09/2011 Pratica n. NA0764352 in atti dal 20/09/2011 COSTITUZIONE (n. 12644.1/2011)

Autorimessa sub 53

Situazione degli intestatari:

Situazione degli intestati dal 20/09/2011

- o IMMOBILIARE APROVITOLA S.P.A., Sede in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA), 06030580630, Proprietaria 1000/1000 fino al 23/07/2012;
  - COSTITUZIONE del 20/09/2011 Pratica n. NA0764352 in atti dal 20/09/2011 COSTITUZIONE (n. 12644.1/2011)

I beni non sono presenti al Catasto Fabbricati dall'impianto meccanografico; la particella a terreni su cui sono stati edificati i cespiti è la n.3284 del foglio 63, di cui lo scrivente ha reperito la visura catastale storica (vedi allegato). Detto terreno deriva dalla maggior consistenza della p.lla 2495, già p.lla 128 (frutteto della superficie di 01.78.40 ha) all'impianto meccanografico.

## III. ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 02 agosto 2002 ai numeri 36479/28388)

Al sig. **OMISSIS**, nato a Giugliano in Campania il OMISSIS, il terreno riportato in CT al foglio 63, p.lla 2496 (soppressa ed unita alla p.lla 2495 con successiva generazione della p.lla 3284 del f. 63 su cui sono stati edificati i cespiti staggiti)

perviene con atto per notaio Salomone Enzo del 18.07.2002 da potere della sig. **OMISSIS**, nata a Giugliano in Campania il **OMISSIS** (detenuto quale bene personale)

IV. **ATTO di COMPRAVENDITA** (trascritto il 09 aprile 1991 ai numeri 13613/10801)

Alla sig. **OMISSIS**, nata a Giugliano in Campania il **OMISSIS**, il terreno riportato in CT al foglio 63, p.lla 2496 (soppressa ed unita alla p.lla 2495 con successiva generazione della p.lla 3284 del f. 63 su cui sono stati edificati i cespiti staggiti) perviene con atto per notaio Salomone Enzo del 25.03.1991 da potere della sig. **OMISSIS OMISSIS**, nata a Giugliano in Campania il **OMISSIS**.

- di enti urbani e promiscui dal 08/04/2011

- o Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 63, p.lla 3284, qualità ente urbano, are 24.59;
  - Tipo Mappale del 08/04/2011 Pratica n. NA0351143 in atti dal 08/04/2011 presentato il 08/04/2011 (n. 351143.2/2011);

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:63 Particella:2496;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune E054 - Foglio 63 - Particella 3284/

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:63 Particella:2495;

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/01/1991

- o Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 63, p.lla 2495, qualità frutteto, classe 1, are 12.70;
  - FRAZIONAMENTO del 18/01/1991 in atti dal 21/01/1992 (n. 96.1/1991)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:63 Particella:128;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:63 Particella:2492; Foglio:63 Particella:2493; Foglio:63 Particella:2494; Foglio:63 Particella:2496; Foglio:63 Particella:2497; Foglio:63 Particella:2498.

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

- o Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 63, p.lla 128, qualità frutteto, classe 1, ha 01.78.40;
  - FRAZIONAMENTO del 27/09/1989 in atti dal 21/01/1992 (n. 519.1/1989);
  - FRAZIONAMENTO del 10/06/1983 in atti dal 21/01/1992 (n. 213.1/1983);
  - FRAZIONAMENTO del 17/09/1982 in atti dal 21/01/1992 (n. 371.1/1982);
  - FRAZIONAMENTO in atti dal 06/03/1991 (n. 148.1/1980);
  - FRAZIONAMENTO del 11/09/1980 in atti dal 27/05/1986 SALOMONE N (n. 79781);
  - Impianto meccanografico del 12/09/1973

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 10/05/2002

- o IMMOBILIARE APROVITOLA di Giuseppe e Raffaele Aprovitola & c.s.a.s., sede in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA), 01489021210, Proprieta' 1/1 fino al 10/05/2002;
  - VOLTURA D'UFFICIO del 28/07/2003 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 19112 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE Voltura n. 61971.1/2005 - Pratica n. NA0777879 in atti dal 07/12/2005;
  - Atto del 28/07/2003 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 19112 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 24230.1/2003 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 04/08/2003;
  - VOLTURA D'UFFICIO del 10/05/2002 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 10824 - COMPRAVENDITA Voltura n. 52988.1/2006 - Pratica n. NA0349917 in atti dal 15/06/2006;
  - Atto del 10/05/2002 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 10824 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 17010.1/2002 Reparto PI di NAPOLI 2 - Pratica n. 462943 in atti dal 29/07/2002.

