

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione Civile III Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Antonella Paone
Ex Dott.ssa Paola Caserta

RGE n° 132/2024

promossa da

.....

contro

.....

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
ed
Allegati

LOTTO UNICO

1. Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 4
2. Risposte ai quesiti.....	pag. 7
a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.....	pag. 8
2.1 Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.....	pag. 10
2.2 Identificazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale dei lotti.....	pag. 14
2.3 Identificazione catastale dei beni pignorati.....	pag. 39
2.4 Schema sintetico-descrittivo dei lotti.....	pag. 46
2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.....	pag. 48
2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati	pag. 52
2.7 Stato di possesso attuale dell'immobile.....	pag. 69
2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.....	pag. 70
2.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	pag. 73
2.10 Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....	pag. 73
2.11 Altre informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	pag. 73
2.12 Valutazione dei beni	pag. 74
2.13 Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	pag. 91
2.14 Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	pag. 91



Allegati



- "A" **Ispezioni ipotecarie**.....
- "B" **Titoli di provenienza**.....
 - Atto Notaio L. Di Persia anno 2010.....
 - Atto Notaio A. Manno anno 2007.....
 - Atto Notaio C. Pratico anno 1996.....
 - Nota di trascrizione Atto Notaio N. Capuano anno 1991.....
- "C" **Titoli edilizi**
- "D" **Certificati**.....
- "E" **Visure e planimetrie catastali**.....
- "F" **Preventivo di spesa**.....





1. Svolgimento delle operazioni peritali



RGE n ° 132/2024



.....
contro

.....

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal G.E. Dott.ssa Paola Caserta.

PREMESSA

Con atto di pignoramento trascritto a Napoli 2 il 18/04/2024 ai nn. 19786/15661, la con sede in Milano, rappresentata e difesa dall' Avv. Calogero Lanza, sottoponeva ad esecuzione gli immobili di proprietà della Sig.ra

La parte creditrice chiedeva la vendita dei beni pignorati ed il G.E. designato, Dott.ssa Paola Caserta, al fine di accertare il valore dei beni e la loro trasferibilità conferiva l'incarico alla sottoscritta Arch. Carmela Dipierri, ponendo i quesiti più avanti elencati.

Il GE Dott.ssa Paola Caserta, in data 18/11/2024, veniva sostituito con il GE Dott.ssa Antonella Paone.

In data 16/12/2024 la con sede in Conegliano (TV) sostituiva la in virtù del contratto di Cessione dei Crediti individuabili in blocco ex Legge 30 aprile 1999 n. 130, stipulato in data 22 ottobre 2024; di conseguenza l'Avv. Calogero Lanza veniva sostituito con gli Avv.ti Elisa Gaboardi e Roberto Calabresi.

Al fine di adempiere al mandato ricevuto il nominato custode Avv. Assunta Raimondo provvedeva a notificare le parti interessate dell'inizio delle operazioni ed in particolare:

- all'esecutato a mezzo raccomandata A/R, all' Avvocato per la parte istante via e-mail, veniva data comunicazione che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno **13/11/2024** alle ore 12:00 sui luoghi oggetto del pignoramento come da verbale redatto dal nominato custode giudiziario.

In sede di primo accesso, accompagnata dall' Arch. Raffaele Vincenzo Cimmino, collaboratore di fiducia, mi recavo in Giugliano in C. (NA) alla via Vicinale Massariola presso l'immobile staggito.

Nel corso del primo accesso veniva individuato l'immobile oggetto del pignoramento e venivano effettuati i rilievi metrico e fotografico.

Si rimanda a tal proposito al verbale redatto dal nominato custode giudiziario Avv. Assunta Raimondo.





2. Risposte ai quesiti

a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.

L'esperto deve precisare in primo luogo:

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

oppure:

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

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

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

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

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

Il creditore procedente ha depositato in data 03/05/2024 certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, che si estende a ritroso fino ad individuare il primo atto inter vivos che precede il ventennio.

Le ricerche condotte dagli ausiliari hanno consentito la ricostruzione della provenienza dell'immobile (cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie e par. 2.5 Ricostruzione dei passaggi di

proprietà in relazione ai beni pignorati pag. 48), andando ad individuare l'atto traslativo inter vivos che precede il ventennio.

- I dati castali attuali e storici dell'immobile pignorato sono inseriti correttamente nella depositata certificazione sostitutiva.

- Gli ausiliari hanno prodotto:

▪ il certificato di matrimonio con annotazioni dell'esecutata, la quale risulta aver contratto matrimonio con (Napoli, 22/05/1974) in data 18/09/2008 a Napoli scegliendo il regime della separazione legale dei beni.

(cfr. Allegato D – Certificati)

2.1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

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

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

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

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con

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

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata così come i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto.

Non sono state riscontrate difformità formali: la provenienza e la titolarità degli immobili è stata provata da quanto evidenziato negli atti di compravendita e da quanto emerge dalla relazione notarile agli atti (cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie ed Allegato B – Titoli di provenienza).

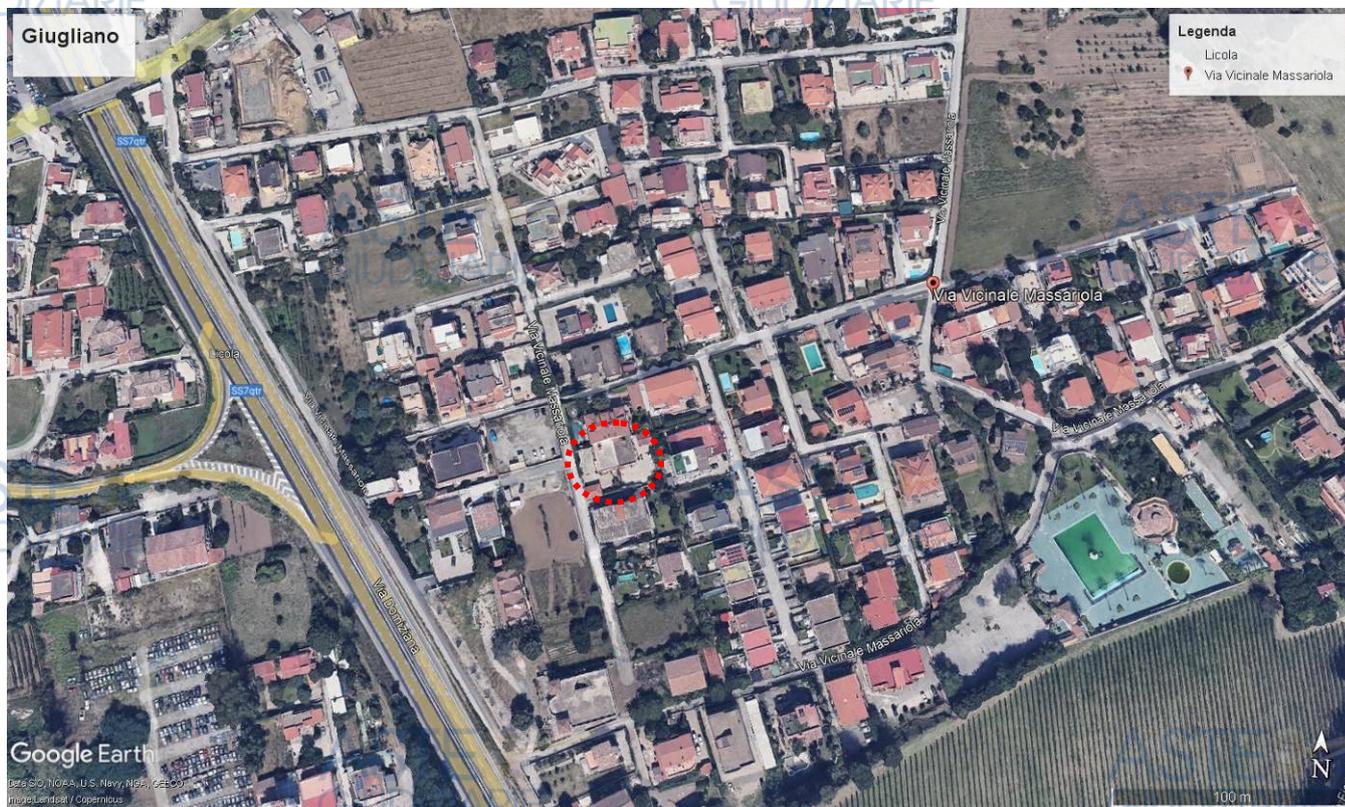
Da quanto emerso dalle ricerche esperite e dal sopralluogo effettuato, per le caratteristiche riscontrate, la sottoscritta procede nel relazionare formando un unico lotto.

