



Tribunale di Napoli Nord



III ^ Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Ill.ma Signora G.E.

Dott.ssa Annamaria Buffardo



OGGETTO: XXX | XXX + XXX

(R.G.E. N° 122|2021)



Contenuto del Fascicolo:



- 1) Relazione tecnica
- 2) Istanza di liquidazione
- 3) Allegati



L'Esperto
dante specchia architetto



dante specchia architetto

In adempimento all'incarico affidatomi dalla S.V. Ill.ma Le rimetto la presente relazione di consulenza riguardante l'immobile oggetto di pignoramento.

- Premessa –

Con Decreto del 29/03/2023 il G.E. Dott. Antonio Cirma nominava il sottoscritto Arch. Dante Specchia, n° 739 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta, quale Esperto per la vertenza in atto tra l'Avv. XXX contro i Sig.ri XXX e XXX. L'Esperto in data 31/03/2023, effettuava il giuramento di rito che depositava con modalità telematica, ed il G.E. Dott. Antonio Cirma mi affidava il mandato consistente nei seguenti quesiti ed esplicitati nella presente relazione:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.;

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:

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagione - ce - pn - +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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.

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagione - ce - pn - +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

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.

QUESITO n. 3: procedere all'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.

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

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagione - ce - pn - +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

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 all'istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagione - ce - nh - +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.),

dante specchia architetto

l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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.).

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 giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e l'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:

dante specchia architetto

- 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) Difficoltà 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) Difficoltà 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).

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

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

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.

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

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

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

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 **OBLIGATORIAMENTE** 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 PERSONALI ESPERIENZE, 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.

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.

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**.

L'Esperto ha controllato, preliminarmente, la documentazione relativa ai beni immobili secondo quanto previsto dall'ex art 567 c.p.c. per verificarne la completezza. Tale verifica, trasmessa in

Cancelleria, con modalità telematica, in data 21/04/2023, ha dato esito Positivo, quindi la

documentazione era **Completa**. Successivamente il G.E. Dott. Antonio Cirma con Ordinanza di

Sospensione del 01/06/2023, a seguito di istanza delle parti, sospendeva l'attività degli ausiliari

fino al 01/03/2025. In data 07/01/2025, il G.E. Dott.ssa Annamaria Buffardo con Decreto di

Fissazione d'Udienza per la prosecuzione del processo, invitava gli ausiliari nominati alla ripresa

delle attività peritali.

- Descrizione delle Operazioni Peritali -

Il sottoscritto Esperto, dopo un attento studio del fascicolo prodotto dallo Studio Legale TF dell'Avv.

XXX, che rappresenta "se stessa", il giorno 27 Gennaio 2025 alle ore 15:30, ha dato inizio,

unitamente al Custode Giudiziario Avv. Antonello Palma, alle operazioni peritali presso i luoghi

oggetto della vertenza, siti in Giugliano in Campania (NA) – alla Via XXX - Parco XXX - Scala XXX. Al

sopralluogo erano presenti gli esecutati, i Sig.ri XXX e XXX, i quali non si opponevano all'accesso e

consentivano il regolare svolgimento delle operazioni peritali presso gl'immobili staggiati,

dichiarando che gli stessi sono nella loro completa disponibilità e di abitarci unitamente al proprio

nucleo familiare.

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagione - ce - na - +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

Durante il sopralluogo si è proceduto nell'ordine ad effettuare:

- l'identificazione dei beni immobili elencati nell'atto di pignoramento immobiliare, siti in Giugliano in Campania (NA) – alla Via Antica Giardini - Parco G.B. Futura - Scala L5, notificato ad istanza dell'Avv. XXX ai Sig.ri XXX e XXX, il 04/03/2021 – Rep. 1839, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 20/05/2021 - R.G. 25017 – R.P. 18506;
- il rilievo metrico dell'unità immobiliare residenziale e del lastrico solare;
- il rilievo fotografico (allegato) e la relazione sintetica annotata su fogli di minuta, in merito allo stato di conservazione degli immobili, di seguito riportato;
- una verifica in merito alla consistenza catastale dei beni oggetto di pignoramento.

- Risposte ai Quesiti -

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

I beni elencati nell'atto di pignoramento immobiliare notificato ad istanza dell'Avv. XXX a Sig.ri XXX e XXX, sono costituiti da:

Comune di Giugliano in Campania (NA):

- 1) NCEU - Fgl 54 - Particella 30 - Sub 795 - Categoria A/2, Cons. 4,5 vani;
- 2) NCEU - Fgl 54 - Particella 30 - Sub 798 - Categoria F/5;

Da indagini svolte dal sottoscritto Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio Territorio

– Servizi Catastali, si è riscontrato che le unità immobiliari oggetto di pignoramento hanno i seguenti identificativi catastali:

NCEU – Comune di Giugliano in Campania (NA) (Codice E054) – Provincia di Napoli

- Foglio 54 – Particella 30 – Sub 795 – Via Giardini - Edificio N - Scala H - Interno 748 – piano 2;

- Foglio 54 – Particella 30 – Sub 798 – Via Giardini - Edificio N - Scala H - Interno 751 – piano 3;

Intestatari:

XXX nato a XXX il XXX - C.F. XXX - Proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni;

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagione - ce - pn - +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

te di comunione leg
ASTE GIUDIZIARIE®
cati nell'atto di pig

mità sostanziali” dei c

- VI sono due o

ASTE GIUDIZIARIE®

riguardato rispo

re Sub 798;

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE
dante speco
22 - casagiove - .cei = ph + 3908
cazione ufficiale ad uso

ASTE GIUDIZIARIE®
chia@libero.it

one 2 - 81022 - casagiove - ce - ph. +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.speca

Vista la consistenza dei beni pignorati, situati nel Comune di Giugliano in Campania (NA), si individua un **Unico Lotto** e di conseguenza verrà fornita una valutazione dell'intero con la descrizione dello stesso, riportando gli estremi di identificazione e la giusta valutazione.

E' dunque possibile formare un **UNICO LOTTO** costituito da:

LOTTO UNICO

Giugliano in Campania (NA) –

Unità Immobiliare Residenziale - Sub 795- Piano II°

Unità Immobiliare Lastrico Solare - Sub 798- Piano III°

Unità Immobiliare Residenziale – Sub 795 - Piano II° confinante:

a Nord con l'unità immobiliare residenziale Sub **796** di proprietà XXX, ad est con le unità immobiliari residenziali Sub **794 - 796** rispettivamente di proprietà XXX e XXX, con il vano scala **XXX** condominiale, a Sud con l'unità immobiliare residenziale Sub **794** di proprietà XXX, ad ovest con l'area esterna condominiale;

Riportata al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania (NA) (Codice E054) – Provincia di Napoli;

Foglio **54** – Particella **30** - Sub **795** – Via XXX – Edificio XXX – Scala X – Interno 748 – piano II°;

Unità Immobiliare Lastrico Solare – Sub 798 - Piano III° confinante:

a Nord con il lastrico solare Sub **799** di proprietà XXX, ad est con i lastrici solari Sub **799 - 797** rispettivamente di proprietà XXX e XXX, con il vano scala **XXX** condominiale, a Sud con il lastrico solare Sub **797** di proprietà XXX, ad ovest con l'area esterna condominiale;

Riportata al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania (NA) (Codice E054) – Provincia di Napoli;

Foglio **54** – Particella **30** - Sub **798** – Via Giardini – Edificio N – Scala H – Interno 751 – piano III°;

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

I beni immobili indicati nell'atto di pignoramento sono situati nel Comune di Giugliano in Campania (NA), si procede pertanto all'individuazione del **Lotto Unico**.

LOTTO UNICO

Il **Lotto Unico** è costituito da:

- unità immobiliare residenziale Sub **795**;

- lastrico solare Sub **798** (con manufatto edilizio NON assentito);

situati nel Comune di Giugliano in Campania (NA) – Via Antica Giardini – Parco GB Futura - Edificio L – Scala L5 – Interni 748 - 751 – piano II° - III°. L'unità immobiliare residenziale ed il lastrico solare staggiati, sopra descritti, sono parte integrante di un edificio residenziale con tipologia edilizia in linea, appartenente ad un complesso residenziale denominato Parco GB Futura e composto da diversi corpi di fabbrica, che si articola su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato, i cui accessi pedonale e carrabile avvengono direttamente da Via Antichi Giardini.

L'edificio, parte integrante del complesso residenziale "Parco GB Futura" è ubicato ai margini del centro urbano del Comune di Giugliano in Campania (NA), in prossimità dell'arteria stradale SP ex SS 162 NC, il cui contesto urbano è composto da corpi di fabbrica contigui, che conferiscono all'area urbana un carattere residenziale intensivo.

L'intero territorio comunale è dotato delle infrastrutture primarie ed il patrimonio edilizio è caratterizzato dall'alternanza, di edifici "storici" di notevole valore architettonico ed artistico, situati nel centro storico e di edifici "contemporanei" che sono il risultato di una semplice iterazione di aggregazioni spontanee di manufatti privi di particolari connotazioni architettoniche, situati nelle zone di espansione.

L'unità immobiliare residenziale ed il lastrico solare oggetti di pignoramento, costituiti catastalmente dai Sub **795 - 798**, sono situati al piano secondo e terzo, di un edificio residenziale, i cui confini

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagione - ce - pn - +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

NON sono stati indicati nell'atto di pignoramento. L'Esperto, durante il sopralluogo del 27/01/2025 ha rilevato i confini attuali, pertanto, l'unità immobiliare residenziale ed il lastrico solare staggit, costituiti catastalmente dai Sub **795 - 798**, confinano:

Unità Immobiliare Residenziale – Sub 795 - Piano II°:

a Nord con l'unità immobiliare residenziale Sub **796** di proprietà XXX, ad est con le unità immobiliari residenziali Sub **794 - 796** rispettivamente di proprietà XXX e XXX, con il vano scala **XX** condominiale, a Sud con l'unità immobiliare residenziale Sub **794** di proprietà XXX, ad ovest con l'area esterna condominiale;

Lastrico Solare – Sub 798 - Piano III°:

a Nord con il lastrico solare Sub **799** di proprietà XXX, ad est con i lastrici solari Sub **799 - 797** rispettivamente di proprietà XXX e XXX, con il vano scala **XX** condominiale, a Sud con il lastrico solare Sub **797** di proprietà XXX, ad ovest con l'area esterna condominiale;

Unità Immobiliare Residenziale - Piano II°-Sub 795

Piano II°

- Soggiorno - Pranzo - Cucina = **14,45** mq;
- Camera 1 = **15,90** mq;
- Camera 2 = **14,65** mq;
- Camera 3 = **11,70** mq;
- Disimpegno = **05,55** mq;
- Bagno = **04,75** mq;

Totale Superficie Utile Residenziale = **67,00** mq;

- Balcone = **02,35** mq

Totale Superficie Utile **NON** Residenziale = **02,35** mq;

Lastrico Solare - Piano III°-Sub 798 (con manufatto edilizio **NON** assentito)

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagioia - ce - pn - +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

Piano III°

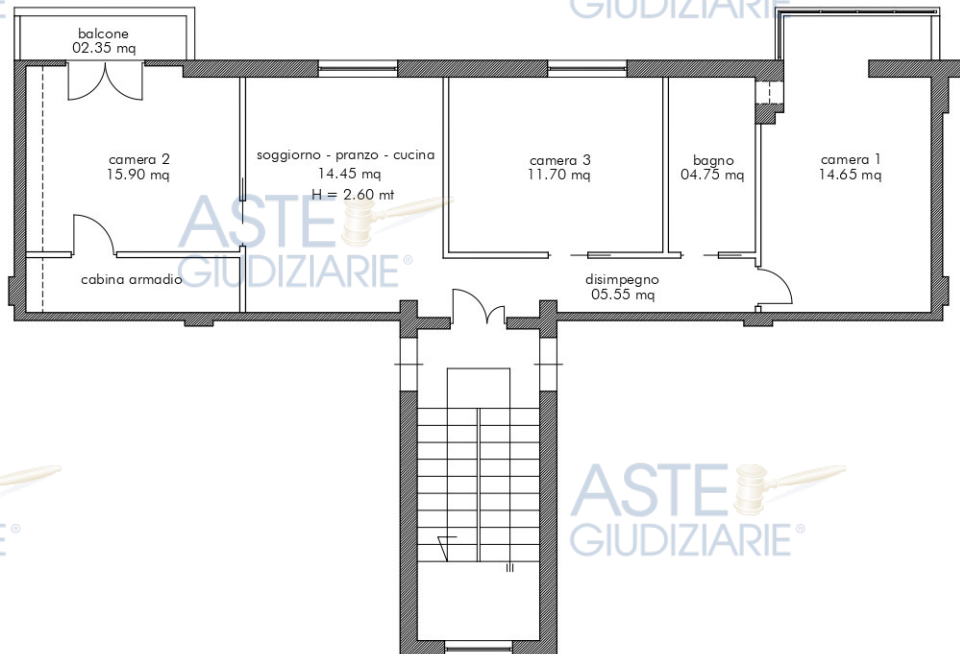
- Soggiorno - Pranzo - Cucina = **28,30** mq;