- Situazione degli intestati dal 27/11/1982

- *OMISSIS OMISSIS, nata a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Da verificare fino al 18/01/1991;*
  - *FRAZIONAMENTO del 18/01/1991 in atti dal 21/01/1992 (n. 96.1/1991);*
  - *DEOMISSIS (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/11/1982 Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 2746 n. 2390 registrato in data 15/04/1983 - Voltura n. 4536.1/1983 in atti dal 31/05/1991.*
- *Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*
  - *OMISSIS OMISSIS; Fu Vincenzo (99) Da verificare fino al 27/11/1982;*
    - *Impianto meccanografico del 12/09/1973*

\*\*\*\*\*

In merito al regime patrimoniale della debitrice, il sottoscritto ha reperito il certificato di matrimonio per estratto presso il comune di celebrazione del rito, ovvero Napoli; da detto estratto si desume che l'esecutata ha contratto matrimonio in data 27.09.2004 con il sig. OMISSIS OMISSIS. L'estratto presenta una annotazione con cui si evidenzia che gli sposi hanno scelto, dalla data del matrimonio, il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

Pertanto, al momento dell'acquisto del cespite staggito nell'anno 2012, l'esecutata era coniugata in regime di separazione dei beni, come dichiarato dalla stessa debitrice nell'ambito dell'atto di compravendita.

Non esiste alcuna riserva di usufrutto.

**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. \_\_\_\_\_; DLA 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 **differmità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **differmità 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 differmità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, 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 differmità 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 obblazioni già corrisposte e/ o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

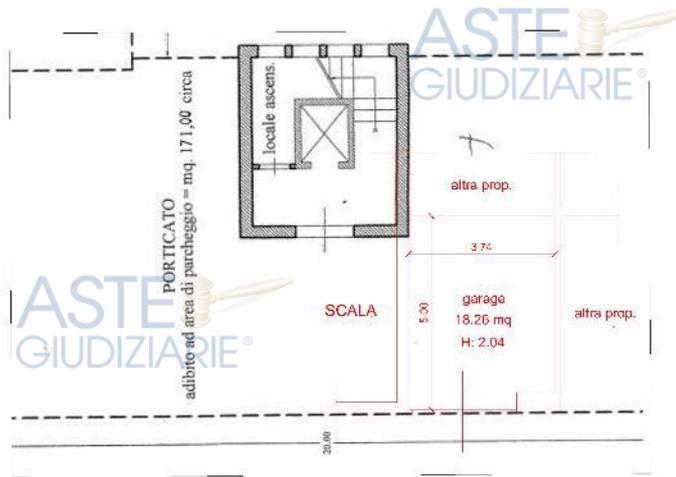
Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