LOTTO Unico: immobile in Giugliano in C. (NA) via Vicinale Massariola civ. 67/A

▪ **Villetta nel C.F. foglio 86 p.Ila 514 sub 9**
 cat. A/7 - cl.3 - consistenza 10 vani – dati di superficie 241 mq totali - rendita € 1.187,85 –
piano S1-T-1 interno 3

catastralmente in ditta:

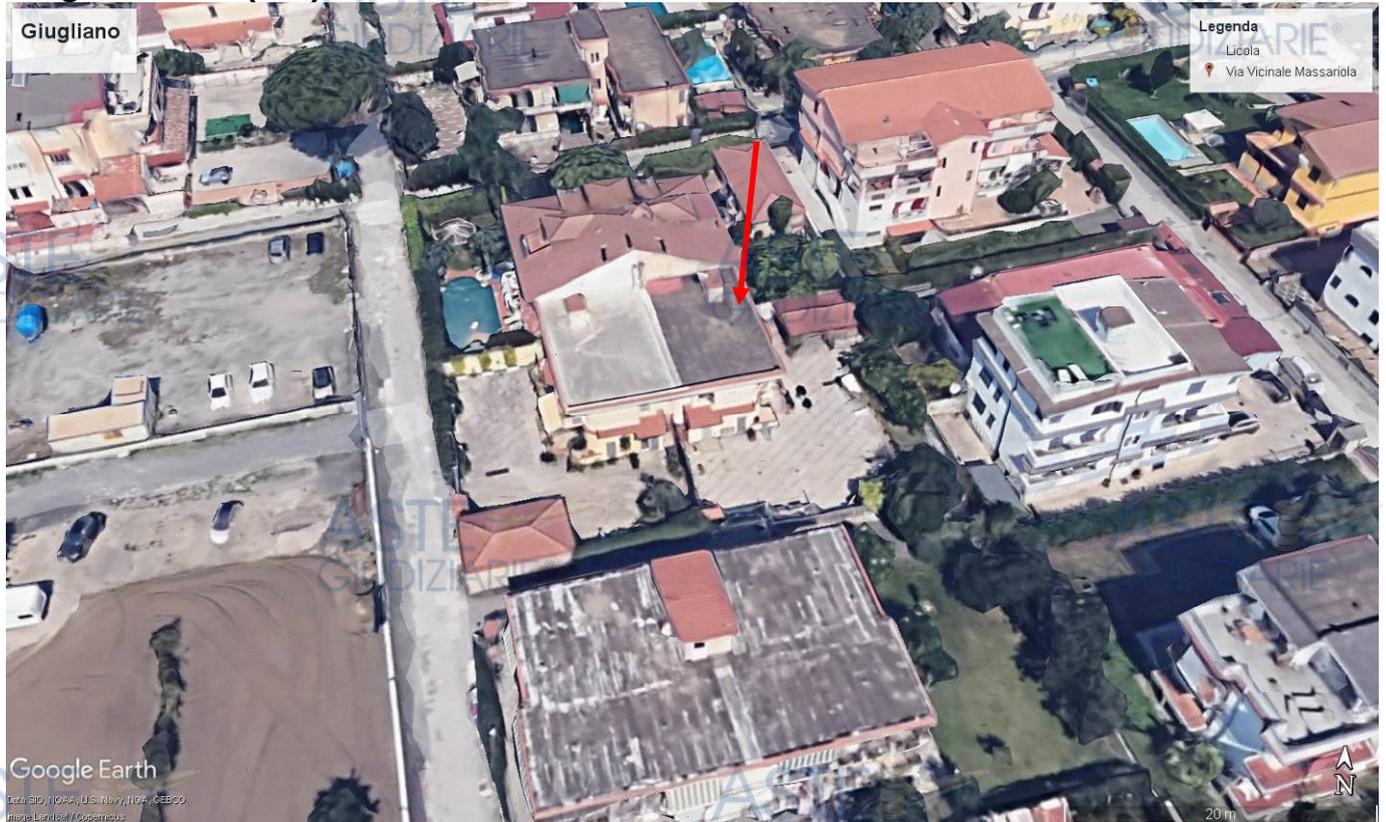
.....	Napoli, 20/11/1966 C.F.	Proprietà 1/1
-------	---	---------------



Giugliano in C. (NA) – via Vicinale Massariola - individuazione del fabbricato



Giugliano in C. (NA) – via Vicinale Massariola - individuazione del fabbricato



2.2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

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

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

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



LOTTO Unico: immobile in Giugliano in C. (NA) via Vicinale Massariola civ. 67/A

▪ **Villetta** nel C.F. **foglio 86 p.lla 514 sub 9**
cat. A/7 - cl.3 - consistenza 10 vani – dati di superficie 241 mq totali - rendita € 1.187,85 –
piano S1-T-1 interno 3

- Tipologia catastale: villetta

- Accessi:

▪ cancello pedonale e carrabile su traversa senza uscita di via Vicinale Massariola;

- Contesto:

▪ zona a prevalente carattere residenziale;

- Dotazioni condominiali: nessuna

▪ L'immobile **sub 9** si sviluppa su tre livelli;

il piano seminterrato è composto da tre ambienti ;

il piano terra, composto da cucina-pranzo, soggiorno, un bagno ed un ripostiglio, è direttamente collegato con il patio;

il piano primo è composto da tre camere e due bagni oltre il disimpegno.

Dal balcone sul quale si aprono due delle tre camere si accede al lastrico solare tramite scala a chiocciola.

I tre piani sono collegati tramite scale interne.

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione e di impianto di termosifoni.

Non è stato esibito l'Attestato di Prestazione Energetica.

▪ L'immobile **sub 9** confina a NordOvest con altra proprietà stessa particella sub 2, a NordEst con altra proprietà p.lla 493, a SudEst con vialetto di accesso e con altra proprietà p.lla 703, a SudOvest con altra proprietà stessa particella sub 4.

Composizione esterna ed interna

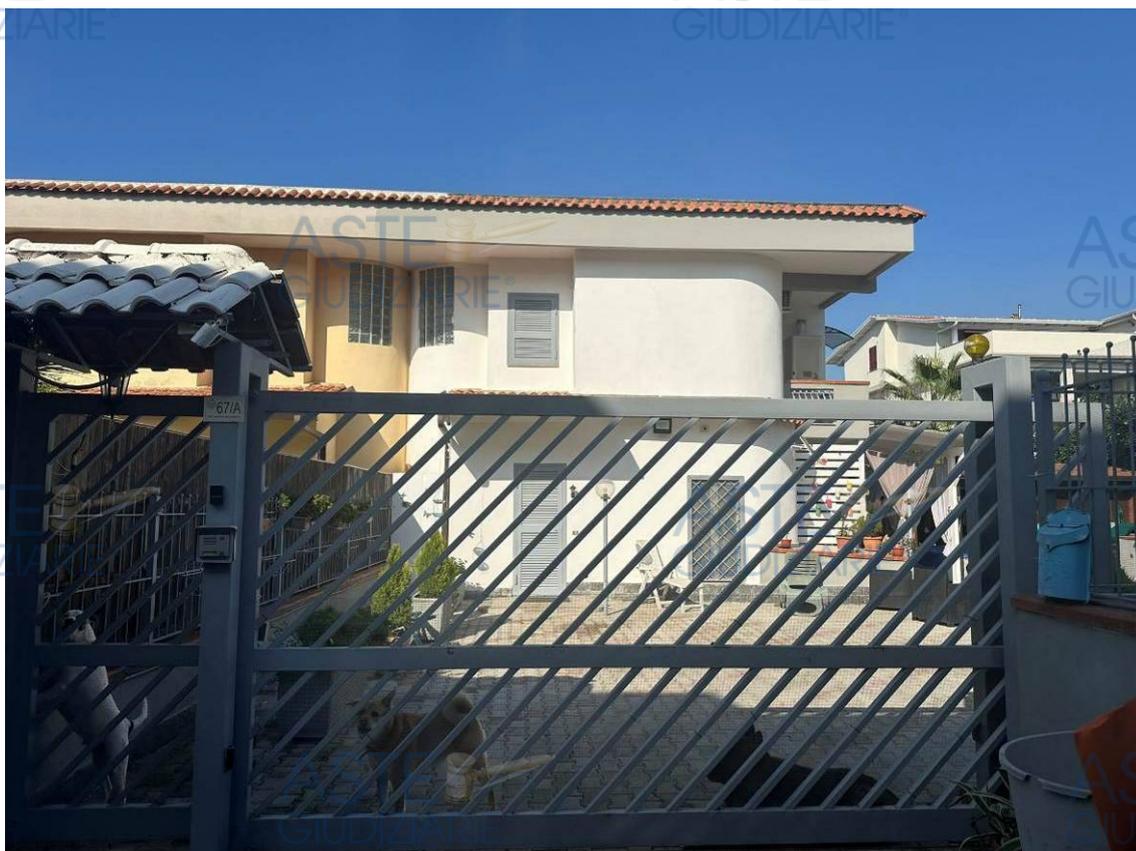
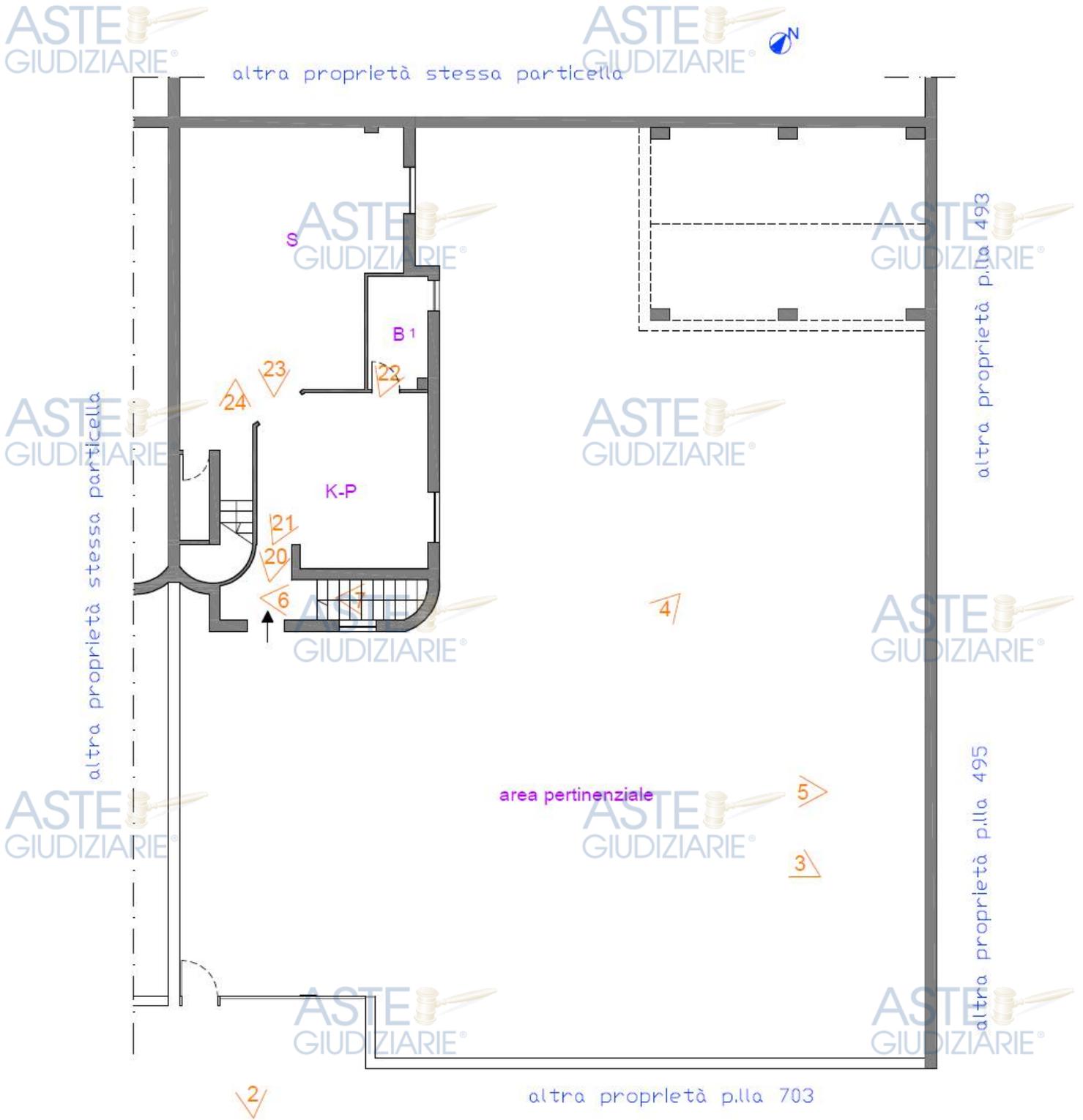