- Bagno = **06,30** mq;

Totale Superficie Utile Residenziale = **34,60** mq;

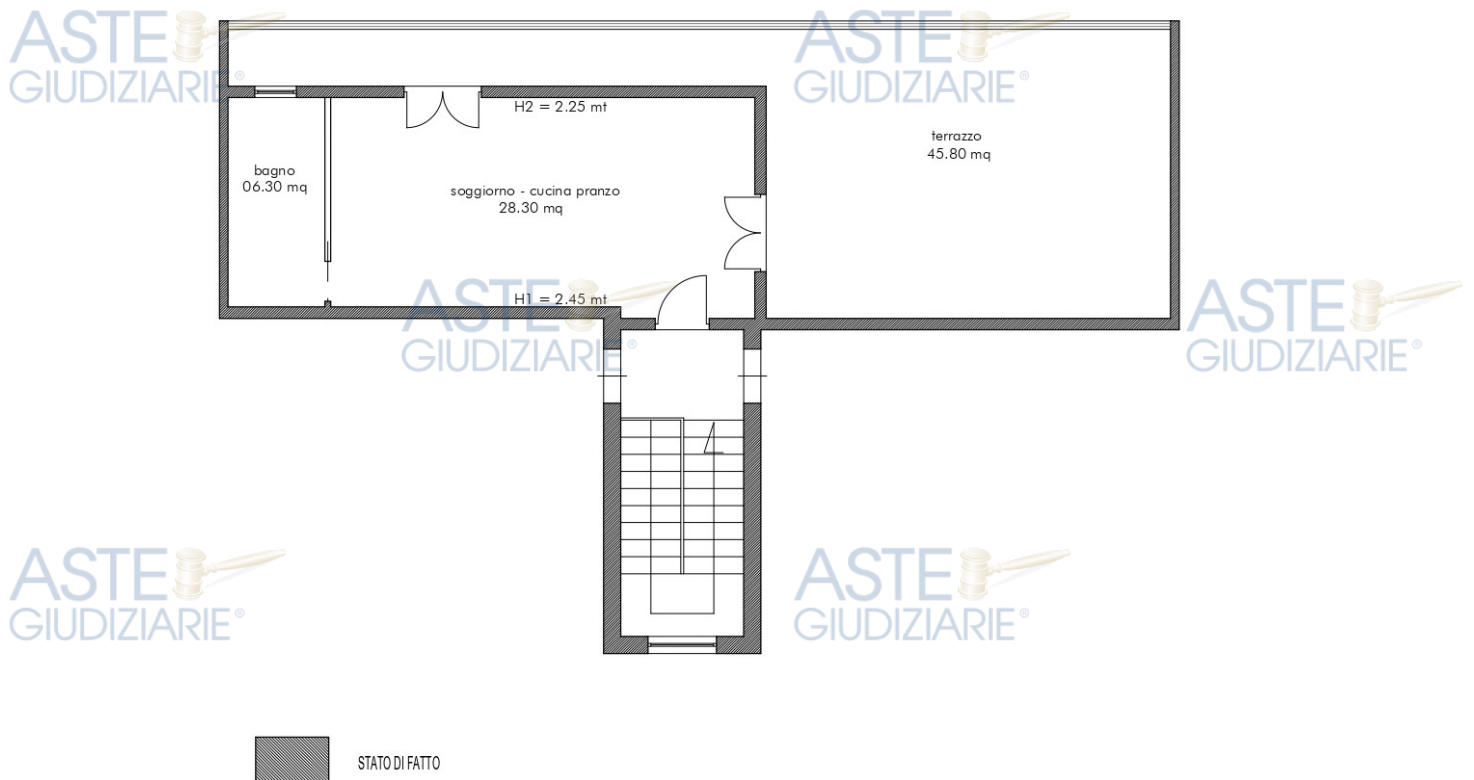
- Terrazzo = **45,80** mq

Totale Superficie Utile **NON** Residenziale = **45,80** mq;



STATO DI FATTO

Stato di Fatto – Piano Secondo - Unità Immobiliare Residenziale Sub 195



Stato di Fatto – Piano Terzo – Lastrico Solare Sub 798 (con manufatto edilizio NON assentito)

In merito allo stato di conservazione dell'unità immobiliare residenziale e del lastrico solare, appartenente all'edificio con tipologia edilizia in linea avente ordinari caratteri architettonici ed ambientali, che si articola complessivamente su quattro livelli fuori terra ed uno al piano seminterrato, si relaziona quanto segue. All'atto del sopralluogo, le unità immobiliari staggite, così come dichiarato dai Sig.ri XXX e XXX (esecutati), risultavano essere nella propria piena disponibilità. Per quanto riguarda la struttura portante dell'edificio residenziale, contenente le unità immobiliari staggite, essa è costituita da: struttura con telaio, travi e pilastri, in calcestruzzo armato, orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento, la copertura è piana a terrazzo praticabile, la scala è in calcestruzzo armato; in definitiva le condizioni statiche sono buone.

Gli ambienti dell'unità immobiliare residenziale e del lastrico solare oggetto di pignoramento situati rispettivamente al piano secondo ed al piano terzo hanno un buon stato di conservazione, salubrità e benessere, in particolare si ha:

Unità Immobiliare Residenziale - Piano II° - Sub 795

- **soggiorno-pranzo-cucina**: ambiente unico con altezza utile pari a **2.70** mt, pavimento in ceramica smaltata satinata di colore giallo, di forma quadrangolare, rivestimento pareti in parte con pittura a smalto satinata di colore chiaro ed in parte con parato di carta con decorazioni floreali, rivestimento del soffitto con intonaco civile ed idropittura di colore bianco, infisso esterno in legno con vetro singolo, tenda per esterno con lamine in alluminio “veneziane”;



Soggiorno-Pranzo-Cucina



Soggiorno-Pranzo-Cucina

- **camera 1**: ambiente con cabina armadio di altezza utile pari a **2.70** mt, pavimento in ceramica smaltata satinata di colore giallo, di forma quadrangolare, rivestimento pareti in parte con pittura a smalto satinata di colore giallo ed in parte con parato di carta con decorazioni floreali, rivestimento del soffitto con intonaco civile ed idropittura di colore bianco, infissi interni scorrevole e ad anta in legno, infisso esterno in legno con vetro singolo, tenda per esterno con lamine in alluminio “veneziane”;

- **camera 2**: ambiente unico con altezza utile pari a **2.70** mt, pavimento in ceramica smaltata satinata di colore marrone chiaro, di forma quadrangolare, rivestimento pareti con parato di carta color tortora, rivestimento del soffitto con intonaco civile ed idropittura di colore bianco, infisso interno ad anta in legno, infissi esterni in pvc con vetro camera;



Camera 1



Camera 2

- **camera 3:** ambiente unico con altezza utile pari a **2.70** mt, pavimento in ceramica smaltata satinata di colore giallo, di forma quadrangolare, rivestimento pareti in parte con pittura a smalto satinata di colore tortora ed in parte con parato di carta, rivestimento del soffitto con intonaco civile ed idropittura di colore bianco, infisso interno scorrevole in legno, infisso esterno in legno con vetro singolo, tenda per esterno con lamine in alluminio "veneziane";
- **bagno:** ambiente unico con altezza utile pari a **2.70** mt, pavimento in ceramica smaltata lucida di colore amaranto, di medio formato rettangolare, rivestimento pareti con piastrelle di ceramica smaltata satinata lucida di colore amaranto e giallo chiaro, di medio formato rettangolare, rivestimento del soffitto con intonaco civile ed idropittura di colore bianco, infisso interno scorrevole in legno, lume ingrediente con vetro-mattone, l'arredo è composto da lavandino, water, bidet e piatto doccia in ceramica di colore bianco;



Camera 3



Bagno

- **disimpegno:** ambiente unico con altezza utile pari a 2.70 mt, pavimento in ceramica smaltata satinata di colore giallo, di forma quadrangolare, rivestimento pareti con pittura a smalto satinata di colore giallo, rivestimento del soffitto con intonaco civile ed idropittura di colore bianco, portoncino blindato rivestito con pannelli in legno;



Disimpegno

- L'unità immobiliare residenziale è dotata di impianto di riscaldamento alimentato con caldaia a gas metano collegata alla rete di distribuzione comunale, i termosifoni sono installati soltanto nella camera 1 e nel disimpegno. Gli altri ambienti della casa, tranne la camera 3, sono dotati di climatizzatore con sistema a pompa di calore;
- Il piano cottura della cucina è alimentato dalla caldaia a gas metano.
- L'impianto idrico – sanitario dell'unità immobiliare residenziale è funzionante, l'acqua calda per il bagno e la cucina viene prodotta dalla caldaia a gas metano;
- L'impianto elettrico dell'unità immobiliare residenziale è funzionante ed è adeguato alle vigenti norme previste dalla Legge 46/90 ss.mm.ii.;

In merito all'impianto tipologico e distributivo dell'unità immobiliare residenziale staggita, si può affermare che tutti gli ambienti sono disimpegnati tra loro e godono di un ottima illuminazione ed areazione diretta, tranne il bagno.

Per quanto riguarda l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), dell'unità immobiliare residenziale staggita, si precisa che esso NON è allegato all'Atto di Compravendita redatto dal Notaio Dott.

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagione - ce - pn - +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

Giustino Rossi di Somma Vesuviana (NA) il 23/11/2005, in quanto all'epoca non era previsto (art. 6 D.L. n° 63/2013). Pertanto si prevede la redazione di una certificazione A.P.E. relativamente all'unità immobiliare residenziale staggiata, con un costo pari ad € 300,00.

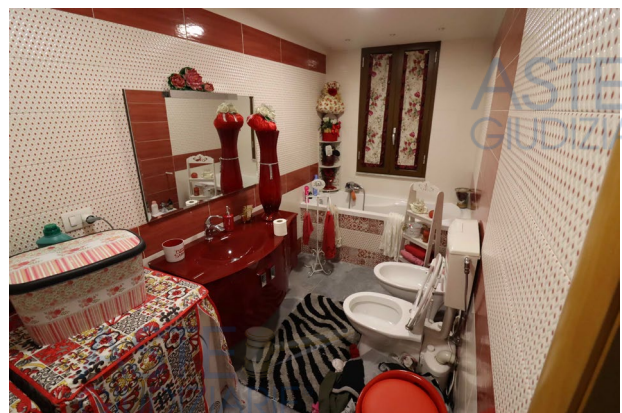
Lastrico Solare – Manufatto Edilizio NON Assentito - Piano III° - Sub 798

- **soggiorno-pranzo- cucina:** ambiente unico con altezza utile variabile max-min pari a 2,45 – 2,25 mt, pavimento in ceramica smaltata lucida di colore grigio, di forma quadrangolare, rivestimento pareti in parte con idropittura di colore tortora chiaro ed in parte con parato di carta con decorazioni floreali e legno, rivestimento del soffitto con intonaco civile ed idropittura di colore bianco, infissi esterni in pvc con vetrocamera, tende per esterno con lamine in alluminio “veneziane”, portoncino blindato rivestito con pannelli in legno;

- **bagno:** ambiente unico con altezza utile variabile max-min pari a 2,45 – 2,25 mt, pavimento in ceramica smaltata lucida di colore grigio chiaro, di grande formato quadrangolare, rivestimento pareti con piastrelle di ceramica smaltata satinata lucida di colore rosso e bianco con decori rossi, di medio formato rettangolare, rivestimento del soffitto con intonaco civile ed idropittura di colore bianco, infisso interno scorrevole in legno, infisso esterno in pvc con vetrocamera, l'arredo è composto da lavandino in ceramica di colore rosso, water, bidet in ceramica di colore bianco, vasca in pvc di colore bianco;



Soggiorno-Pranzo-Cucina



Bagno

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagione - ce - ph +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

- Il manufatto edilizio NON assentito, che in parte occupa il lastrico solare, è costituito da una struttura portante in tubolari di ferro con rompagnani in laterizio e copertura con pannelli in lamiera coibentata, avente all'interno dei due ambienti una controsoffittatura in cartongesso.
- L'impianto termico è costituito da un climatizzatore con sistema a pompa di calore.
- Il piano cottura della cucina è alimentato con serbatoio di gas gpl.
- L'impianto idrico – sanitario è funzionante, l'acqua calda per il bagno e la cucina viene prodotta da un piccolo serbatoio di accumulo "scaldino" alimentato a gas;
- L'impianto elettrico è funzionante ma NON è conforme alle vigenti norme previste dal D.M. 37/2008 (ex L. 46/90);

In merito all'impianto tipologico e distributivo del manufatto, si può affermare che tutti i due ambienti sono disimpegnati tra loro e godono di un ottima illuminazione ed areazione diretta.