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

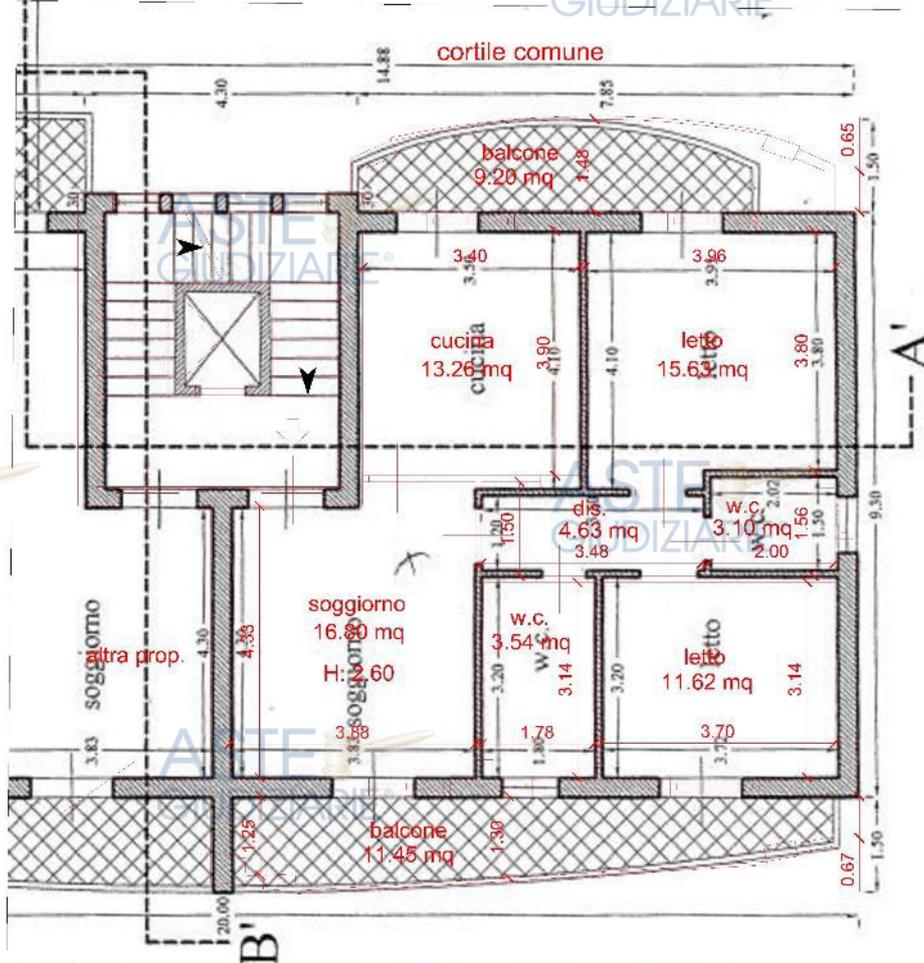
Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Giugliano in Campania, (vedi allegati), è emerso che il complesso immobiliare entro cui ricadono i beni pignorati è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 12/08 del 25.02.2008, ex art. 10 del D.P.R. 380/01, rilasciato alla soc. immobiliare Aprovitola s.p.a. con sede in Giugliano in Campania, relativo alla "[...] esecuzione di lavori di realizzazione di n. due edifici da destinare a civili abitazioni" sull'area identificata al **CT al foglio 63, mappale n. 2495** (divenuta, poi, l'attuale particella 3284, come dettagliato al quesito n.3).

Dal confronto tra i grafici di progetto allegati a detto PdC e i rilevamenti grafici effettuati dal sottoscritto (vedi planimetrie di sovrapposizione sotto riportate), emerge la sostanziale conformità fra i due per quanto riguarda l'unità immobiliare al piano secondo, salvo che per la minore altezza utile interna, di cui si dirà nel seguito, mentre, per quanto riguarda l'autorimessa, si rappresenta che il progetto assentito riporta solo un porticato, privo di suddivisioni, da adibire al parcheggio delle auto, laddove, all'atto del sopralluogo, è stata rilevata la presenza di numerosi box auto, fra cui quello pignorato e riportato al sub 53, realizzati mediante tramezzature e dotati di porta metallica di chiusura.



cortile comune parco Abbate

*Autorimessa piano terra*



cortile comune parco Abbate

*Unità immobiliare piano secondo*

Come rilevato nel corso del sopralluogo, si precisa che **l'intero appartamento presenta un'altezza interna pari a 260cm, inferiore a quella minima consentita dal D.M. Sanità del 05.07.1975**, il quale prevede che l'altezza minima interna dei locali adibiti ad abitazione sia fissata inderogabilmente in 270 cm, riducibili a 240cm per corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli. A tal proposito, si rappresenta che, dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Giugliano in Campania (vedi allegati), è emerso che, in data 26.04.2012, risulta rilasciato dal SUE – Sportello Unico per l'Edilizia - certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.; il rilascio di detto certificato (vedi allegato) è basato sulla *“dichiarazione del tecnico di parte del 11/03/2012 di conformità alle norme igienico sanitarie”*.