Foto 01 – La villetta



Foto 02 – La villetta dall'area scoperta pertinenziale



Coni ottici piano terra



Foto 03 – La villetta dall'area scoperta pertinenziale

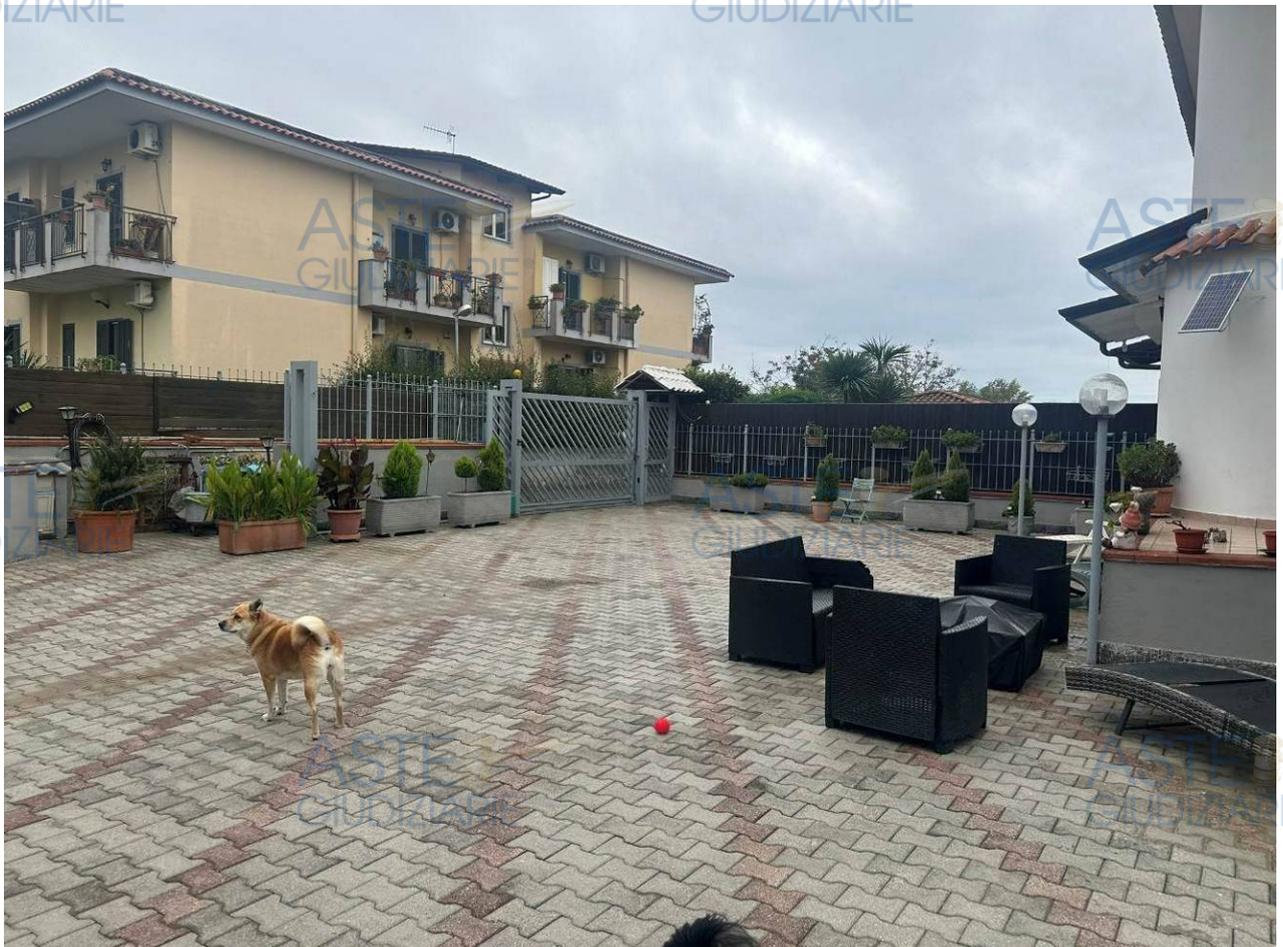


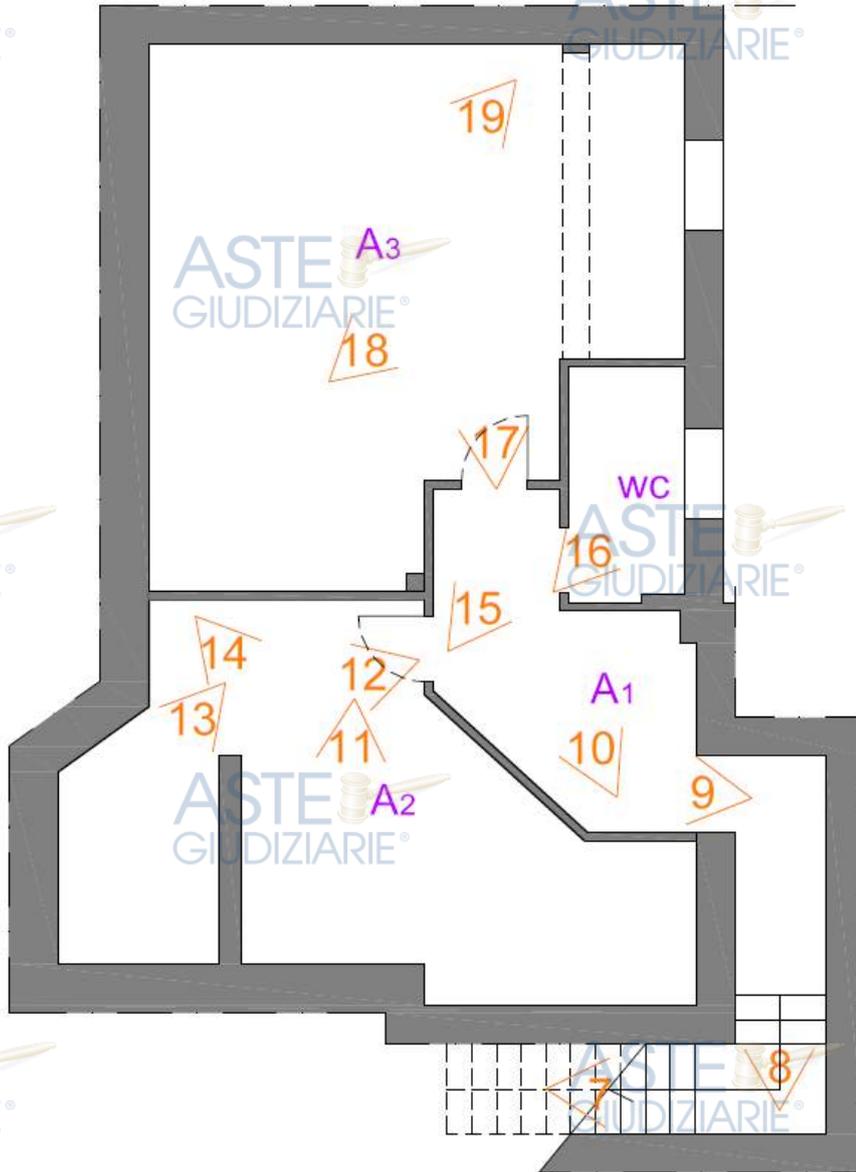
Foto 04 – L'area scoperta pertinenziale



Foto 05 – L'area scoperta pertinenziale



Foto 06 – L'ingresso all'immobile – scale che conducono al piano seminterrato



Coni ottici piano seminterrato





Foto 07 – Le scale che conducono al piano seminterrato



Foto 08 – Ingresso al piano seminterrato



Foto 09 – Ambiente A1



Foto 10 – Ambiente A1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 11 – Ambiente A2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 12 – Ambiente A2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 13 – Ambiente A2