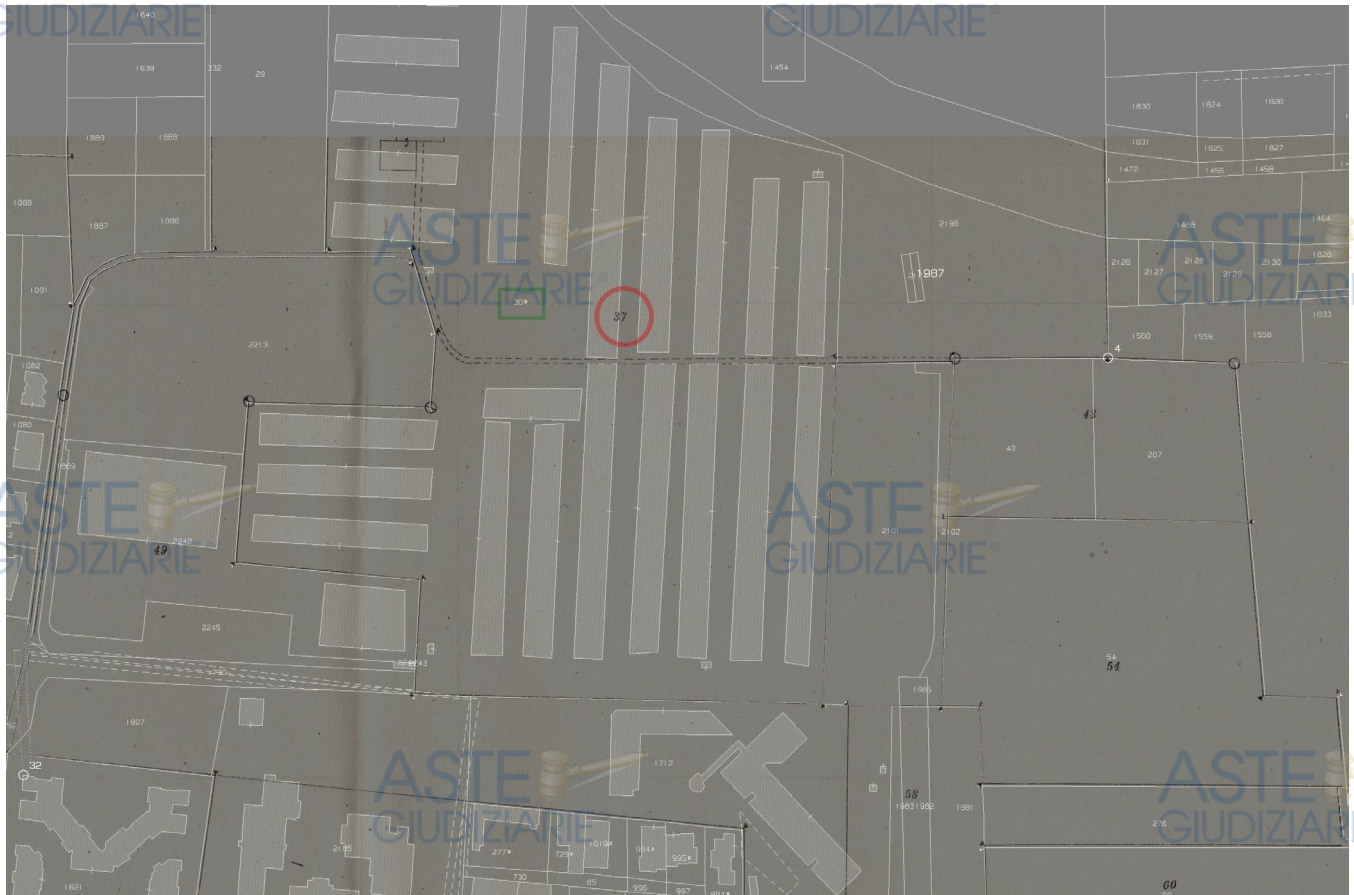
Per quanto riguarda l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), considerato che il manufatto edilizio è stato realizzato successivamente alla data di acquisto dell'immobile avvenuta con Atto di Compravendita redatto dal Notaio Dott. Giustino Rossi di Somma Vesuviana (NA) il 23/11/2005, e verificato che lo stesso è stato realizzato in assenza di autorizzazioni amministrative, NON è presente e NON potrà essere redatto.

L'Esperto, in merito alle difformità urbanistiche rilevate, fornirà una descrizione esaustiva nella risposta al quesito n° 6.

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

Da indagini svolte dal sottoscritto Esperto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli (Catasto), è stato possibile, mediante l'acquisizione delle mappe di impianto del 1895 e di revisione del 1955, delle visure storiche (allegate), effettuare la ricostruzione della storia catastale del bene oggetto di pignoramento, situato in **Giugliano in Campania (NA)**, pertanto si riportano di seguito tutti i passaggi intervenuti dalla revisione della P.IIa del C.T. all'attuale P.IIa del N.C.E.U.. Il lotto di terreno, già edificato, identificato al N.C.T. con il Foglio **54** e la P.IIa **30**, dove sono ubicati i beni

immobili oggetto di pignoramento, ovvero, l'unità immobiliare **residenziale** - N.C.E.U. - P.Illa 30 - Sub 795 e l'unità immobiliare **lastrico solare** (con manufatto edilizio NON assentito) - N.C.E.U. - P.Illa 30 - Sub 798 , sono situati in **Giugliano in Campania (NA)** – Via Antica Giardini – Parco GB Futura - Edificio L – Scala L5 – Interni 748 - 751 – piano II° - III° e derivano dalla originaria particella di terreno distinta al Catasto Terreni - **Impianto del 1895** del Comune di **Giugliano in Campania (NA)** - al Foglio 54 – Particella 37, successivamente nella mappa del Catasto Terreni – **Revisione del 1955** del Comune di **Giugliano in Campania (NA)** veniva identificata al Foglio 54 – Particella 267.



Sovrapposizione della mappa catastale con la mappa impianto terreni 1895



Sovrapposizione della mappa catastale con la mappa revisione terreni 1955

Nel corso degli anni sono state rilevate le seguenti variazioni al Catasto Terreni a partire dall'impianto meccanografico del 12/09/1973:

C.T. - P.IIa 30

- la P.IIa **37** di estensione pari a **06ha86a33ca**, viene iscritta all'impianto meccanografico del C.T. il 12/09/1973 ed intestata a XXX nato a XXX (XX) il XXX – C.F. XXX;
- la P.IIa **37** di estensione pari a **06ha86a33ca**, con tipo di frazionamento N° NA0792409 del 12/02/1990 – istanza N° 789733/05 (n.5195.1/1992) in atti dal 14/12/2005, genera la P.IIa **267** di estensione pari a **03ha57a65ca**, intestata a XXX nato a XXX (XX) il XXX – C.F. XXX;
- la P.IIa **267** di estensione pari a **03ha57a65ca**, con tipo di frazionamento N° NA0792411 del 12/02/1990 – istanza N° 789733/05 (n.5195.1/1992) in atti dal 14/12/2005, diventa la P.IIa **267** di estensione pari a **01ha17a60ca**, intestata a XXX nato a XXX (XX) il XXX – C.F. XXX;

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagione - ce - pn - +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

- la P.Illa **267** di estensione pari a **01ha17a60ca**, con tipo di frazionamento N° NA0131152 del 12/02/1990 – istanza N° 47157/11 (n.212.1/1990) in atti dal 08/02/2011, diventa la P.Illa **267**

di estensione pari a **00ha35a35ca**, intestata a XXX nato a XXX (XX) il XXX – C.F. XXX;

- la P.Illa **267** di estensione pari a **00ha35a35ca**, con tipo mappale N° NA0132383 del 30/12/1992 – istanza N° 47157/11 (n.2457.1/1992) in atti dal 08/02/2011, viene soppressa e viene costituita la P.Illa **30** – Ente Urbano, di estensione pari a **06ha07a72ca**, intestata a XXX nato a XXX (XX) il XXX – C.F. XXX;

- la P.Illa **30** – Ente Urbano - di estensione pari a **06ha07a72ca**, intestata a XXX nato a XXX (XX) il XXX – C.F. XXX, subisce una variazione per allineamento mappe N° NA0418323 del 26/07/2004 – istanza (n.18062.1/2004) in atti dal 26/07/2004;

- la P.Illa **30** – Ente Urbano - di estensione pari a **06ha07a72ca**, intestata a XXX nato a XXX (XX) il XXX – C.F. XXX, con voltura d'ufficio N° NA0940372 del 04/06/2007 – voltura n.77299.1/2007 in atti dal 30/11/2007, passa al Comune di Giugliano in Campania (NA) – C.F. 80049220637 (acquisizione gratuita al patrimonio del comune limitatamente al bene immobile distinto al

N.C.E.U. F.lio 54 – P.Illa 30 – Sub 1625);

N.C.E.U. – P.Illa 30 - Sub 795

- la P.Illa **30** – Sub **795** – Cat. **A/2** (Abitazione di Civile) – intestata a **XXX** – C.F. XXX con sede in XXX, proprietà 1/1, con nota di variazione n. 14389.795/1992 del 18/09/1992 in atti dal 22/10/1997 P.F. 96, viene costituita al N.C.E.U.;

- la P.Illa **30** – Sub **795** – Cat. **A/2** (Abitazione di Civile) – intestata a **XXX** – C.F. 05874850638 con sede in XXX, proprietà 1/1, a seguito di atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Adolfo Branca in Napoli il 07/06/1993, registrato in Napoli il 25/06/1993 al N° 12311/V, passa ad XXX nato a XXX il XXX – C.F. XXX, proprietà 1/1;

- la P.Illa **30** – Sub **795** – Cat. **A/2** (Abitazione di Civile) – intestata ad XXX, proprietà 1/1, con nota di modello unico N° 39541.1/2005 in atti dal 21/12/2005 a seguito di atto di compravendita

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagione - ce - pn - +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

rogato dal Notaio Dott. Giustino Rossi in Somma Vesuviana (NA) il 23/11/2005 – Rep. N° 56024, registrato in Napoli il 25/06/1993 al N° 12311/V, passa ad XXX nato a Napoli il XXX – C.F. XXX, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni ed a XXX nata a XXX il XXX – C.F. XXX, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni;

- la P.Illa **30** – Sub **795** – Cat. **A/2** (Abitazione di Civile) – intestata a XXX ed a XXX, proprietari 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, è oggetto di una voltura d'ufficio N° 83623.1/2005 del 23/11/2005 - Pratica n. NA0832812 in atti dal 28/12/2005;

N.C.E.U. – P.Illa 30 - Sub 798

- la P.Illa **30** – Sub **798** – Cat. **F/5** (Lastrico Solare) – intestata a XXX – C.F. XXX con sede in XXX, proprietà 1/1, con nota di variazione n. 14389.798/1992 del 18/09/1992 in atti dal 22/10/1997 P.F. 96, viene costituita al N.C.E.U.;