Alla luce di quanto rilevato nel corso del sopralluogo, però, si può ritenere che, in realtà, non sussistano tali condizioni di conformità alle norme igienico sanitarie, per il mancato rispetto del succitato decreto ministeriale concernente proprio l'altezza minima ed i requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione.

Per tale motivo, si ritiene che l'appartamento non possa essere considerato dotato dei requisiti minimi per l'agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 e, pertanto, anche ai fini della stima, l'immobile potrà essere solo considerato come locale deposito, non avendo i suddetti requisiti minimi.

Ne discende che, rispetto al progetto assentito, in cui è riportata un'altezza utile interna pari a 270cm, è presente una evidente non conformità che comporterebbe, per l'unità immobiliare al piano secondo, anche la necessità di un cambio di destinazione d'uso da residenziale a locale deposito, attesa la mancanza dei minimi requisiti igienico sanitari per l'ottenimento dell'agibilità.

I costi per la presentazione di una SCIA per cambio di destinazione d'uso, nonché l'abbattimento di tutti i tramezzi divisorii interni, possono stimarsi in circa euro 10.000,00 che non saranno detratti dal valore di stima, in quanto non è presente alcun ordine di demolizione.

Relativamente all'autorimessa al piano terra, come già anticipato, il progetto autorizzato prevede la presenza di un porticato adibito a parcheggio delle auto senza alcuna divisione interna, laddove, all'atto del sopralluogo, è stata rinvenuta la presenza di numerosi box auto (occupanti tutta la superficie del porticato) realizzati mediante tramezzi in muratura. Sebbene tali box non costituiscano volumetria aggiuntiva, al fine di regolarizzare la situazione dal punto di vista urbanistico, sarebbe necessario presentare un Permesso di Costruire in sanatoria ex D.P.R. n. 380/01 (attesa la modifica del prospetto dell'edificio) **per tutti i box presenti (almeno quelli afferenti alla scala C) sull'area di sedime del porticato**, con un costo stimato in circa **2500 €** per ogni box, comprensivo di oneri e spese tecniche.

Secondo quanto riportato nell'allegata attestazione urbanistica, *“la particella 3284 del foglio 63 è riportata nel P.R.G. vigente come zona B/2, (ZONA COMPLETAMENTO DI PRIMO GRADO) e non è sottoposta a vincoli ai sensi degli artt. 32 e 33 della Legge 47/85; uno stralcio delle norme di attuazione risulta allegato alla presente.*

L'UTC ha inoltre comunicato che l'area non ricade su suolo demaniale, non è gravata da censo, livello od uso civico.

**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.).*

Nel corso del sopralluogo presso il lotto pignorato è stato verificato che gli immobili risultano occupati dall'esecutata e dal suo nucleo familiare, così come confermato anche dal certificato di residenza storico della stessa debitrice reperito dal sottoscritto ed allegato alla presente relazione.

**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).

Al fine di individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei RR.II.), da cui è emerso che sono presenti alcune formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati. In particolare, tali formalità sono le seguenti:

✓ **ISCRIZIONE del 01/08/2012 - Registro Particolare 3324 Registro Generale 33203**  
Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPE Repertorio 43444/18989 del 23/07/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

*Tale iscrizione ipotecaria costituisce il titolo esecutivo della presente p.e.*

✓ **TRASCRIZIONE del 28/12/2012 - Registro Particolare 40167 Registro Generale 52099**  
Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPE Repertorio 43990/19398 del 12/12/2012  
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

*Trattasi della trascrizione del regolamento di condominio per Parco Abbate, richiesta dalla società immobiliare Aprovitola s.p.a.*

✓ **TRASCRIZIONE del 11/04/2022 - Registro Particolare 13252 Registro Generale 17284**  
Pubblico ufficiale FUNZ. UNEP PRESSO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio  
2023 del 21/02/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*La trascrizione di cui sopra ha originato la presente p.e.*

\*\*\*\*\*

Non sono presenti provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti impositivi di servitù.

Non è stata rilevata la presenza di sequestri penali gravanti sui beni pignorati.