Foto 14 – Ambiente A2



Foto 15 – Ambiente A1



Foto 16 – Bagno - wc



Foto 17 – Ambiente A3



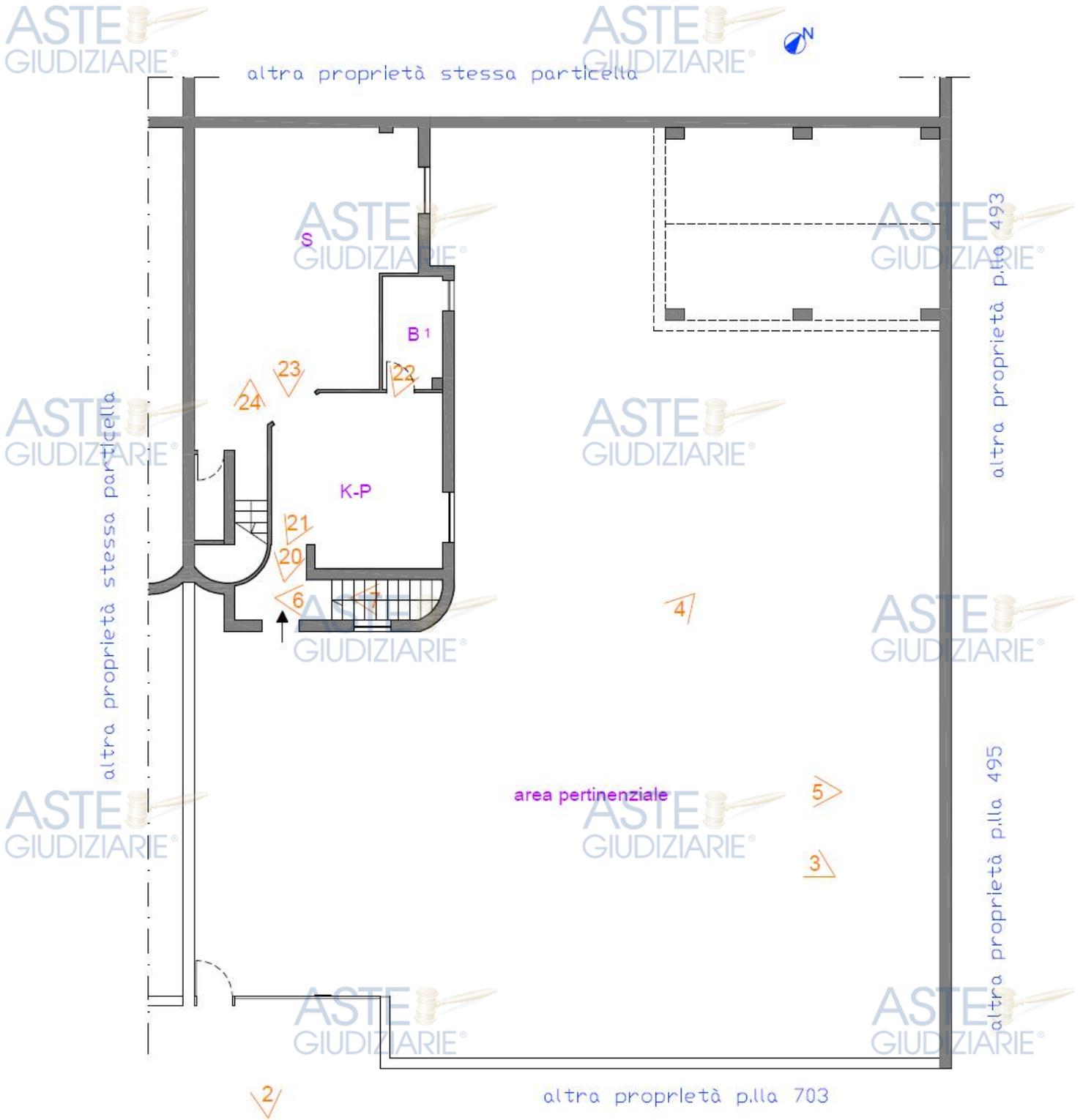
Foto 18 – Ambiente A3



Foto 19 – Ambiente A3



Foto 20 – L'ingresso verso la cucina-pranzo



Coni ottici piano terra



Foto 21 – La cucina-pranzo K-P



Foto 22 – Bagno B1



Foto 23 – Soggiorno S

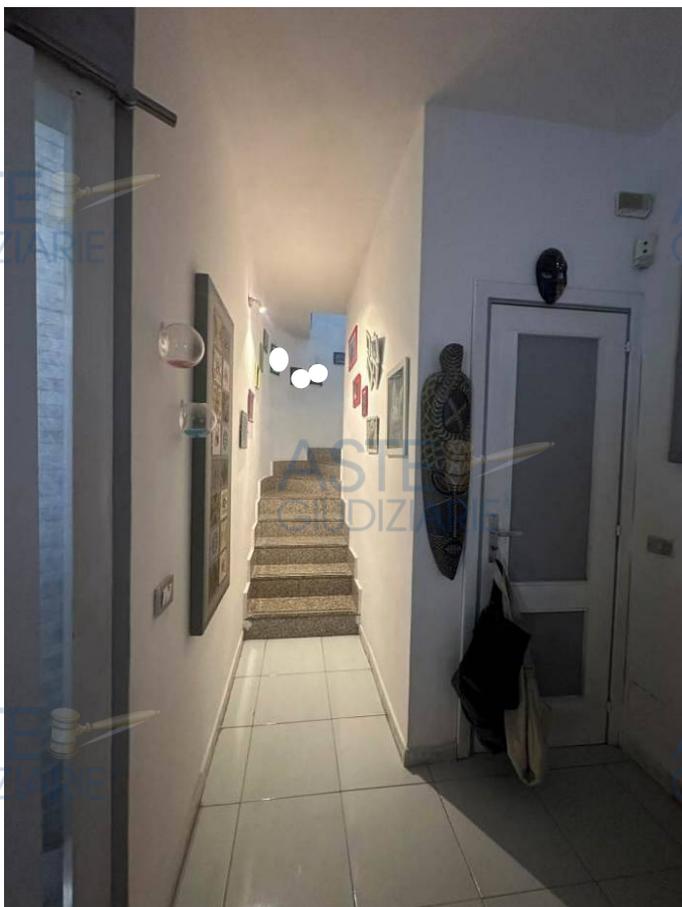
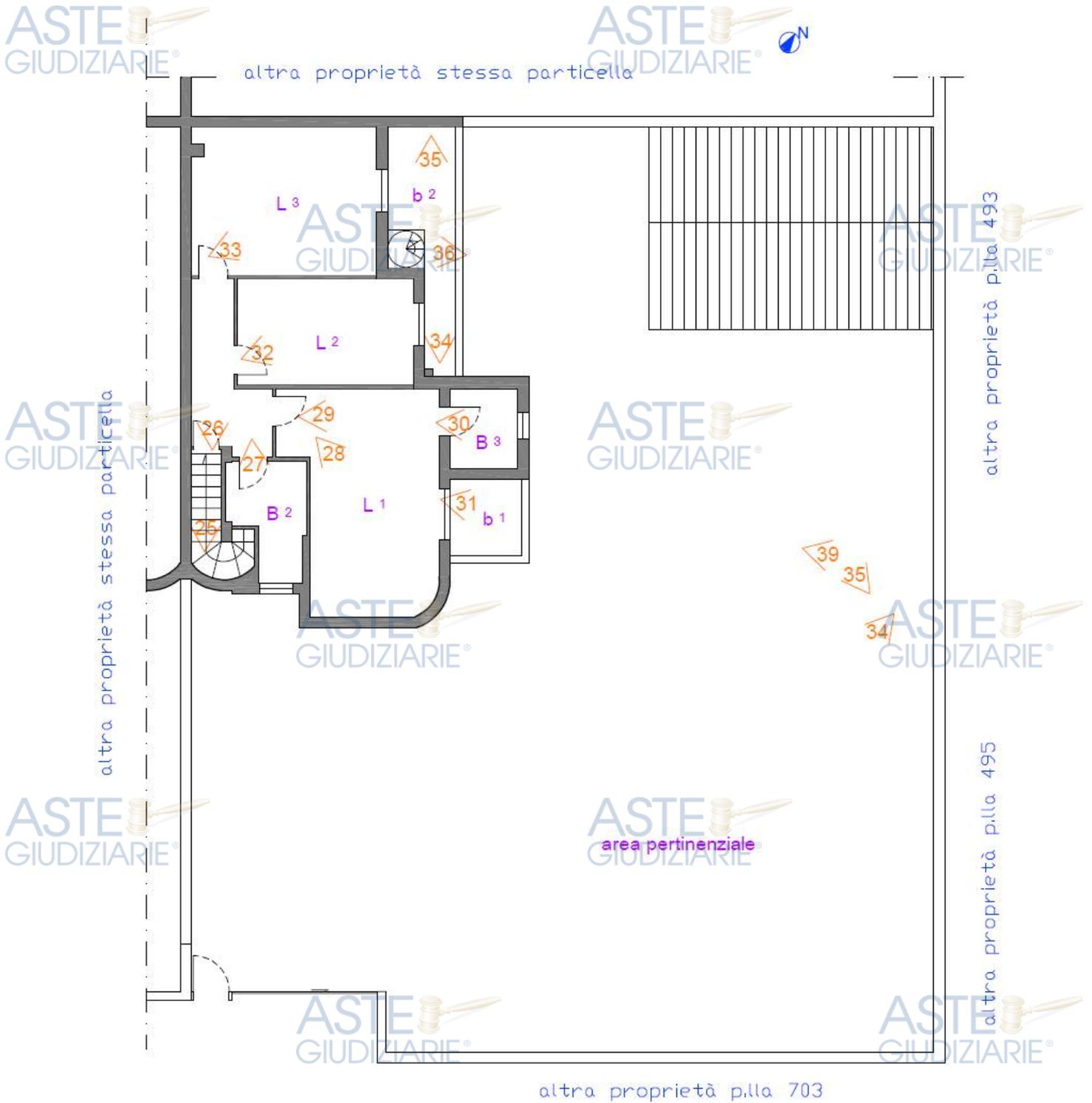