- la P.Illa **30** – Sub **798** – Cat. **F/5** (Lastrico Solare) – intestata a XXX – C.F. XXX con sede in XXX, proprietà 1/1, a seguito di atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Adolfo Branca in Napoli il 07/06/1993, registrato in Napoli il 25/06/1993 al N° 12311/V, passa ad XXX nato a XXX il XXX – C.F. XXX, proprietà 1/1;

- la P.Illa **30** – Sub **798** – Cat. **F/5** (Lastrico Solare) – intestata ad XXX, proprietà 1/1, con nota di modello unico N° 39541.1/2005 in atti dal 21/12/2005 a seguito di atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Giustino Rossi in Somma Vesuviana (NA) il 23/11/2005 – Rep. N° 56024, registrato in Napoli il 25/06/1993 al N° 12311/V, passa ad XXX nato a XXX il XXX – C.F. XXX, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni ed a XXX nata a XXX il XXX – C.F. XXX, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni;

- la P.Illa **30** – Sub **798** – Cat. **F/5** (Lastrico Solare) – intestata a XXX ed a XXX, proprietari 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, è oggetto di una voltura d'ufficio N° 83625.1/2005 del 23/11/2005 - Pratica n. NA0832814 in atti dal 28/12/2005;

- la P.lla **30** – Sub **798** – Cat. **F/5** (Lastrico Solare) – intestata a XXX ed a XXX, proprietari 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, è oggetto di una variazione nel classamento N° 61818.1/2009 del 21/09/2009 - Pratica n. NA0785235 in atti dal 21/09/2009;

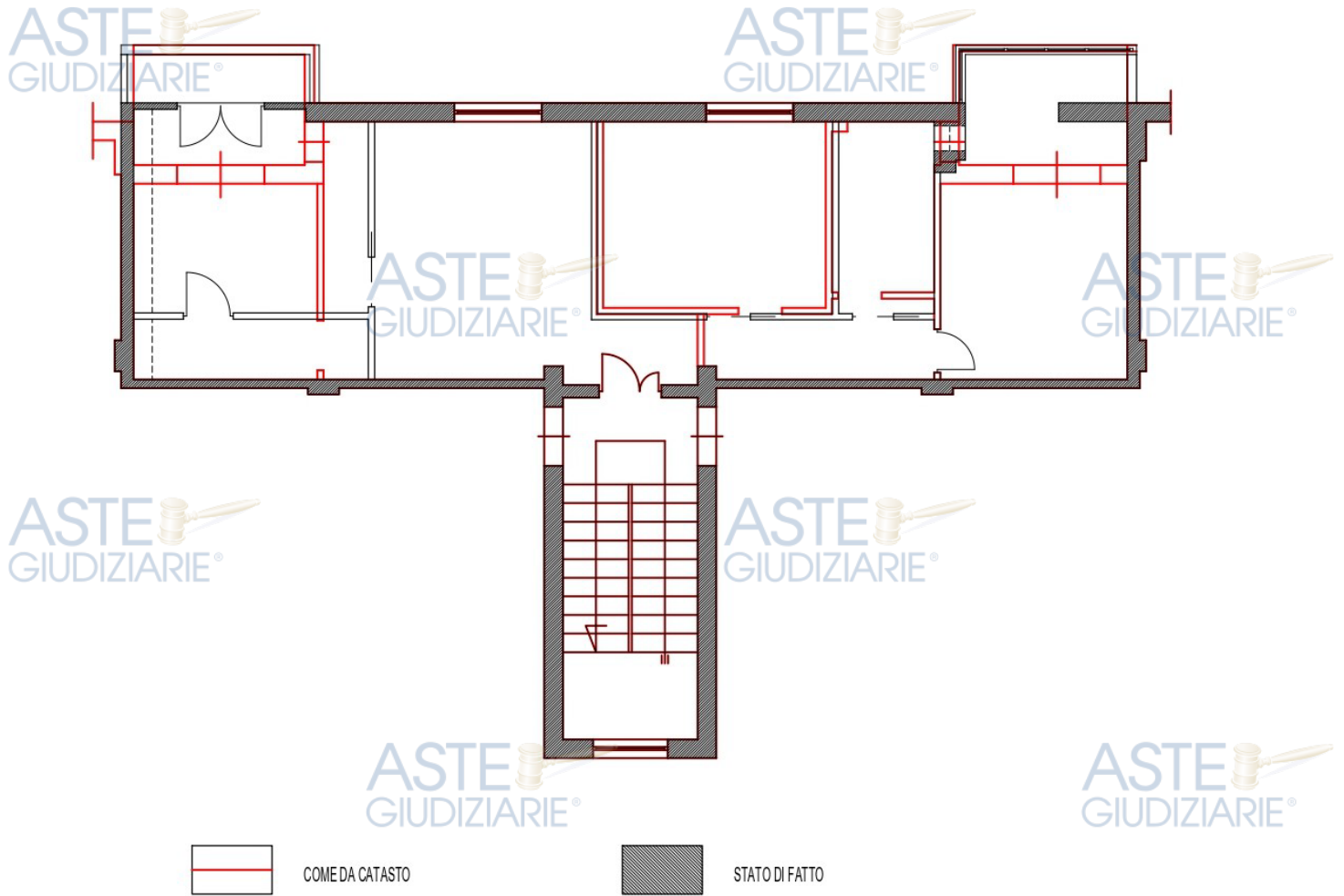
Si precisa la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento del 04/03/2021 – Rep. N° 1839, nella nota di trascrizione del 20/05/2021 – R.G. 25017 – R.P. 18506 e nell'Atto di Compravendita del 23/11/2005 - Rep. 56024 - rogato dal Notaio Dott. Giustino Rossi di Somma Vesuviana (NA) e trascritto a Napoli 2 il 20/12/2005 al N° 72073 del Reg. Gen. ed al N° 39541 del Reg. Part.

L'Esperto, in sede di sopralluogo ha rilevato le seguenti **"difformità sostanziali"**:

- **VI** sono due ampliamenti dell'unità immobiliare residenziale Sub **795** al piano II°, che hanno riguardato rispettivamente la parziale e la totale chiusura dei due balconi con conseguente diversa distribuzione degli ambienti interni e modifica del prospetto;
- **VI** è la realizzazione di un manufatto edilizio NON assentito, costituito da due ambienti, su parte dell'unità immobiliare lastrico solare Sub **798**;

Le **"difformità sostanziali"** sopra citate, **NON** potranno essere regolarizzate dall'eventuale aggiudicatario in quanto **NON** Sanabili e/o Condonabili secondo la disciplina urbanistica vigente.

Tali dettagli saranno descritti in maniera esaustiva nella risposta al Quesito N° 6.



Sovrapposizione - Stato di Fatto Unità Immobiliare Residenziale al piano secondo con la pianta catastale del Sub 795



dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagione - ce - pn +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

LOTTO UNICO:1/1 dei diritti di Proprietà delle unità immobiliari residenziale Sub 795 e lastrico solare Sub 798 (con manufatto edilizio NON assentito), site in Giugliano in Campania (NA) – Via Antica Giardini – Parco GB Futura - Edificio L – Scala L5 – Interni 748 - 751 – piano II° - III°.

L'unità immobiliare residenziale Sub 795 è costituita dai seguenti ambienti:

P.II°.: soggiorno-pranzo-cucina, camera 1, camera 2, camera 3, disimpegno, bagno.

L'unità immobiliare residenziale Sub 795 al piano secondo confina a Nord con l'unità immobiliare residenziale Sub 796 di proprietà XXX, ad est con le unità immobiliari residenziali Sub 794 - 796 rispettivamente di proprietà XXX e XXX, con il vano scala XX condominiale, a Sud con l'unità immobiliare residenziale Sub 794 di proprietà XXX, ad ovest con l'area esterna condominiale. Il descritto stato dei luoghi dell'unità immobiliare residenziale al piano secondo NON corrisponde alla consistenza catastale indicata nella scheda planimetrica.

L'unità immobiliare lastrico solare Sub 798 al piano terzo, ha un manufatto edilizio NON assentito costituito da due ambienti:

P.III°.: soggiorno-pranzo-cucina, bagno.

confina a Nord con il lastrico solare Sub 799 di proprietà XXX, ad est con i lastrici solari Sub 799 - 797 rispettivamente di proprietà XXX e XXX, con il vano scala XX condominiale, a Sud con il lastrico solare Sub 797 di proprietà XXX, ad ovest con l'area esterna condominiale. Il descritto stato dei luoghi dell'unità immobiliare al piano terzo NON corrisponde alla consistenza catastale indicata nella scheda planimetrica.

Le unità immobiliari residenziale e lastrico solare Sub 795-798, sono state realizzate con la Concessione Edilizia N° 239/89 del 18/04/1990 e la C.E. in Variante N° 111/91 del 16/11/1991, di cui NON E' conforme lo stato dei luoghi. In merito alle difformità rilevate NON è possibile ottenere Sanatoria Ordinaria ai sensi dell'art. 36 – comma 1 – D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii., NON è possibile ottenere Sanatoria Speciale/Condono Edilizio ai sensi dell'art. 40 - comma 6 - L. 47/85 e/o dall'art 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii.. NON è stato rilasciato il certificato di Agibilità relativo all'edificio contenente le unità immobiliari residenziale e lastrico solare in quanto NON richiesto dagli aventi diritto.

PREZZO BASE € 127.000,00

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

Per quanto riguarda i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati costituiti dall'unità immobiliare residenziale Sub **795** e dall'unità immobiliare residenziale Sub **798**, situate in **Giugliano in Campania (NA)**, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento ed a ritroso il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento del **20/05/2021**, dalle indagini effettuate dal sottoscritto Esperto presso l'Archivio Notarile di Napoli e l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, si è riscontrato quanto segue:

- i beni staggiti **Sub 795-798**, costituiti dall'unità immobiliare residenziale e dal lastrico solare, sono pervenuti ai Sig.ri **XXX** nato a XX il XXX – C.F. XXX, proprietà **1/2** in regime di comunione dei beni ed a **XXX** nata a XXX il XXX – C.F. XXX, proprietà **1/2** in regime di comunione dei beni, in virtù dell'Atto di **Compravendita** (allegato + NT) rogato dal Notaio Dott. Giustino Rossi in Somma Vesuviana (NA) il **23/11/2005** - Repertorio N° **56024** - Raccolta N° **6451**, registrato a Napoli 3 il **19/12/2005** al N° **10438/1T**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il **20/12/2005** al N° **72073** del Reg. Gen. ed al N° **39541** del Reg. Part., contro il Sig. **XXX** nato a Napoli il XXX – C.F. XXX– Proprietà **1/1**;

- i beni staggiti **Sub 795-798**, costituiti dall'unità immobiliare residenziale e dal lastrico solare, sono pervenuti al Sig. **XXX** - Proprietà **1/1**, in virtù dell'Atto di **Compravendita** (NT allegata) rogato dal Notaio Dott. Adolfo Branca in Napoli il **07/06/1993** - Repertorio N° **60523** - Raccolta N° **10625**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il **28/06/1993** al N° **21311** del Reg. Gen. ed al N° **16597** del Reg. Part., contro la società **XXX** sede in XXX - C.F. XXX– Proprietà **1/1**;

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

Per quanto riguarda la conformità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di esproprio, dalle indagini svolte presso il Settore Pianificazione Territoriale - Edilizia del Comune di Giugliano in Campania (NA), richieste del 10/01/2025 mediante Posta Elettronica Certificata – Prot. N° 3594/2025 e 3595/2025 del 10/01/2025 (ricevute allegate), si è verificato che:

- l'unità immobiliare residenziale Sub **795** e l'unità immobiliare lastrico solare Sub **798**, site Via Antica Giardini – Parco GB Futura - Edificio L – Scala L5 – Interni 748 - 751 – piano II° - III°, sono state realizzate con le seguenti autorizzazioni amministrative:

- **Concessione Edilizia N° 239/89 del 18/04/1990;**
- **Concessione Edilizia in Variante N° 111/91 del 16/11/1991;**