Relativamente agli oneri e vincoli a carico dell'acquirente e della procedura, il sottoscritto ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

#### **ONERI CHE RESTERANNO A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE**

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dal sottoscritto (vedi allegati) è emerso che sui beni pignorati non gravano **oneri che resteranno a carico e spese dell'acquirente**, così come elencati nella sezione A del presente quesito.

#### **ONERI DA REGOLARIZZARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Relativamente alle difformità da regolarizzare **a cura e spese della procedura** si rappresenta che sono presenti difformità urbanistiche aventi costi stimati di regolarizzazione pari a:

Difformità catastali:	euro 1.500,00
Difformità urbanistiche:	euro 2.500,00

Inoltre, sempre a cura e spese della procedura, secondo quanto riportato nella sezione B del presente quesito, dovranno essere regolarizzate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati:

- ✓ **TRASCRIZIONE del 11/04/2022 - Registro Particolare 13252 Registro Generale 17284**  
Pubblico ufficiale FUNZ. UNEP PRESSO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio  
2023 del 21/02/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Giugliano in Campania, è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato).

**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.*

Il sottoscritto, in risposta al presente quesito, ha effettuato delle opportune ricerche presso il comune di Giugliano in Campania e presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania.

Dalle ricerche effettuate è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato **non è gravata da censo, livello o uso civico.**

**QUESTO 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.

Da quanto dichiarato dall'esecutata all'atto del sopralluogo, è emerso che è costituito il condominio denominato "Parco Abbate"; in sede di accesso, l'esecutata si rifiutava di comunicare al sottoscritto ed al custode giudiziario il nominativo ed i recapiti dell'amministratore di detto condominio. Sebbene più volte richiesto sia telefonicamente che mediante messaggi telefonici ed email di sollecito inviata per conoscenza al custode, dette informazioni non sono state fornite.

Parimenti, non è stato possibile reperire alcuna informazione presso il condominio stesso, atteso che non era presente alcun documento affisso in bacheche, ovvero avvisi, ecc.

L'esecutata, nell'ambito del verbale di accesso, ha semplicemente dichiarato di essere in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

Tanto si rappresenta a codesto GE per le determinazioni che riterrà opportuno adottare in merito.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Ad esempio, sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio.

Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle *best practices* internazionali e, in particolare, degli *International Valuation Standards (IVS)* che si basano su metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto e sulla intellegibilità a livello globale dei procedimenti di stima: *Market Comparison Approach* o metodo del confronto di mercato, *Income Capitalization Approach* o metodo finanziario e *Cost Approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

Il metodo del confronto di mercato o *Market Comparison Approach (MCA)* si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, anche su larga scala, come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in Italia).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o *Income Capitalization Approach* comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o *Cost Approach* mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Nel caso in esame si è scelto di utilizzare il *Market Comparison Approach (MCA)* che, di fatto, è il metodo di stima immobiliare più attendibile e diffuso nel mondo.

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronti rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per la stima è stato utilizzato il software ACTASTIME che, basandosi sugli IVS, consente l'applicazione del metodo MCA per la stima degli immobili.

Di seguito si riportano le schede sintetiche generate da tale software finalizzate alla stima dell'immobile in parola.



ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 24-10-2023 • 17:32:56

## STIMA IMMOBILE ID 174 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 174° di 174/174 > >| ME NU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLICA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p> <p>UBICAZIONE</p> <p>CATASTO</p> <p>PLANIMETRIA</p> <p>CONSTATAZIONI</p> <p>FOTO</p> <p>SUPERFICIE</p> <p>CORRETTIVI</p> <p>STIMA</p> <p>RELAZIONE</p> <p>ALLEGATI</p> <p>IMPAGINAZIONE</p> <p>RICERCA RAPIDA</p> <p>STAMPA STIMA IMMOBILE</p> <p>CENTRO STAMPA</p> <p>CONSULTAZIONE RENDITE</p> <p>CALCOLO VALORE CATASTALE</p> <p>STAMPA DATI CATASTALI</p>	<p>ID Riferimento <b>174</b> <b>1</b></p> <p>Creazione Modifica 24-10-2023 24-10-2023</p> <p style="text-align: center;"><b>Immobile in traversa di via Innamorati, 111-113 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania (Scala C piano 2)</b></p> <p>Perizia Riferimento <span style="float: right;">Data redazione perizia Data di stima</span>  <input type="text"/> <input type="text"/> <span style="float: right;">ottobre 2023</span></p> <p>Proprietà <input type="text"/></p> <p>Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria <span style="float: right;">Valore di mercato della proprietà EUR</span>          Residenziale 63 3284 60 A/2 <span style="float: right;"><b>69.049</b></span></p> <p><b>DATI IDENTIFICATIVI</b></p> <p>Tipo unità Provincia Comune amministrativo  <input type="text"/> Napoli Giugliano in Campania</p> <p>Sezione Foglio Particella Subalterno  <input type="text"/> 63 3284 60</p> <p><b>DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE</b></p> <p>Zona Censuaria Micro Zona Categoria Classe Consistenza Superficie Catastale Rendita Catastale  <input type="text"/> <input type="text"/> A/2 7 5 vani 92 mq € 503,55</p> <p><b>DATI DI CLASSAMENTO TERRENO</b></p> <p>Qualità Classe ha Superficie a ca Reddito Dominicale Reddito Agrario  <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/></p> <p><b>DATI</b></p> <p>Partita Tavolare Corpo Tavolare Porzione Materiale Comune Catastale Codice Comune  <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/></p> <p>Foglio Particella Denominatore Tipo particella          63 3284 <input type="text"/> <input type="text"/></p> <p>Intestatarì <input checked="" type="checkbox"/> Annotazioni</p> <div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>
---	--

75 Usa <

Geom. Agostino Baldassarre  
 Via Latina, 42, Condominio "Latina 42", S. Maria C.V. (CE)  
 e-mail agostinobaldassarre@virgilio.it - PEC: agostino.baldassarre@geopec.it  
 Telefax.: 0823/898148 - Cell.: 338/7907607



ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 24-10-2023 • 17:32:56

**STIMA IMMOBILE ID 174 - Rif. 1** OMETTI TROVA TUTTI << 174° di 174/174 >> ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE ID Riferimento  
**174** **1**

IMMOBILE in traversa di via Innamorati, 111-113 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania (Scala C piano 2)

Creazione Modifica  
 24-10-2023 24-10-2023

Perizia Riferimento Data redazione perizia Data di stima  
 ottobre 2023

Proprietà

Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR  
 Residenziale 63 3284 60 A/2 **69.049**

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

ANNO DI COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE  
 2013

**COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO**

Piano con ascensore	Secondo: 0,95	PCA	0,950	x	-3.835
Piano senza ascensore		PSA		x	
Orientamento	Est/Ovest: 0,95	ORI	0,950	x	-3.835
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	x	0
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x	0
Taglio		TAG		x	
Balconi	Con due balconi: 1,05	BAL	1,050	x	3.835
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x	0
Vetustà	10 anni VET inserito	VET	0,950	x	-3.835
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x	0
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	x	0
Riscaldamento		RIS		x	
Efficienza energetica		EFF		x	
Locazione		LOC		x	
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	x	0
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	x	0
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	x	0
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x	0
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x	0
Produttività	1	PROD	1,000	x	0
Altro		ALT		=	

Coefficiente correttivo per stima di locazione **0,900244** Coefficiente correttivo **0,900244** Prezzi marginali **-7.651**

STAMPA COEFFICIENTI

75 Usa <

Geom. Agostino Baldassarre  
 Via Latina, 42, Condominio "Latina 42", S. Maria C.V. (CE)  
 e-mail agostinobaldassarre@virgilio.it - PEC: agostino.baldassarre@geopec.it  
 Telefax.: 0823/898148 - Cell.: 338/7907607



Con riferimento all'applicazione del metodo MCA testè presentato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari **OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate** (ex Catasto), che si riportano per completezza nel seguito.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** GIUGLIANO IN CAMPANIA

**Fascia/zona:** Centrale/ZONA CENTRALE MODERNA

**Codice zona:** B3

**Microzona:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1600	L	3,2	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	730	1100	L	2,3	3,4	L
Box	Normale	660	1000	L	2,8	4,2	L
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L	3,4	5,1	L

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

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €1.300,00 attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Si rappresenta che, come già anticipato, attesa la difformità delle altezze interne dell'appartamento, la superficie dello stesso è stata considerata applicando un coefficiente di superficie pari al 60%, alla stregua di locali deposito e garage, stante la assenza dei requisiti minimi di agibilità ex D.M. Sanità 05 luglio 1975.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 69.049,00, approssimabili a:

**€ 69.000,00**

### Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che sono presenti, come già evidenziato, difformità catastali ed urbanistiche aventi costi complessivi di regolarizzazione pari a euro 4.000,00. Non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di spese condominiali insolute.