Foto 24 – Scale interne che conducono al piano primo



Coni ottici piano primo

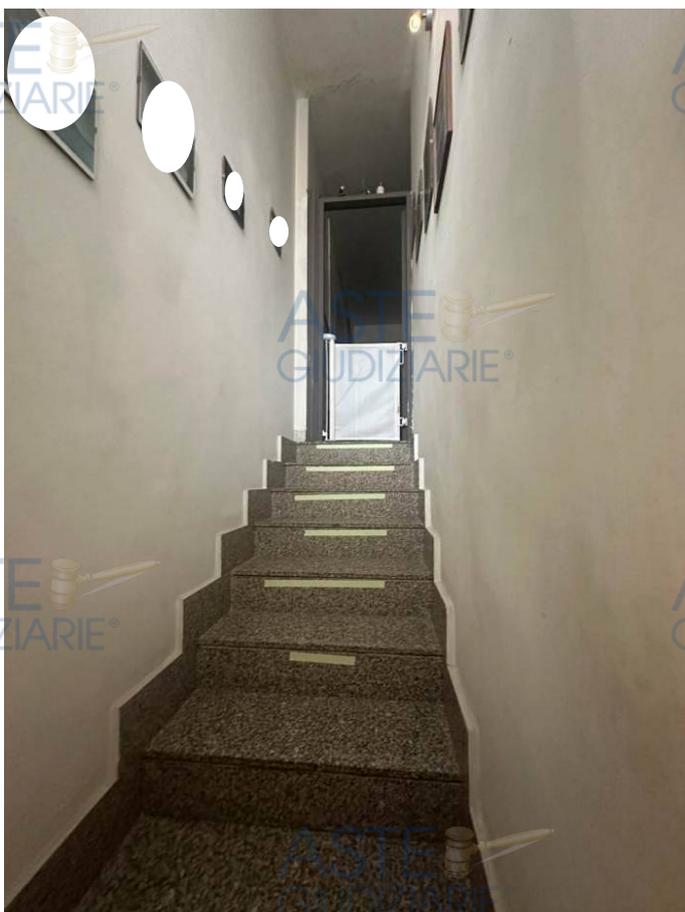


Foto 25 – Scale interne che conducono al piano primo



Foto 26 – Disimpegno



Foto 27 – Bagno B2

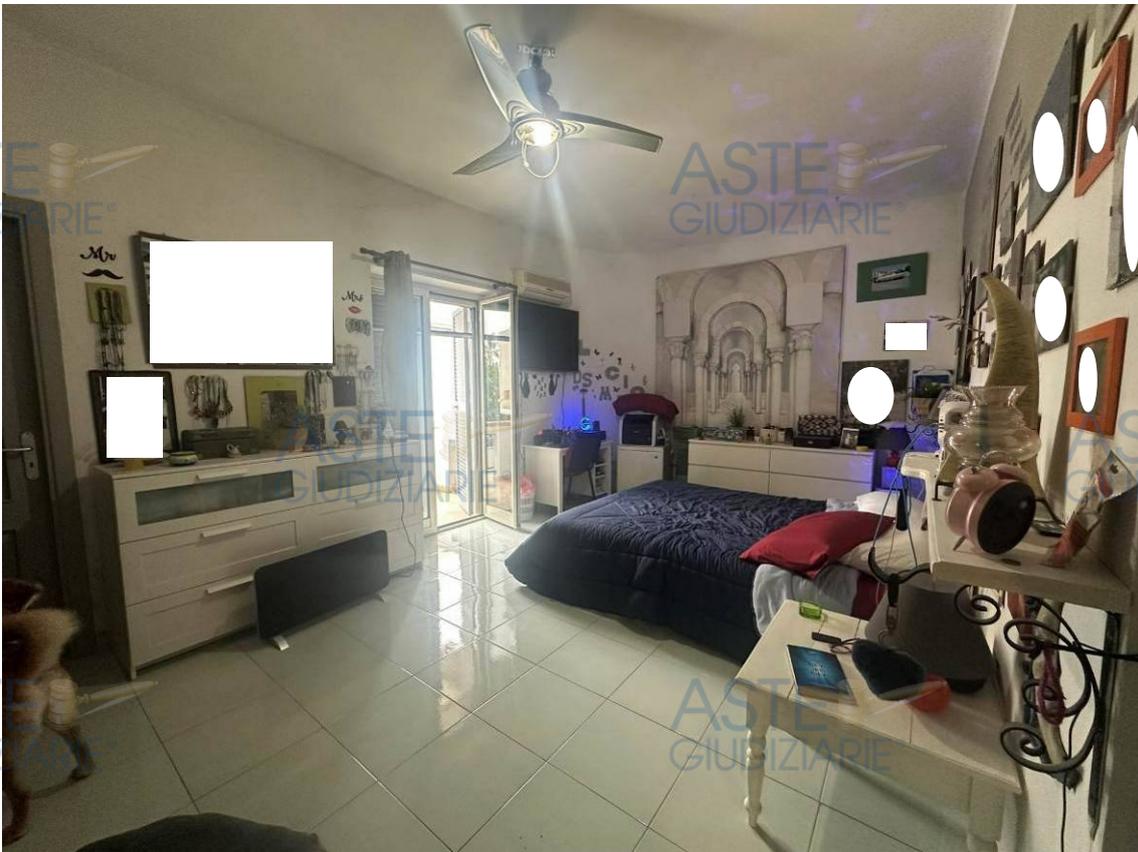


Foto 28 – Camera L1



Foto 29 – Camera L1

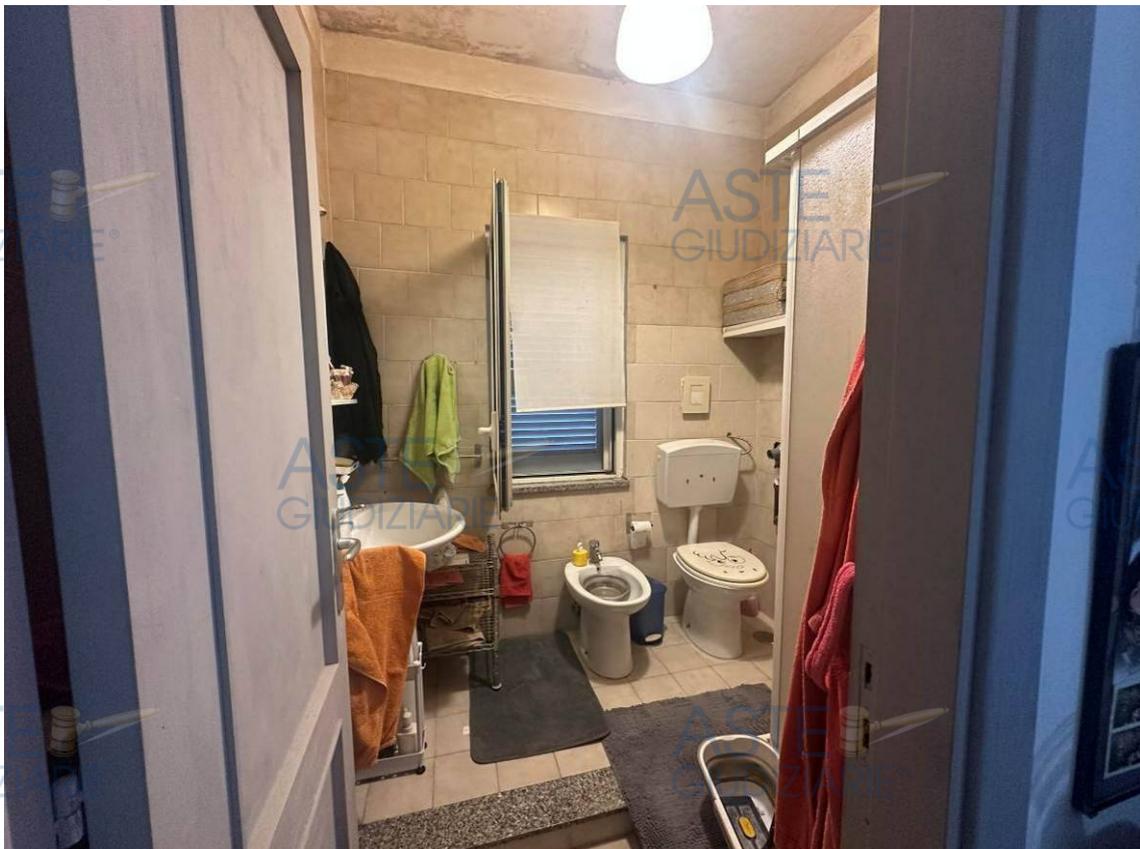


Foto 30 – Bagno B3



Foto 31 – Balcone b1



Foto 32 - Camera L2



Foto 33 - Camera L3



Foto 34 - Balcone b2



Foto 35 - Balcone b2



Foto 36 – Scale di accesso al lastrico solare

Superficie commerciale Lotto unico: villetta sub 9 (solo parti presunte legittime)