L'Esperto, ha acquisito presso il Settore Pianificazione Territoriale - Edilizia del Comune di Giugliano in Campania (NA) i grafici di progetto relativi alle autorizzazioni amministrative sopra citate, e dalla disamina della documentazione ha verificato che le unità immobiliari staggite Sub **795-798** rilevate nel corso del sopralluogo effettuato il 27/01/2025, **NON** sono conformi agli elaborati grafici di progetto (allegati) riguardanti l'ultima autorizzazione amministrativa, ovvero, la **Concessione Edilizia in Variante N° 111/91 del 16/11/1991**, in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- **VI** sono due ampliamenti dell'unità immobiliare residenziale Sub **795** al piano II°, che hanno riguardato rispettivamente la parziale e la totale chiusura dei due balconi con conseguente diversa distribuzione degli ambienti interni, modifica del prospetto ed aumento della volumetria;
- **VI** è la realizzazione di un manufatto edilizio, costituito da due ambienti, su parte dell'unità immobiliare lastrico solare Sub **798**, con conseguente aumento della volumetria;

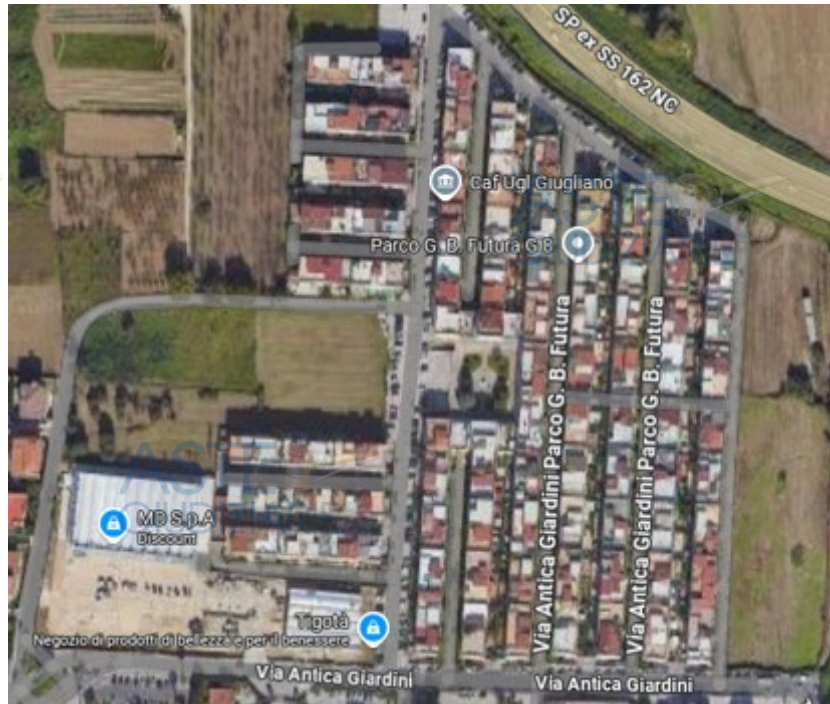
Pertanto, considerato che nel Comune di Giugliano in Campania (NA) lo strumento urbanistico attualmente in vigore è il P.R.G. - Piano Regolatore Generale - approvato con Delibera del Commissario ad ACTA N° 87 del 29/10/1983 con le relative N.T.A. - Norme Tecniche di Attuazione (allegate) - approvate con Delibera del Commissario ad ACTA N° 120 del 06/07/1984,

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagione - ce - pn - +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

di cui è stata resa la piena esecutività con Decreto di Conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania N° 15415 del 27/09/1985, mentre il Regolamento Edilizio (allegato) vigente è stato approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania N° 6796 del 28/10/1975, si è appurato che le unità immobiliari staggite ricadono nella **Zona Omogenea "B2 – Completamento di I° Grado"**.



Il complesso edilizio residenziale Parco G.B. Futura

In merito alla sanabilità e/o condonabilità degli abusi, si verifica la possibilità di sanatoria ordinaria prevista dall'art. 36 comma 1 D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii., riguardante la possibilità da parte dell'aggiudicatario, qualora la realizzazione delle difformità riscontrate e precedentemente descritte, si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, di presentare entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Tale verifica viene effettuata procedendo all'accertamento di conformità previsto dall'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii.: *"In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa fino alla scadenza*

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagione - ce - pn - +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".

Per quanto riguarda la determinazione della data degli abusi, così come risulta dalla **Concessione Edilizia in Variante N° 111/91 del 16/11/1991**, dalla documentazione catastale (visura + pianta allegata) relativa alla costituzione dei Sub **795-798** avvenuta il **18/02/1992 - 14389.795/1992** e dall'atto di compravendita del **23/11/2005** Rep. N° **56024**, dove si dichiara la piena conformità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento, si deduce che:

- la difformità inerente i due ampliamenti dell'unità immobiliare residenziale Sub **795** al piano II°, che hanno riguardato rispettivamente la parziale e la totale chiusura dei due balconi con conseguente diversa distribuzione degli ambienti interni, modifica del prospetto ed aumento della volumetria;
 - la difformità inerente la realizzazione di un manufatto edilizio, costituito da due ambienti, su parte dell'unità immobiliare lastrico solare Sub **798**, con conseguente aumento della volumetria;
- sono state realizzate in data successiva al **2005**.

Quindi per la determinazione della conformità urbanistica al momento dell'abuso, inerenti le difformità sopra elencate, si è fatto riferimento allo strumento urbanistico in vigore, ovvero, il P.R.G.

- Piano Regolatore Generale - approvato con Delibera del Commissario ad ACTA N° 87 del 29/10/1983 con le relative N.T.A. - Norme Tecniche di Attuazione (allegate) - approvate con Delibera del Commissario ad ACTA N° 120 del 06/07/1984, di cui è stata resa la piena esecutività con Decreto di Conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania N° 15415 del 27/09/1985, mentre il Regolamento Edilizio (allegato) vigente è stato approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania N° 6796 del 28/10/1975.

Dalla disamina del PRG, vigente, si è rilevato che la particella catastale, Foglio 54 – P.lla 30 del N.C.T. dove sono ubicati gli immobili pignorati, ricade nella Zona Omogenea “B2 – Completamento di 1° Grado” dove è prevista l’edificazione con Indice di Fabbricabilità Fondiario pari ad 3,05 mc/mq.

I parametri urbanistici di tale zona omogenea sono i seguenti:

- altezza dei fabbricati $H_{max}=11,00$ mt per un numero di piani uguale a 3 (tre), ovvero, piano rialzato, I°, II°;
- altezza minima per gli ambienti residenziali deve essere NON inferiore a 2,70 mt;
- distanza tra fabbricati, anche con interposta strada, $H_{max}/Distanza=1$;
- distanza minima dal confine 5,50 mt;
- rapporto di copertura 0,30;

Pertanto, dalla verifica degli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Variante N° 111/91 del 16/11/1991 si è constatato che:

- per la difformità inerente i due ampliamenti dell’unità immobiliare residenziale Sub 795 al piano II°, ovvero, la parziale e la totale chiusura dei due balconi con conseguente diversa distribuzione degli ambienti interni, modifica del prospetto ed aumento della volumetria, NON è possibile stabilire se l’aumento di volumetria del bene staggito è Sanabile ai sensi dell’art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii., per due circostanze ben precise:

- a) gli elaborati di progetto assentiti NON riportano il calcolo della volumetria edificabile dell’intero complesso edilizio “Parco G.B. Futura”, costituito da ben 23 (ventitre) edifici, ma indicano unicamente, mediante una tabella riepilogativa nella Tav. 1, la volumetria edificata pari a 170.272,92 mc;

- b) qualora si volesse procedere alla determinazione del calcolo della volumetria edificabile, noti la superficie dell’intero complesso edilizio pari a 59.700 mq (indicato nell’Atto Unilaterale d’Obbligo di Edilizia Convenzionata del 1991) e l’indice di fabbricabilità fondiario pari a 3,50

mc/mq previsto dalle N.T.A., si dovrebbe, ammesso che ci siano le condizioni, successivamente effettuare la verifica della volumetria attualmente esistente (tenendo conto anche dell'Atto di Asservimento del 1990, a favore del Comune di Giugliano in Campania (NA), gravante in modo permanente), riferita all'intero complesso edilizio, ovvero, anche di immobili NON oggetto della procedura esecutiva;

Pertanto, tale difformità, riguardante la verifica dello stato di fatto dell'intero complesso edilizio "Parco G.B. Futura", dovrebbe essere sanata, qualora vi fossero le condizioni urbanistiche, coinvolgendo anche i proprietari delle altre unità immobiliari NON oggetto di pignoramento, quindi tale circostanza rappresenta un reale e potenziale impedimento per l'eventuale aggiudicatario di regolarizzare la difformità riscontrata mediante la presentazione di un Permesso di Costruire inerente l'aumento di volumetria ai sensi della Sanatoria Ordinaria prevista dall'art. 36 comma 1 D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii..

In definitiva, si rimanda, sempre che ci siano le condizioni, al Settore Pianificazione Territoriale - Edilizia del Comune di Giugliano in Campania (NA), l'istruttoria per l'eventuale possibilità di Sanatoria Ordinaria con accertamento di conformità previsto dall'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii., che l'aggiudicatario dei beni staggiti, unitamente agli altri proprietari dei beni immobili NON staggiti, potranno presentare per la parte del complesso edilizio residenziale denominato "Parco G.B. Futura" di cui alla C.E. in Variante N° 111/91 del 16/11/1991.

- la difformità inerente la realizzazione di un manufatto edilizio, costituito da due ambienti, su parte dell'unità immobiliare lastrico solare Sub 798, con conseguente aumento della volumetria, NON è Sanabile ai sensi della Sanatoria Ordinaria prevista dall'art. 36 comma 1 D.P.R. 380/2001 s.m.i., in quanto l'intero manufatto NON assentito supera sia i limiti di altezza previsti dalle N.T.A. $H_{max}=11,00$ mt che il numero di piani previsti dalle N.T.A. $N=3$, difatti si andrebbe a generare, ma di fatto è già avvenuto, un 4° livello "costruito", ovvero, piano rialzato, piano I°-II°-III°;

In definitiva, le difformità sopra rilevate **NON sono Conformi** allo strumento urbanistico, PRG, vigente, al momento dell'abuso.

Per quanto riguarda la determinazione della conformità urbanistica riferita all'attualità, si segnala che attualmente vige sul territorio comunale di Giugliano in Campania (NA) ancora il PRG - Piano Regolatore Generale - approvato con Delibera del Commissario ad ACTA N° 87 del 29/10/1983 con le relative N.T.A. - Norme Tecniche di Attuazione (allegate) - approvate con Delibera del Commissario ad ACTA N° 120 del 06/07/1984, di cui è stata resa la piena esecutività con Decreto di Conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania N° 15415 del 27/09/1985, mentre il Regolamento Edilizio (allegato) vigente è stato approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania N° 6796 del 28/10/1975. In definitiva, non essendo mutati i parametri urbanistici, le difformità sopra rilevate, **NON sono Conformi** allo strumento urbanistico, PRG, vigente, all'attualità.

Pertanto, **NON E' Verificato l'Accertamento di Conformità** ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii. per le difformità rilevate in sede di sopralluogo e sopra citate.

L'Esperto, in merito alla sanabilità e/o condonabilità degli abusi relativi le difformità inerenti **"i due ampliamenti dell'unità immobiliare residenziale Sub 795 al piano II°"** ed il **"manufatto edilizio situato sul lastrico solare Sub 798"**, ha verificato anche l'ulteriore possibilità di sanatoria ordinaria prevista dall'art. 34 comma 2 D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii., *"Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale"*,

L'Esperto, in sede di sopralluogo, ha verificato la condizione prevista dall'art. 34 comma 2 D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii. ed ha effettuato un'attenta disamina degli elementi strutturali che compongono,

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagione - ce - pn - +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

per il Sub **795**, l'ampliamento della camera 1 e della camera 2, mediante la parziale e la totale chiusura dei due balconi, ovvero, le opere sono state effettuate con un muro di "tompagno" non portante e con una veranda, poggiante sul parapetto esistente del balcone, costituita da una struttura in pvc e vetro, e per il Sub **798**, il manufatto è stato realizzato con struttura portante in tubolari di ferro, tompagni in laterizio e copertura con pannelli in lamiera coibentata, quindi si può affermare con certezza che la demolizione delle opere realizzate **NON** assentite, sia per il Sub **795** che per il Sub **798**, può essere effettuata **SENZA** creare pregiudizio al manufatto principale regolarmente assentito. Pertanto, **NON E'** possibile ottenere la **Sanatoria Ordinaria**, in base all'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii., per le difformità sopra descritte.