Come richiesto dal GE in questa sede si procederà alla definizione del prezzo base da proporre a codesto giudice, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10%, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 58.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
69.000,00 €	4.000,00 €	65.000,00 €	6.500,00 €	58.500,00 €

**PREZZO A BASE D'ASTA euro 58.000,00**

**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.*

Non si ricade nel caso di quota indivisa, in quanto il pignoramento colpisce la piena proprietà del cespite in capo all'esecutato.

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

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

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

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

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

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

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

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

In merito al regime patrimoniale della debitrice, il sottoscritto ha reperito il certificato di matrimonio per estratto presso il comune di celebrazione del rito, ovvero Napoli; da detto estratto si desume che l'esecutata ha contratto matrimonio in data 27.09.2004 con il sig. OMISSIS OMISSIS. L'estratto presenta una annotazione con cui si evidenzia che gli sposi hanno scelto, dalla data del matrimonio, il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

Pertanto, al momento dell'acquisto del cespite staggito nell'anno 2012, l'esecutata era coniugata in regime di separazione dei beni, come dichiarato dalla stessa debitrice nell'ambito dell'atto di compravendita.

Relativamente alla residenza dell'esecutata, lo scrivente ha reperito il certificato di residenza storico, da cui si desume che la debitrice risulta residente presso l'immobile pignorato dal 29.06.2012, come dichiarato nel corso del primo accesso.

### 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Alla presente relazione sono allegate n°14 fotografie a colori, che descrivono tutti gli ambienti interessati.

Il numero di foto è evidentemente rapportato all'estensione ed all'importanza dell'immobile.

Di seguito, si commenta la documentazione fotografica:

Foto n°1-6:	Viste esterne dell'immobile
Foto n°7-12:	Viste interne dell'immobile

## CONCLUSIONI.

Rimandando al *paragrafo n°2* della presente relazione per le risposte esaurienti ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

I cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento al piano secondo (scala C), oltre ad un locale autorimessa al piano terra, facenti parte di un piccolo complesso immobiliare per civile abitazione, denominato “*Parco Abbate*”, sito in Giugliano in Campania (NA), traversa di via Innamorati, n.111/113

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, n.2 camere da letto, disimpegno e n.2 servizi igienici per una superficie di circa 69mq, oltre a due balconi, posti sui lati est ed ovest, aventi una superficie complessiva di circa 21mq.

L'autorimessa ha una superficie di circa 18 mq, con un'altezza interna pari a 204 cm.

Come rilevato nel corso del sopralluogo, si precisa che **l'intero appartamento presenta un'altezza interna pari a 260cm, inferiore a quella minima consentita dal D.M. Sanità del 05.07.1975**, il quale prevede che l'altezza minima interna dei locali adibiti ad abitazione sia fissata inderogabilmente in 270 cm, riducibili a 240cm per corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli. A tal proposito, si rappresenta che, dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Giugliano in Campania (vedi allegati), è emerso che, in data 26.04.2012, risulta rilasciato dal SUE – Sportello Unico per l'Edilizia - certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.; il rilascio di detto certificato (vedi allegato) è basato sulla “*dichiarazione del tecnico di parte del 11/03/2012 di conformità alle norme igienico sanitarie*”.

Alla luce di quanto rilevato nel corso del sopralluogo, però, **si può ritenere che non sussistano tali condizioni di conformità alle norme igienico sanitarie, per il mancato rispetto del succitato decreto ministeriale concernente proprio l'altezza minima ed i requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione.**

Per tale motivo, si ritiene che l'appartamento non possa essere considerato dotato dei requisiti minimi per l'agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 e, pertanto, anche ai fini della stima, l'immobile potrà essere solo considerato come locale deposito, non avendo i suddetti requisiti minimi.