Superficie lorda Piano terra <i>vani principali coeff. 1,00</i>	mq 80,03	mq 80,03			
Superficie lorda Piano primo <i>vani principali coeff. 1,00</i>	mq 81,00	mq 81,00			
Superficie lorda Piano seminterrato (pertinenza accessoria a servizio) <i>vani principali coeff. 0,50</i>	mq 67,00 ¹	mq 33,50			
Superficie balcone b1 (pertinenza esclusiva di ornamento) <i>coeff. 0.30 fino a 25 mq</i> <i>coeff. 0.10 oltre i 25 mq</i>	mq 10,78	mq 3,23			
Superficie balcone b2 (pertinenza esclusiva di ornamento) <i>coeff. 0.30 fino a 25 mq</i> <i>coeff. 0.10 oltre i 25 mq</i>	mq 4,21	mq 1,26			
Superficie area esterna (pertinenza esclusiva di ornamento comunicante con i vani principali) <i>coeff. 0.10 fino al quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti</i> <i>coeff. 0.02 per superfici eccedenti</i>	mq 422,40	mq 42,24			
Superficie commerciale		Mq 241,26			
Esposizione	NordEst-SudEst				
Condizioni di manutenzione	Ottimo	Mediocre x	Buono	suffic.	Scarso
Caratteristiche strutturali	Struttura in c.a.				
Caratteristiche interne	Ottimo	Mediocre x	Buono	suffic. x	Scarso
Impianti	Non risultano certificazioni				

¹ Del piano seminterrato non è stata rinvenuta la planimetria catastale originaria né sono stati rinvenuti i grafici allegati ai titoli edilizi con i quali è stato edificato. La quadratura del piano seminterrato è stata desunta sia dalla visura catastale del subalterno 7 che ha lo identificato fino al 2010 (successivamente il sub 7 -deposito piano seminterrato e sub 3 – appartamento piano terra e primo sono stati fusi ed hanno generato il sub 9), sia dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 1991. Nello stato di fatto il piano seminterrato occupa una superficie lorda di mq 86,85.

2.3 Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO Unico: immobile in Giugliano in C. (NA) via Vicinale Massariola civ. 67/A



▪ **Villetta** nel C.F. **foglio 86 p.IIa 514 sub 9**
cat. A/7 - cl.3 - consistenza 10 vani – dati di superficie 241 mq totali - rendita € 1.187,85 –
piano S1-T-1 interno 3



Sono stati acquisiti gli estratti storico-catastale e le corrispondenti planimetrie catastali.

- I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali.



- Non sono emerse variazioni riguardanti i dati identificativi che siano state richieste dall'esecutata o da terzi o disposte di ufficio intervenute in momento successivo alla trascrizione del pignoramento.



- L'intestazione degli immobili – **Lotto unico** - corrisponde al reale ed attuale titolare del bene.



L'immobile sub 9 (piano terra, piano seminterrato e piano primo) deriva dal sub 3 (piano terra e primo) per ampliamento del 06/05/2010.



Il sub 3, presente all'impianto meccanografico del 30/06/1987, è stato classato in data 30/10/1989, è stata abbinata la planimetria in data 18/02/1998 e comprendeva il piano terra ed il piano primo.



Il sub 7, presente all'impianto meccanografico del 30/06/1987, è stato classato in data 30/10/1989, non è stata abbinata la planimetria e comprendeva il piano seminterrato.

Esso viene soppresso per duplicazione del sub 9 il 16/06/2010.



Gli originari immobili sub 3 e 7 sono stati edificati su porzione di terreno identificato nel CT al foglio 86 p.IIa 514.





Mappa terreni

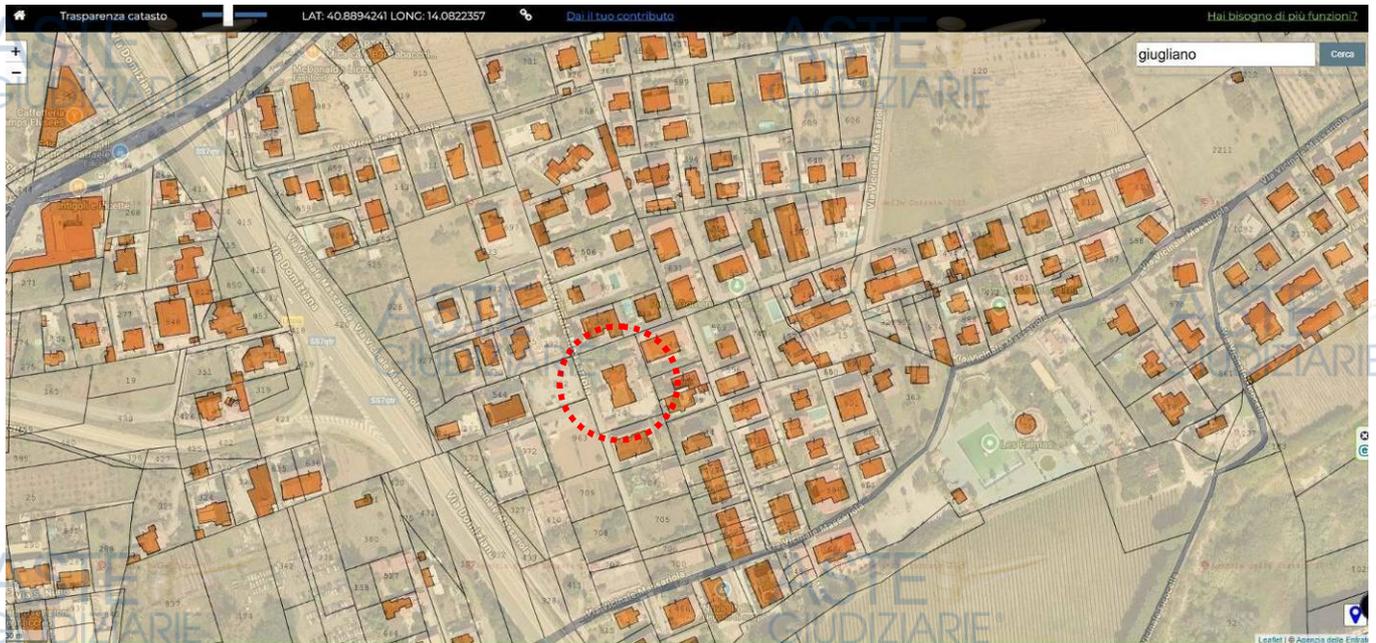


Foto tratta dal sito catastomappe.it – catasto mappe su ortofoto satellitari di Google Maps

(cfr. Allegato E – Visure e planimetrie catastali).

Data presentazione: 18/02/1998 - Data: 11/10/2024 - n. T209574 - Richiedente:

MODULARIO
R. (reg. rend. 497)