L'Esperto, in merito alla condonabilità delle difformità rilevate in sede di sopralluogo:

- i due ampliamenti dell'unità immobiliare residenziale Sub **795** al piano II°, che hanno riguardato rispettivamente la parziale e la totale chiusura dei due balconi con conseguente diversa distribuzione degli ambienti interni, modifica del prospetto ed aumento della volumetria;
- la realizzazione di un manufatto edilizio, costituito da due ambienti, su parte dell'unità immobiliare

lastrico solare Sub **798**, con conseguente aumento della volumetria;
ha verificato anche la possibilità di procedere con le norme previste dal **Condono Edilizio e/o dalla Sanatoria Speciale** ai sensi dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85 e/o dall'art 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii., **NON** Sanabile con procedura ordinaria, si verifica preliminarmente la condizione prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85 riguardanti le **ragioni del credito**, ebbene dalla documentazione allegata al fascicolo, **Ordinanza del 12/12/2019 - Tribunale di Napoli II sez. Civile – Procedimento R.G. N° 8101/2019 – Formula Esecutiva dell'Ordinanza emessa il 10/01/2020**, depositato presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord, si evince che la data delle **ragioni del credito**, è **successiva** al termine ultimo posto dall'ultima legge in materia di condono, Legge 24/11/2003 n° 326 di conversione del D.L. 30/09/2003 n° 269, ovvero, il **31 Marzo 2003**, quindi tale condizione **NON** è soddisfatta.

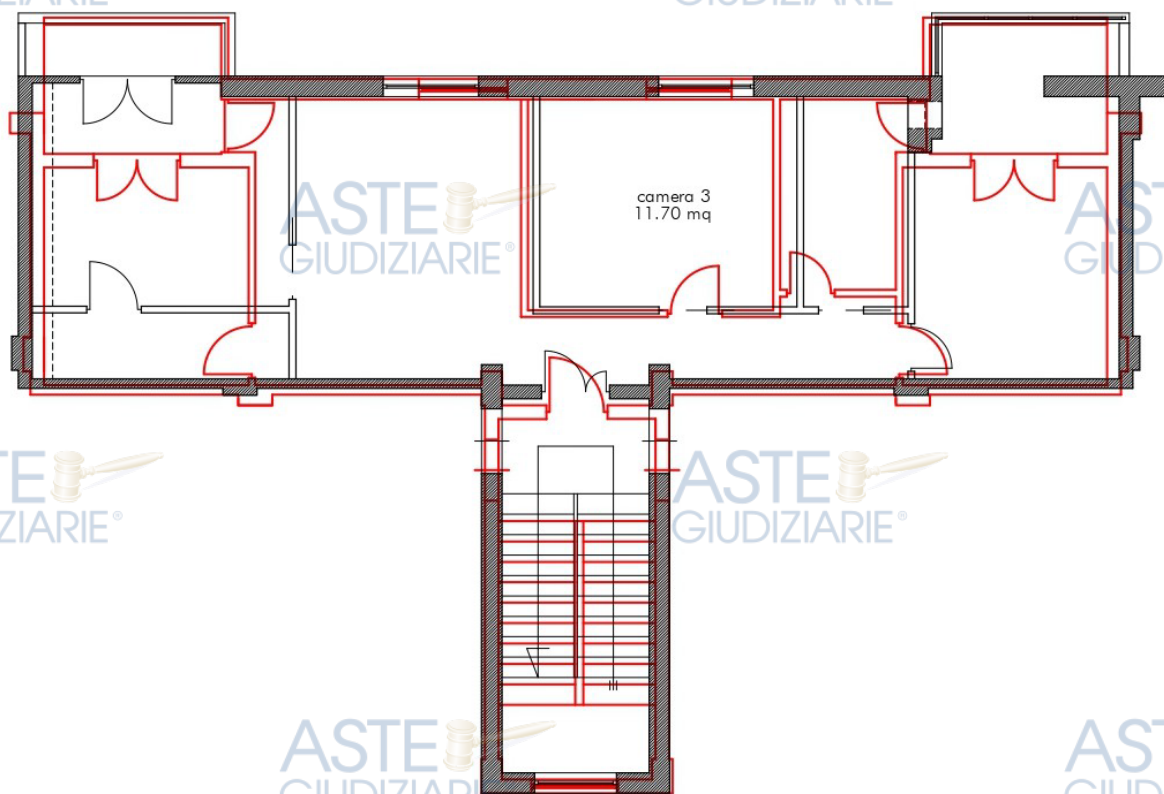
dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagione - ce - pn - +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

In definitiva, la condizione delle **ragioni del credito** "NON consente" all'eventuale aggiudicatario la possibilità, mediante la riapertura dei termini del **Condono Edilizio e/o dalla Sanatoria Speciale** prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85 e/o dall'art 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii., di condonare le difformità sopra citate.

L'Esperto ha verificato presso il **Settore Pianificazione Territoriale - Edilizia del Comune di Giugliano in Campania (NA)** che per le difformità rilevate ed appartenenti ai beni staggiati Sub 795 – 798 **NON** è stata emessa alcuna **Ordinanza di Demolizione**.



COMEDA PROGETTO



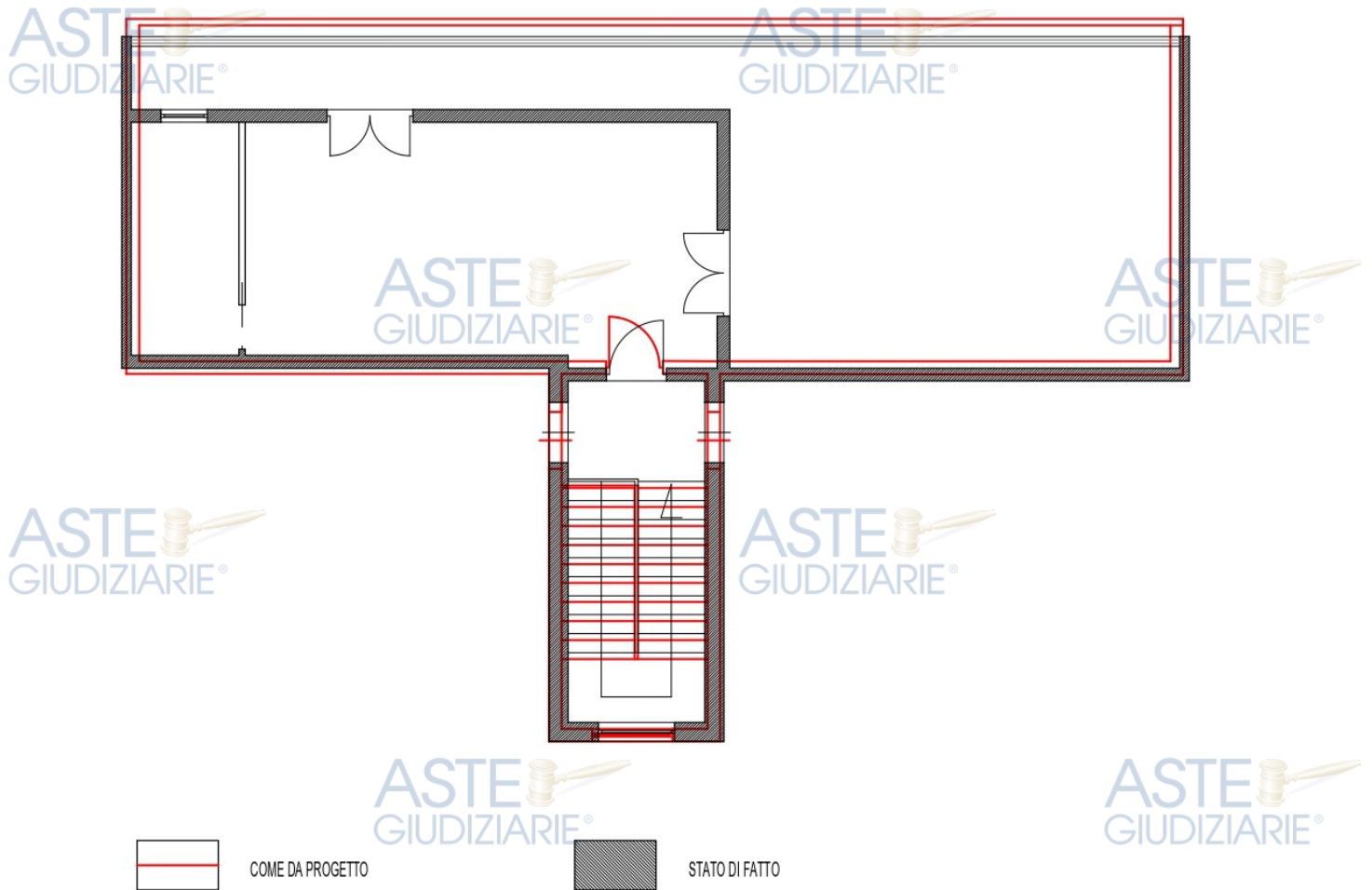
STATO DI FATTO

Sovrapposizione dello Stato di Fatto dell'Unità Immobiliare Residenziale Sub 795 con il Progetto – Pianta II° Piano

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagione - ce - nr - +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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



Sovrapposizione dello Stato di Fatto dell'Unità Immobiliare Lastrico Solare Sub 798
(con manufatto edilizio NON assentito) con il Progetto – Pianta III° Piano

In merito ai parametri urbanistici dell'area in cui ricade il fabbricato contenente le unità immobiliari residenziale e lastrico solare oggetto di pignoramento, in virtù di quanto attestato dal Settore Pianificazione Territoriale - Edilizia del Comune di Giugliano in Campania (NA) (Certificato di Attestazione Urbanistica allegato), si può affermare che:

- a) la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente le unità immobiliari residenziale e lastrico solare staggitte, ricade nella **Zona Omogenea "B/2 – Zona di completamento di Primo Grado - Urbana"**, del vigente P.R.G. - Piano Regolatore Generale - approvato con Delibera del Commissario ad ACTA N° 87 del 29/10/1983 con le relative N.T.A. - Norme Tecniche di Attuazione (allegate) - approvate con Delibera del Commissario ad ACTA N° 120 del

06/07/1984, di cui è stata resa la piena esecutività con Decreto di Conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania N° 15415 del 27/09/1985;

- a) la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente le unità immobiliari residenziale e lastrico solare staggite, **NON** è soggetta a vincolo archeologico;
- b) la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente le unità immobiliari residenziale e lastrico solare staggite, **NON** è soggetta a vincolo ambientale-paesaggistico;
- c) la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente le unità immobiliari residenziale e lastrico solare staggite, **NON** è soggetta a vincolo idrogeologico;
- d) la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente le unità immobiliari residenziale e lastrico solare staggite, **NON** è di proprietà demaniale, **NON** è soggetta ad usi civici o livello;
- e) la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente le unità immobiliari residenziale e lastrico solare staggite, **NON** è sottoposta al **Vincolo** ed alle limitazioni a protezione dell'impianto radar dell'Aeronautica Militare sito in Licola ai sensi della ex Legge N° 898 – 24/12/1976, in ultimo con il Decreto N° 15/09 – 21/07/2009.

Dalle ulteriori verifiche fatte presso il Settore Pianificazione Territoriale - Edilizia del Comune di Giugliano in Campania (NA) si è verificato che:

- 5) **NON** è stato rilasciato il certificato di Agibilità relativo sia all'intero fabbricato che alle unità immobiliari residenziale e lastrico solare staggite, in quanto **NON** richiesta dagli aventi diritto;
- 6) Il Parco G.B. Futura **RISULTA** costruito in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata ai sensi dell'art. 8 della Legge N° 10 del 28/01/1977, così come riportato nell'**Atto Unilaterale d'Obbligo** redatto dal Dott. Luciano Porta, coadiutore temporaneo del Notaio Mario Ferrara di Pozzuoli (NA), il 17/10/1991 – Rep. 42665 – Racc. 11230. Tale **Atto Unilaterale d'Obbligo** stabiliva la durata della convenzione in anni **30 (trenta)**, quindi allo stato attuale **E' cessata la validità**;

Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Relativamente allo **stato di possesso** dell'immobile oggetto di esproprio costituito dalle unità immobiliari residenziale e lastrico solare Sub **795-798**, si può affermare che all'atto del sopralluogo, effettuato il giorno 27 Gennaio 2025 alle ore 15.30, presenti i Sig.ri **XXX** e **XXX**, esegutati, gl'immobili risultavano essere nella loro piena e completa disponibilità.