Come riportato nell'ambito del verbale di sopralluogo, nei pressi del balcone lato strada, sono presenti dei cavi elettrici aerei, verosimilmente di alta tensione; dalla visione dei luoghi, si è rilevata la presenza nei dintorni di lavori in corso mirati probabilmente all'interramento di detti cavi. Su specifica richiesta all'UTC, non è stata segnalata la presenza di alcuna fascia di rispetto per elettrodotto nella zona interessata.

Dalle ricerche effettuate all'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA), Traversa di via Innamorati, s.n.c., come di seguito indicato:

- unità immobiliare individuata al **foglio 63, p.lla 3284, sub 60**, categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 92 mq, rendita € 503,55;
- autorimessa individuata al **foglio 63, p.lla 3284, sub 53**, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita € 60,84,

e risultano catastalmente intestati a:

- **OMISSIS OMISSIS**, nata a NAPOLI (NA), il OMISSIS, OMISSIS, proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati

**LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di unità immobiliare** (utilizzata quale abitazione) al piano secondo e di **autorimessa** al piano terra, ubicate nel comune di Giugliano in Campania (NA), traversa di via Innamorati n. 111/113, scala C, interno 3, parco “*Abbate*”. L’unità immobiliare al piano secondo è composta da soggiorno, cucina, n.2 camere da letto, disimpegno e n.2 servizi igienici per una superficie complessiva di circa 69mq, **con un’altezza utile interna pari a cm 260, inferiore al valore limite inderogabile di cm 270** (rif. D.M. Sanità 5 luglio 1975), oltre a due balconi, posti sui lati est ed ovest, aventi una superficie complessiva di circa 21mq; l’autorimessa ha una superficie di circa 18 mq, con un’altezza interna pari a 204 cm; l’unità immobiliare confina con vano scala comune sub 48 e altra u.i. sub 59 a nord, con cortile comune sub 1 ad ovest e ad est e con altre uu.ii. p.lle 3164 e 1579 a sud; è riportata nel C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al **foglio 63, p.lla 3284, sub 60**, categoria A/2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 92 mq, rendita € 503,55; l’autorimessa confina con vano scala comune sub 48 a nord, con cortile comune sub 1 ad ovest, con altra u.i. sub 54 ad est e con altra u.i. sub 56 a sud; è riportata nel C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al **foglio 63, p.lla 3284, sub 53**, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita € 60,84. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, salvo che per l’autorimessa riportata come posto auto in porticato; vi è Permesso di Costruire n. 12/08 ex art. 10 del D.P.R. 380/01 cui lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme salvo che per l’autorimessa non presente nei grafici progettuali assentiti (è presente un porticato senza divisori deputato al parcheggio delle auto), sanabile mediante la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria ex DPR n. 380/01. Non esiste ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE euro 58.000,00**

Nel corso del sopralluogo presso il lotto pignorato è stato verificato che gli immobili risultano occupati dall'esecutata e dal suo nucleo familiare, così come confermato anche dal certificato di residenza storico della stessa debitrice.

L'immobile non ricade su aree demaniali.

Non sono emersi "livelli", "censi" dagli atti di Conservatorie o catastali.

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Si allegano alla presente:

*All. n°1:* verbale di sopralluogo;

*All. n°2:* rilievo fotografico;

*All. n°3:* rilievi planoaltimetrici effettuati dall'esperto e mappe con sovrapposizione;

*All. n°4:* visure catastali storiche e planimetrie catastali;

*All. n°5:* copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Giugliano in Campania;

*All. n°6:* atti della Conservatoria dei registri immobiliari;

*All. n°7:* copia dell'atto di provenienza del bene;

*All. n°8:* documentazione stato civile;

*All. n°8 bis:* documentazione richieste condominiali;

*All. n°9:* riepilogo spese sostenute;

*All. n°10:* richiesta liquidazione;

*All. n°11:* ricevute delle comunicazioni per l'invio della presente relazione alle parti.

L'esperto stimatore



*Baldassarre Agostino*