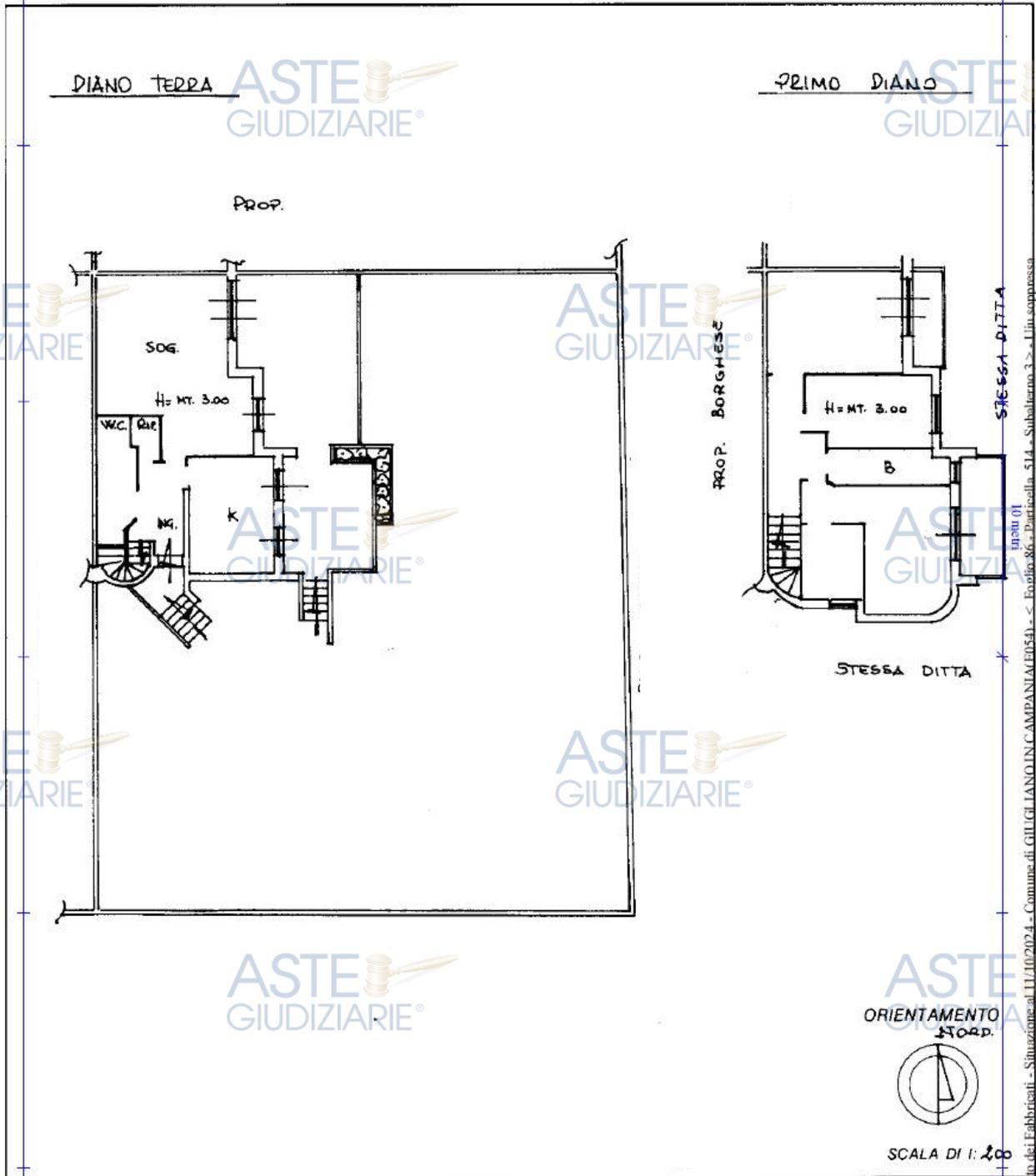


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (GEU)

LIRE
500

Planimetria di u.l.u. in Comune di GIUGLIANO NA via MASSE RIDLA civ. 65



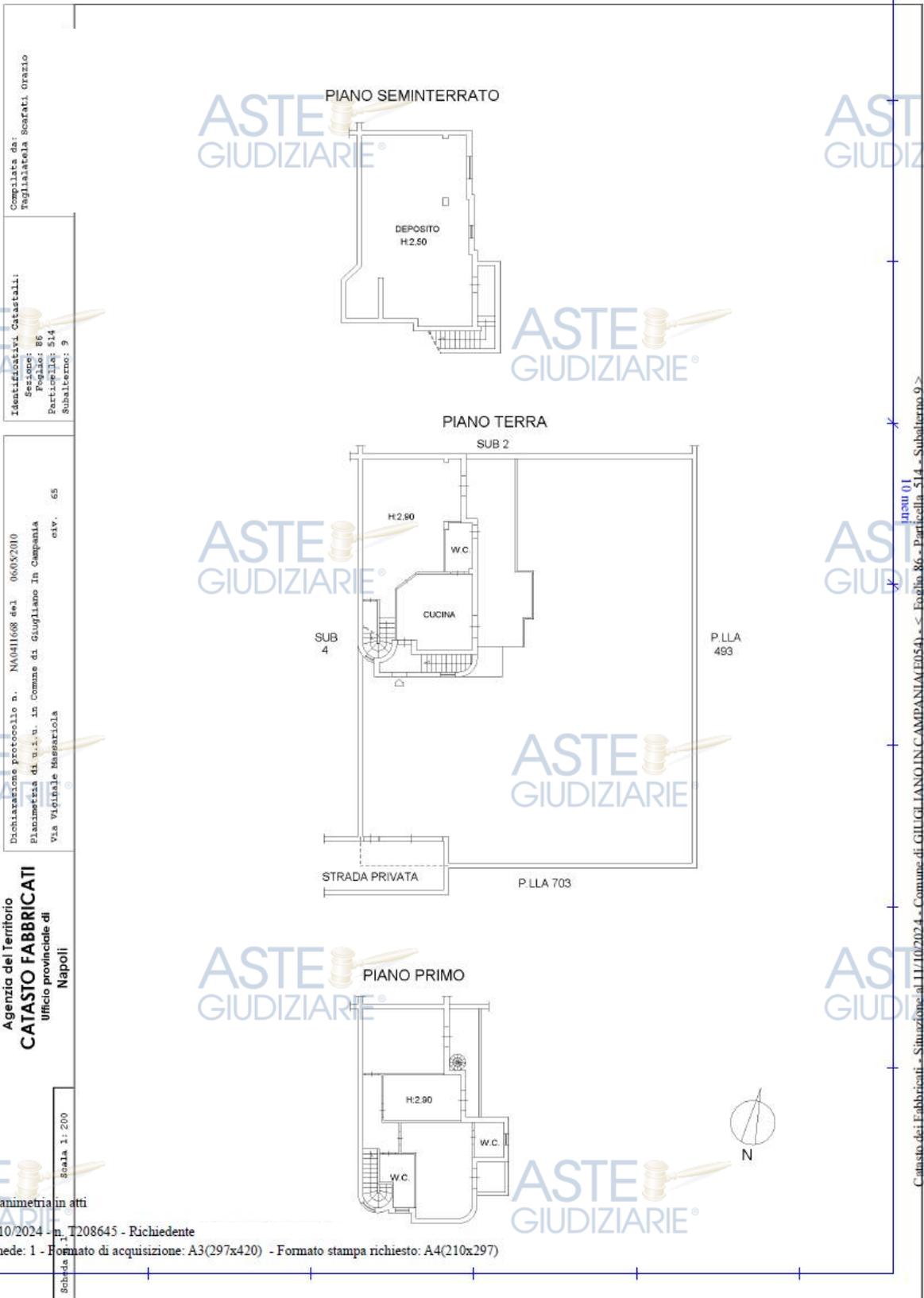
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOMETRA</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Unica planimetria <input checked="" type="checkbox"/>		
Data presentazione: 18/02/1998 - Data: 11/10/2024 - n. T209574 - Richiedente: <u>AGOSTINO</u>		
Totale scale: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato al momento di stampa: A4(210x297)		
n. <u>514</u> sub <u>3</u> della provincia di <u>NA</u>	data <u>11/10/2024</u> Firm <u>[Signature]</u>	

Planimetria storica del 1998

Data: 11/10/2024 - n. T208645 - Richiedente

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Planimetria ultima agli atti del 2010

Via Casa D'Agostino 21 - 80014 Giugliano in Campania (NA) tel/fax 081.5060232-338.8951591

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali

- Il **sub 9 – villetta – non è conforme** con l'ultima planimetria catastale agli atti datata 06/05/2010 e con la precedente cfr. grafici si seguito allegati

PIANO SEMINTERRATO		
Planimetria dello stato di fatto	Planimetria catastale del 06/05/2010	Planimetria catastale del 18/02/1998
	<p>PIANO SEMINTERRATO</p>	<p><u>Non disponibile</u></p>
PIANO SEMINTERRATO		
Planimetria dello stato di fatto	Planimetria catastale del 06/05/2010	Planimetria catastale del 18/02/1998
	<p>PIANO TERRA</p> <p>SUB 2</p>	<p>PIANO TERRA</p> <p>PROP. DI FINIZIO</p>

PIANO PRIMO		
Planimetria dello stato di fatto	Planimetria catastale del 06/05/2010	Planimetria catastale del 18/02/1998

Si rilevano difformità sia con la planimetria del 2010 ultima agli atti che con la planimetria storica del 1998.

Per la conformità edilizia urbanistica si rimanda al par. 2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati pag. 52

2.4 Schema sintetico – descrittivo dei lotti

LOTTO Unico: immobile in Giugliano in C. (NA) via Vicinale Massariola civ. 67/A

- **Villetta** nel C.F. foglio 86 p.IIa 514 sub 9

cat. A/7 - cl.3 - consistenza 10 vani – dati di superficie 241 mq totali - rendita € 1.187,85 – piano S1-T-1 interno 3

- Piena proprietà di un villetta su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo);

Tipologia catastale: villetta

Accessi: cancello pedonale e carrabile su traversa senza uscita di via Vicinale Massariola;

Contesto: zona a prevalente carattere residenziale;

Dotazioni condominiali: nessuna

- L'immobile **sub 9** non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;

- L'immobile **sub 9** si sviluppa su tre livelli:

il piano seminterrato è composto da tre ambienti ;

il piano terra, composto da cucina-pranzo, soggiorno, un bagno ed un ripostiglio, è direttamente collegato con il patio;

il piano primo è composto da tre camere e due bagni oltre il disimpegno.

Dal balcone sul quale si aprono due delle tre camere si accede al lastrico solare tramite scala a chiocciola.

I tre piani sono collegati tramite scale interne.

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione e di impianto di termosifoni.

Non è stato esibito l'Attestato di Prestazione Energetica.

- L'immobile **sub 9** confina a NordOvest con altra proprietà stessa particella sub 2, a NordEst con altra proprietà p.IIa 493, a SudEst con vialetto di accesso e con altra proprietà p.IIa 703, a SudOvest con altra proprietà stessa particella sub 4.

Il fabbricato in cui si trova l'immobile staggito è stato realizzato così come si è desunto dagli atti di compravendita in virtù di Licenza Edilizia n° 229/74 e successiva Variante n° 194/77.

Le ricerche effettuate presso il competente ufficio tecnico del Comune di Giugliano in C. non hanno dato esiti; negli elenchi delle Licenze Edilizie è presente sia la LE n° 229/74 che la Variante n° 194/77, ma i fascicoli cartacei non sono stati rinvenuti negli archivi.