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

a) Dalle verifiche periodiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 si è appurato che **VI E'** è altra procedura esecutiva relativa ai medesimi beni pignorati:

- **Tribunale di Napoli – Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento Immobili** (NT allegata) del **04/12/1997** – Rep. N° **11407** – Trascritto il **24/02/1998** R.G. N° **5658** – R.P. N° **4461** – per gl'immobili identificati al N.C.E.U. (scheda catastale N° **14472**) – Foglio **54** – P.lla **30** – Sub **795** - a favore di **XXX** - C.F. **XXX**- Roma (Diritti di Proprietà 1/1) - contro **XXX**- C.F. **XXX** - nato a **XXX** il **XXX** (Proprietà 1/1) – Procedura **R.G.E. 2142/1997** - G.E. Dott. Posteraro - **ESTINTA** e **CANCELLATA** il **19/09/2005** (provvedimento allegato);

b) **NON** vi è procedimento giudiziale civile relativo ai medesimi beni pignorati.

c) **NON** vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

d) **NON** vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.

e) Gl'immobili pignorati sono situati nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla **Via XXX** "Parco XXX", in sede di sopralluogo si è verificato che **VI E'** organizzazione condominiale e la gestione è affidata alla società: COESIS srl – Amministrazioni Condominiali – Via Roma I ^ Trav. N° 18 – P.co Portolano – 80014 – Giugliano in Campania (NA) – Tel. 081.8941386 – Cell. 3395097132 – Pec: coesis-srl@arubapec.it - E-mail: coesis@virgilio.it.

L'Esperto ha verificato che il P.co XXX è dotato di Regolamento Condominiale e di Tabelle Millesimali (allegate) la società COESIS srl NON ha fornito gli estremi della registrazione e/o

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagione - ce - ph +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

trascrizione;

f) **NON** vi sono **Atti** impositivi di servitù sul lotto di terreno dove è situato il fabbricato per civili abitazioni, contenente le unità immobiliari residenziale e lastrico solare oggetto di pignoramento;

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

1) **Domande Giudiziali:**

NON vi è Domanda Giudiziale riguardante le unità immobiliari staggite.

2) **Atti di Asservimento** urbanistici e cessioni di cubatura:

VI E' Atto di Asservimento sul lotto di terreno dove è situato il fabbricato per civili abitazioni, contenente le unità immobiliari residenziale e lastrico solare staggite:

- **Atto di Asservimento** redatto dal Notaio Dott. Mario Ferrara di Pozzuoli (NA) il 23/01/1990 – Rep. N° 34598 – Racc. 8832, registrato all'Ufficio del Registro di Napoli il 12/02/1990, a favore del Comune di Giugliano in Campania (NA), gravante, in modo **permanente**, su un fondo di terreno pari a 59.700 mq e contraddistinto al N.C.T. – Foglio 54 – P.lle 37/a/b/c/d – 266/a/b/c/ - 267/a/b/c - 30;

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: **NESSUNA**

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NESSUNO.**

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

1) Iscrizioni Ipotecarie:

- **Credito Fondiario spa** - Bologna – C.F. 00395320583 (Diritti di Proprietà 1/1) - **Ipoteca Volontaria** (NI allegata) derivante da **Domanda** di **Iscrizione Ipotecaria** di cui al **Contratto di Mutuo** del 20/06/1991 - Rep. 41576 - Iscrizione Contro del 27/06/1991 - R.G. 23225 - R.P. 2985 – XXX - C.F. XXX - sede in XXX alla via XXX (Proprietà 1/1), riferita alla porzione del complesso immobiliare identificato al N.C.T. – Foglio **54** – P.lle **28-29-37/a-49-275** –

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagione - ce - ph +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

- **Credito Fondiario spa** - Bologna – C.F. 00395320583 (Diritti di Proprietà 1/1) – **Annotazione a Iscrizione – Restrizione Beni** (NI allegata) derivante da **Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata** dell'11/01/2006 - Rep. 81389 - Iscrizione Contro del 13/04/2006 - R.G. 26224 - R.P. 3373 – XXX - C.F. XXX - sede in XXX alla XXX (Proprietà 1/1) – Con la presente **Annotazione** viene **Cancellata** l'iscrizione ipotecaria del **27/06/1991** - R.G. **23225** - R.P. **2985** riferita all'immobile identificato al N.C.E.U. – Foglio **54** – P.Illa **30** – Sub **795** - Procedura **R.G.E. 122/2021 - In Corso**

- **Unipol Banca spa** - Bologna – C.F. 03719580379 (Diritti di Proprietà 1/1) - **Ipoteca Volontaria** (NI allegata) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo del 23/11/2005 - Rep. 56025/19219 - Iscrizione Contro del 20/12/2005 - R.G. 72074 - R.P. 24937 – XXX- C.F. XXX- nato a XXX il XXX (Proprietà 1/2) e XXX - C.F. XXX - nato a XXX il XXX (Proprietà 1/2), riferita all'immobile identificato al N.C.E.U. – Foglio **54** – P.Illa **30** – Sub **795-798** - Procedura **R.G.E. 122/2021 - In Corso;**

- **Plusvalore spa in Liquidazione** - Bologna – C.F. 06213771006 (Diritti di Proprietà 1/1) - **Ipoteca Giudiziale** (NI allegata) derivante da Decreto Ingiuntivo – Tribunale di Napoli Nord del 02/05/2017 - Rep. 9272 - Iscrizione Contro del 28/12/2017 - R.G. 56570 - R.P. 7540 – XXX- C.F. XXX - nato a XXX il XXX (Proprietà 1/2) e XXX - C.F. XXX - nato a XXX il XXX (Proprietà 1/2), riferita all'immobile identificato al N.C.E.U. – Foglio **54** – P.Illa **30** – Sub **795-798** - Procedura **R.G.E. 122/2021 - In Corso;**

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Tribunale di Napoli – Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento Immobili** (NT allegata) del **04/12/1997** – Rep. N° **11407** – Trascritto il **24/02/1998** R.G. N° **5658** – R.P. N° **4461** – gl'immobili identificati al N.C.E.U. (scheda catastale N° **14472**) – Foglio **54** – P.Illa **30** – Sub **795** - a favore di **Credito Fondiario e Industriale FONSPA** - C.F. 00395320583 - Roma (Diritti di Proprietà 1/1) - contro XXX - C.F. XXX - nato a XXX il XXX (Proprietà 1/1) – Procedura **R.G.E.**

2142/1997 – G.E. Dott. Posteraro - ESTINTA e CANCELLATA il 19/09/2005 (provvedimento allegato);

- Tribunale di Napoli Nord – Atto Esecutivo – Verbale di Pignoramento Immobiliare (NT allegata) del 04/03/2021 – Rep. N° 1839 – Trascritto il 20/05/2021 R.G. N° 25017 – R.P. N° 18506 – per gl’immobili identificati al N.C.E.U. – Foglio 54 – P.Illa 31 – Sub 795-798 - a favore di XXX - C.F. XXX - nata a XXX il XXX (Diritti di Proprietà 1/1) - contro XXX- C.F. XXX - nato a XXX il XXX (Proprietà 1/2) e XXX - C.F. XXX - nato a XXX il XXX (Proprietà 1/2) – Procedura R.G.E.

122/2021 – In Corso;

- Tribunale di Napoli – Atto Esecutivo – Ordinanza di Sequestro Conservativo (NT allegata) dell’ 11/10/1994 – Rep. N° 6881/94 – Trascritta il 19/10/1994 R.G. N° 30691 – R.P. N° 23175 – successiva Rettifica del 18/10/1995 R.G. N° 27647 – R.P. N° 20261 per gl’immobili identificati al N.C.E.U. – Foglio 54 – P.Illa 30 – Schede Catastali 15147-14813-15131-15130 - a favore di XXX - C.F. XXX - nato a XXX il XXX (Diritti di Proprietà 1/1) - XXX - C.F. XXX- nata a XXX il XXX (Diritti di Proprietà 1/1) – XXX - C.F. XXX - nata a XXX (XX) il XXX (Diritti di Proprietà 1/1) - XXX - C.F. XXX - nato a XXX (XX) il XXX (Diritti di Proprietà 1/1) - XXX - C.F. XXX - nato a XXX (XX) il XXX (Diritti di Proprietà 1/1) - XXX - C.F. XXX - nato a XXX il XXX (Diritti di Proprietà 1/1) - contro XXX - C.F. XXX - sede in XXX alla XXX (Proprietà 1/1) – Si evidenzia che la suddetta **Ordinanza di Sequestro Conservativo NON** riguarda i beni immobili della Procedura in oggetto R.G.E. 122/2021;

Tribunale di Napoli – Atto Esecutivo – Ordinanza di Sequestro Conservativo (NT allegata) del 27/12/1994 – Rep. N° 65858/94 – Trascritta il 10/01/1995 R.G. N° 762 – R.P. N° 620 per gl’immobili identificati al N.C.T. – Foglio 54 – P.Illa 30-37/c-37/b-266/a-266/c-267-267/c-1363-1365-1369-1370 – a favore di Banca Nazionale dell’Agricoltura spa - Roma - C.F. 00537070583 - (Diritti di Proprietà 1/1) - contro XXX - C.F. XXX - sede in XXX alla XXX

(Proprietà 1/1) – Il suddetto sequestro conservativo grava ancora sulle originarie P.lle di terreno sulle quali insiste il P.co G.B. Futura e di conseguenza i beni immobili Sub 795-798 staggiti.

- Tribunale di Napoli – Atto Esecutivo – Ordinanza di Sequestro Conservativo (NT allegata) del 14/02/1995 – Rep. N° 0 – Trascritta il 24/02/1995 R.G. N° 5422 – R.P. N° 3932 per gl’immobili identificati al N.C.T. – Foglio 54 – P.lla 28-29-37-49 – a favore di XXX - C.F. XXX - nata a XXX il XXX (Proprietà 1/2)- XXX - C.F. XXX - nata a XXX il XXX (Proprietà 1/2) - (Diritti di Proprietà 1/1) - contro XXX - C.F. XXX - sede in XXX alla XXX (Proprietà 1/1) nella persona dell’Arch. XXX nato a XXX il XXX in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione – Si evidenzia che la suddetta **Ordinanza di Sequestro Conservativo NON** riguarda i beni immobili della Procedura in oggetto **R.G.E. 122/2021;**

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): per le difformità riscontrate, già descritte nella risposta al Quesito N° 6, **NON** è possibile ottenere Sanatoria Ordinaria ai sensi dell’art. 36 – comma 1 – D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii. - **NON** è possibile ottenere Sanatoria Speciale/Concondono Edilizio ai sensi dell’art. 40 - comma 6 - L. 47/85 e/o dall’art 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii..

L’Esperto in sede di valutazione effettuerà una decurtazione percentuale che sarà detratta nella determinazione del prezzo a base d’asta.

L’Esperto, ai fini della eventuale aggiudicazione del Lotto Unico di vendita, fornisce il costo relativo alla redazione dell’A.P.E. - **Attestato di Prestazione Energetica**, limitatamente all’unità immobiliare residenziale Sub 795 = € 300,00.

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):

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagione - ce - pn - +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

per le difformità riscontrate, già descritte nella risposta al Quesito N° 3, **NON** è possibile ottenere la regolarizzazione, in quanto esse **NON** Sanabili e/o Condonabili secondo la disciplina urbanistica vigente;

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

L'Esperto da indagini svolte presso il Settore Pianificazione Territoriale - Edilizia del Comune di Giugliano in Campania (CE) e dalle verifiche effettuate sul sito internet "SID – Il Portale del Mare - Sistema Informativo del Demanio Marittimo" del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili, ha verificato che il terreno contraddistinto al Foglio **54** con la P.lla **30**, sul quale è stato edificato il complesso edilizio "Parco XXX" dove è situato il fabbricato contenente le unità immobiliari residenziale e lastrico solare staggite, **NON** ricade su suolo demaniale.

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

Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli – Servizio Catastale, mediante l'acquisizione della Visura Storica si evince che:

- la particella di terreno, situata nel Comune di Giugliano in Campania (NA), dalla quale scaturisce l'attuale area dove è situato il fabbricato contenente le unità immobiliari residenziale e lastrico solare staggite, è la P.lla **37** del Foglio **54** iscritta al Catasto Impianto Terreni del Comune di Giugliano in Campania (NA);

L'Esperto, da documentazione in suo possesso derivante da precedenti procedure di esecuzioni immobiliari svolte sul territorio del Comune di Giugliano in Campania (NA), ha appurato che:

- gli atti d'ufficio ed in particolare la nota N° 12791 del 01/05/1915, citata nel Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 05/03/1928, relativo al Comune di Giugliano in Campania (NA);
- la copia della visura storica allegata;
- l'art. 2 della Legge n. 241/1990;

certificano che nel Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 05/03/1928, relativo al Comune di Giugliano in Campania (NA), **NON VI SONO** terreni gravati da Usi Civici (certificato allegato);

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

Il complesso edilizio "Parco G.B. Futura", dove è situato il fabbricato contenente le unità immobiliari residenziale e lastrico solare staggite, Sub **795-798**, ricade nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla Via Antica Giardini, in sede di sopralluogo si è verificato che **VI E'** una organizzazione condominiale e la gestione è affidata alla società: COESIS srl – Amministrazioni Condominiali – Via Roma I ^ Trav. N° 18 – P.co Portolano – 80014 – Giugliano in Campania (NA) – Tel. 081.8941386 – Cell. 3395097132 – Pec: coesis-srl@arubapec.it - E-mail: coesis@virgilio.it.

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione è pari ad **€ 46,00 x 12 mensilità = € 552,00;**

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:

quota straordinaria illuminazione pari ad **€ 15;**

quota straordinaria telecamere pari ad **€ 22;**

quota straordinaria rifacimento asfalto box pari ad **€ 63,81;**

- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

saldo consuntivo al **2023** approvato con Delibera di Condominio del 20/06/2024 pari ad **€ 2063,67;**

quote condominiali da Gennaio 2024 a Maggio 2025 pari ad **€ 46,00 x 17 mensilità = € 782,00**

- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **NESSUNO;**

In definitiva, la somma dovuta a **Maggio 2025** è pari ad **€ 2946,48;**

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagiove - ce - pn - +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dell'immobile.

Lotto Unico – Giugliano in Campania (NA) –

Unità Immobiliare Residenziale Sub 795 – Unità Immobiliare Lastrico Solare con Manufatto NON Assentito Sub 798.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale, 1/1 diritti di proprietà, costituita catastalmente dal Sub **795**, si è adottato il metodo di stima per confronto diretto o comparazione di cespiti similari presenti in zona, in condizioni ordinarie ed in regime di libera compravendita. Il parametro tecnico impiegato per la stima è fornito dai metri quadrati di superficie, pertanto, considerata l'ubicazione e la tipologia degli immobili, da informazioni assunte sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare – II° Semestre 2024, si è stabilito che per la zona B/4 (Centrale-Centro Settentrionale) del Comune di Giugliano in Campania (NA) per immobili destinati ad Abitazioni di tipo Civile (Categoria A/2), in condizioni normali, il Valore di Mercato è compreso tra € 1100,00 - € 1700,00 x mq.

Ciò posto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare residenziale, quale (consistenza dei vani, luminosità, panoramicità, orientamento, vetustà, stato di conservazione, grado di finitura ed efficienza degli impianti), della posizione ottimale rispetto alle vie di comunicazione autostradale ed aeroportuale, della difformità urbanistica rilevata (aumento di volumetria) del cespite pignorato Sub **795**, quindi **NON** è possibile ottenere sia la Sanatoria Ordinaria ai sensi dell'art. 36 – comma 1 – D.P.R. 380/2001 s.m.i. che la Sanatoria Speciale/Condono Edilizio ai sensi dell'art. 40 - comma 6 - L. 47/85 e/o dall'art 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 s.m.i, si è determinato un Valore di Mercato pari ad € 1350,00 x mq.

Pertanto si ottiene il seguente Valore di Mercato per l'unità immobiliare residenziale Sub **795**:

Unità Immobiliare Residenziale - Sub 795

VM1 = Superficie Commerciale Residenza x €/mq;

Vm1 = Superficie Utile Netta + (tramezzi + muri perimetrali) Piano III°;

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagione - ce - pn - +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

$$(67,00 \text{ mq} + 06,15 \text{ mq}) = 73,15 \text{ mq} \times € 1350,00 = € 98.752,50$$

$V_{m2} = \text{Superficie Pertinenza Esclusiva (balcone)} \times (0,30 \text{ fino } 25,00 \text{ mq} - 0,10 \text{ parte eccedente}) \times$
 $€/mq;$

$$V_{m2} = (02,35 \text{ mq} \times 0,30) = 00,70 \text{ mq} \times € 1300,00/mq = € 945,00$$

$$VM = V_{m1} + V_{m2} = € 98.752,50 + € 910,00 = € 99.697,50$$

Al Valore di Mercato ottenuto va effettuata la seguente detrazione:

- Onere per redazione Attestato di Prestazione Energetica Sub 795 = € 300,00;

- $VMT = VM - \text{Oneri}$, quindi si ottiene:

$$- VMT = € 99.697,50 - € 300,00 = € 99.397,50;$$

In merito alla valutazione dell'unità immobiliare **lastrico solare**, l'Esperto, appurato che il **manufatto edilizio** rinvenuto in sede di sopralluogo:

- E' stato realizzato in assenza di autorizzazioni amministrative;

- **NON** è possibile ottenere sia la Sanatoria Ordinaria ai sensi dell'art. 36 – comma 1 – D.P.R. 380/2001 s.m.i. che la Sanatoria Speciale/Condonò Edilizio ai sensi dell'art. 40 - comma 6 - L.

47/85 e/o dall'art 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.;

- **NON** è stato emesso ordine di demolizione da parte dell'Amministrazione del Comune di Giugliano in Campania (NA);

ha effettuato la stima del bene mediante la determinazione del "**Valore d'Uso**". Tale procedimento di stima si applica mediante il calcolo del valore attuale dei flussi finanziari che deriveranno dall'uso continuativo dell'utilizzo del bene, nel caso in questione è il **Canone di Locazione**, fino alla dismissione dello stesso al termine della sua vita utile. Pertanto per la stima del valore d'uso del lastrico solare e del manufatto edilizio avente una destinazione d'uso residenziale, sono stati calcolati i flussi finanziari futuri (positivi e negativi), ovvero i redditi ed i costi, che possono essere individuabili come i canoni di locazione mensili (positivi), le spese di manutenzione, servizi, improduttività, assicurazioni, reintegrazione, amministrazione ed imposte (negativi), ed applicare il

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 - casagione - ce - ph - +390823466720 - +393389843489 - e-mail: dante.specchia@libero.it

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

tasso di attualizzazione appropriato. In ordine al calcolo del reddito, si è assunto come riferimento le quotazioni immobiliari del sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al II° Semestre 2024, che stabilisce per la zona B/4 (Centrale-Centro Settentrionale) del Comune di Giugliano in Campania (NA) per immobili destinati ad Abitazioni di tipo Civile (Categoria A/2), in condizioni Normali un Valore di Locazione compreso tra € 3,7- € 5,7/mq x mese.

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche del lastrico solare e del manufatto edilizio con destinazione d'uso residenziale (consistenza dei vani, luminosità, panoramicità, orientamento, vetustà, stato di conservazione, altezza degli ambienti, grado di finitura ed efficienza degli impianti), si è stabilito il seguente **Valore di Locazione**:

Valore di Locazione = € 5,0/Superficie Totale Omogeneizzata mq x mese

a) Superficie Commerciale Manufatto Edilizio (destinazione d'uso residenziale) mq;

Superficie Residenziale Utile Netta Abitabile + (tramezzi + muri perimetrali);

P.T - 1° (34,60 mq + 03,90 mq) = 38,50 mq

b) Superficie Non Residenziale (lastrico solare) x (0,30 fino 25,00 mq + 0,10 parte eccedente);

45,80 mq = (25,00 + 20,08) = (25,00 mq x 0,30) + (20,08 mq x 0,10) =

07,50 mq + 02,00 mq = 09,50 mq

Superficie Totale Omogeneizzata = 38,50 mq + 09,50 mq = 48,00 mq

Valore di Locazione = € 5,0 x 48,00 mq x mese = € 240,00;

da cui considerando le spese in detrazione sopra citate, pari in media al 25% del reddito lordo, si ottiene un canone mensile netto di:

Valore di Locazione = € 180,00;

che rapportato all'intera annualità produce un reddito netto pari a:

RN = € 2160,00.

Per quanto riguarda il calcolo del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che il **saggio di rendimento lordo** del segmento residenziale, fornito da fonti ufficiali quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare di Nomisma per il 2025, è del **7,7 %**, considerato che sono state già effettuate le dovute **detrazioni** (25% del reddito lordo) si adotta un saggio di capitalizzazione pari al **4,5 %** per il lastrico solare ed il manufatto edilizio con destinazione d'uso residenziale oggetti di pignoramento. In definitiva, per il calcolo del più probabile Valore d'Uso del lastrico solare e del manufatto edilizio con destinazione d'uso residenziale si applica la formula finanziaria del Valore per Capitalizzazione dei Redditi pari a $Vc = Rn/r$, dove il reddito netto è rappresentato dal canone annuo al netto delle spese ed il saggio di capitalizzazione è quello fornito dalle fonti ufficiali Nomisma opportunamente decurtato.

Pertanto si ottiene il seguente **Valore d'Uso**:

$$VU = Rn/r;$$

Rn = reddito netto annuo derivante dal canone dell'unità immobiliare;

r = saggio di capitalizzazione;

$$VU = € 2160,00/4,5 \% = € 48.000,00$$

Il Valore di Mercato Finale a base d'asta dell'unità immobiliare residenziale Sub **795** e del lastrico solare Sub **798** con manufatto Edilizio **NON** assentito è dato da:

$$VMF = VMT + VU, \text{ quindi si ottiene:}$$

$$VMF = € 95.705,00 + € 48.000,00 =$$

$$VMF = € 143.705,00$$

Al Valore di Mercato Finale ottenuto va effettuata la seguente detrazione:

$$\text{- Oneri condominiali} = € 2.946,48;$$

$$\text{- VMFT} = VMF - \text{Oneri}, \text{ quindi si ottiene:}$$

$$\text{- VMFT} = € 143.705,00 - € 2.946,48 = € 140.758,52;$$

L'Esperto, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato applica una riduzione del Valore di Mercato Finale determinato pari al 10%, pertanto si ha:

$$VMFT = € 140.758,52 \times 0.10 = € 126.682,67;$$

la cui cifra arrotondata fornisce il seguente valore:

$$VMFT = € 127.000,00;$$

Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gl'immobili pignorati per la sola quota.

Il presente pignoramento **NON** ha ad oggetto una quota indivisa.

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

In relazione alla **residenza anagrafica** dei debitori esegutati, XXX e XXX, alla data del pignoramento, a quella attuale ed alla certificazione di **stato civile**, il sottoscritto Esperto ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania (NA) e dello Stato Civile del Comune di Caivano (NA) le seguenti informazioni:

- dai certificati di Residenza Storico (allegati) del Comune di Giugliano in Campania (NA), relativo ai Sig.ri XXX e XXX, si evince che sia alla data del pignoramento, il 04/03/2021, che alla data attuale, risultano essere residenti in XXX (XX) alla Via XXX – XXX N° XX – Scala XX - Int. XX;
- dal certificato di Stato Civile (allegato), acquisito presso il Comune di Caivano (NA), relativo ai Sig.ri XXX e XXX, risulta che hanno contratto matrimonio in XXX (XX) il XXX, in regime di comunione legale dei beni nei loro rapporti patrimoniali.



Il sottoscritto Esperto del Giudice ritiene di aver portato a termine l'incarico affidatogli, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o ulteriore indagine e ringrazia la S.V. per la fiducia accordatagli.



Con Osservanza.

Casagiove lì, 20/05/2025



L'Esperto

dante specchia architetto