Non sono stati rinvenuti titoli abilitativi successivi (CE, PdC, Dia, Scia, Cila e/o condoni) presentati a nome dell'esecutata (proprietaria dal 2010 ad oggi) o a nome dei precedenti proprietari.

Il fabbricato ricade in **zona omogenea E2** – agricola di pregio.

Valore commerciale arrotondato € 296.000,00

Valore d'uso arrotondato € 151.000,00

2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

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 precedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

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

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

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

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

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

Pignoramento trascritto il 18/04/2024 nn. 19786/15661

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

7 giugno 2010 – atto di compravendita per Notaio Luigi Di Persia rep. 1456/1043

trascritto a Napoli 2 l'11/06/2010 ai nn. 27805/19068 con il quale

(Napoli, 20/11/1966) acquistava da (Napoli, 11/11/1986) un

appartamento in Giugliano in C. (NA) alla località Massariola civ. 65 interno 3

identificato nel CF al foglio 86 p.IIa 514 sub 9.

(cfr. Allegato B – Atto Notaio L. Di Persia anno 2010)

19 luglio 2007 – atto di compravendita per Notaio Antonella Manno rep. 9499/1681

trascritto a Napoli 2 l'1/08/2007 ai nn. 56778/28284 con il quale

(Napoli, 11/11/1986) acquistava da (Napoli, 17/05/1973) un

appartamento con annesso locale cantinato in Giugliano in C. (NA) alla località

Massariola civ. 65 interno 3 identificati nel CF al foglio 86 p.IIa 514 sub 3

(appartamento) e sub 7 (locale cantinato).

(cfr. Allegato B – Atto Notaio A. Manno anno 2007)

N.B. Si precisa che correlato all'atto per Notaio Manno del 2007 risulta la trascrizione

del 03/06/2010 nn. 26369/18053 – rettifica del suddetto atto in quanto in esso venivano

omessi gli identificativi catastali del locale cantinato. Rettifica per atto Notaio L. Di Persia del 27/05/2010 rep. 1435/1030.

(cfr. Allegato B – Nota di trascrizione in rettifica dell'atto Notaio Manno del 2007; Allegato A- Ispezioni ipotecarie)

25 giugno 1996 – atto di compravendita per Notaio Costantino Pratico rep. **27042/10140** trascritto a Napoli 2 l'8/07/1996 ai nn. 20156/14940 con il quale (Napoli, 17/05/1973) acquistava da (Napoli, 02/10/1943) un appartamento con annesso locale cantinato in Giugliano in C. (NA) alla località Massariola civ. 65 interno 3 identificati nel CF al foglio 86 p.IIa 514 sub 3 (appartamento) e sub 7 (locale cantinato).

(cfr. Allegato B – Atto Notaio C. Pratico anno 1996)

(cfr. Allegato A- Ispezioni ipotecarie)

Per la più antica provenienza:

Atto per Notaio Capuano del 4/11/1991 rep. 49626 trascritto il 28/11/1991 nn. 39048/29810 con il quale acquistava da (Marano di Napoli, 24/01/1942) e (Marano di Napoli, 24/05/1936) – l'atto rendeva pubblico l'acquisto realizzato con scrittura privata del 3/05/1974 n. 36129 – l'appezzamento di terreno sito in Agro di Giugliano alla via S. Nullo località Massariola riportato nel NCT del Comune di Giugliano al foglio 86 p.IIe 145, 154 e 310. Nel corpo dell'atto i Sigg.ri precisavano che il fabbricato per civili abitazioni realizzato su parte della particella 145 era stato costruito con il loro consenso e ad esclusiva cura e spese dal Sig.il fabbricato, riportato nel NCEU del

Comune di Giugliano al foglio 86 p.IIa 514 con subalterni diversi, era costituito da piano cantinato, piano terra e piano primo e più precisamente da:

- Piano cantinato di circa mq 268 riportato nel NCEU al foglio 86 p.IIa 514 sub 5,6,7,8.
- Piano terra e primo costituito da appartamento interno 1 (sub 1), appartamento interno 2 (sub 2), appartamento interno 3 (sub 3) e appartamento interno 4 (sub 4), abitazioni su due livelli.

(cfr. Allegato B – Nota di trascrizione atto Notaio Capuano anno 1991)

2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati

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. In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) fabbricati realizzati prima del 1942 (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso - l'esperto procederà ad un' autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967: i) fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo; ii) fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari 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);

3) fabbricati realizzati dopo il 1967 per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i.artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere 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;

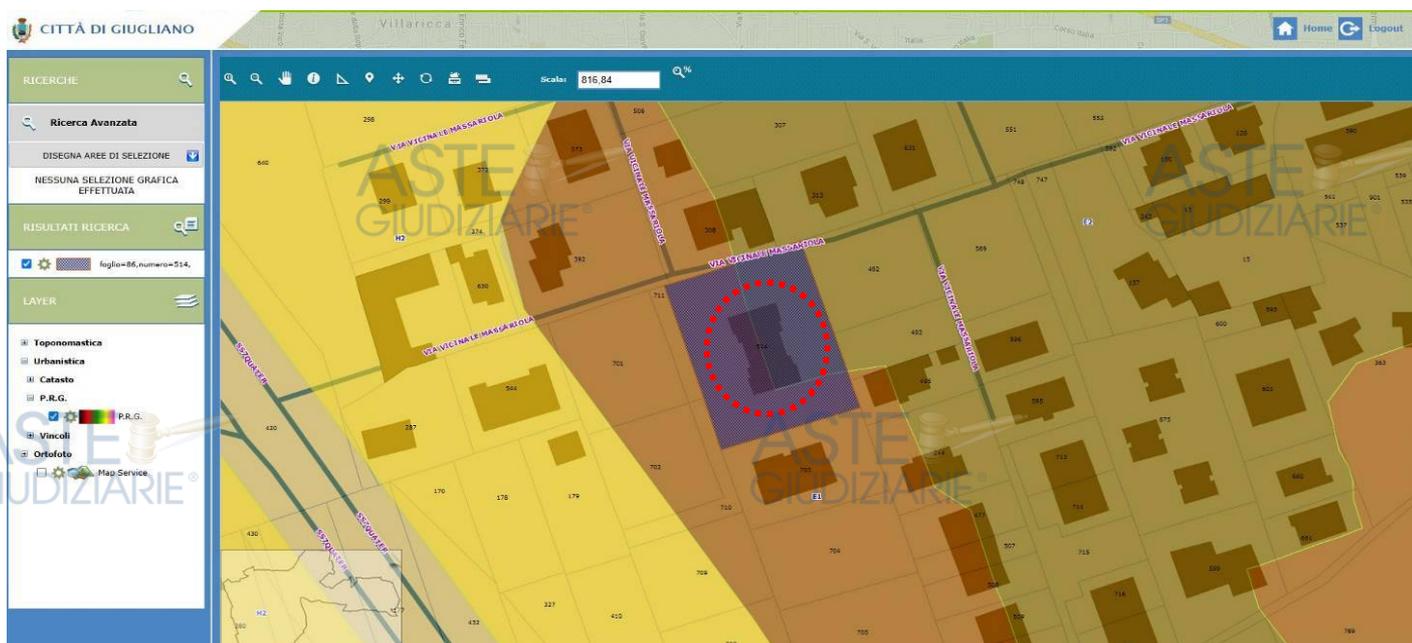
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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.

A seguito delle ricerche effettuate presso il servizio Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Giugliano in C. è emerso che:

- il fabbricato in cui si trovano gli immobili staggiti ricadono in zona omogenea E2 – zona agricola di pregio.



- l'edificazione del fabbricato in cui si trova l'immobile staggito così come si è desunto dagli atti di compravendita (cfr. *Allegato B – Titoli di provenienza*) è avvenuto in virtù di Licenza Edilizia n° 229/74 e successiva Variante n° 194/77.

Le ricerche effettuate presso il competente ufficio tecnico del Comune di Giugliano in C. non hanno dato esiti; negli elenchi delle Licenze Edilizie è presente sia la LE n° 229/74 che la Variante n° 194/77, ma i fascicoli cartacei non sono stati rinvenuti negli archivi.

Non sono stati rinvenuti titoli abilitativi successivi (CE, PdC, Dia, Scia, Cila e/o condoni) presentati a nome dell'esecutata (proprietaria dal 2010 ad oggi) o a nome dei precedenti proprietari.

(cfr. *Allegato C – Titoli edilizi*).

Gli unici grafici con cui confrontare lo stato dei luoghi sono i documenti catastali.

Dalla documentazione catastale rinvenuta è possibile evincere che la planimetria ultima agli atti è stata presentata in data 06/05/2010, data che, a livello temporale corrisponde al periodo in cui l'immobile era ancora di proprietà della Sig.ra

La motivazione dell'aggiornamento catastale presentato in data 06/05/2010 è "Ampliamento". Questo tipo di variazione presuppone la presentazione di un titolo edilizio abilitativo. Nel periodo temporale considerato e relativamente ai nominativi dei proprietari che si sono succeduti non sono stati rinvenuti titoli abilitativi che legittimino l'ampliamento, né questi ultimi sono stati citati negli atti di compravendita che vanno dal 1996 al 2010. Infatti sia nell'atto per Notaio di Persia del 2010, che nell'atto per Notaio Manno del 2007, nonché nell'atto per Notaio Pratico del 1996, che concorrono a definire il ventennio ante pignoramento, sono sempre citate la Licenza Edilizia n° 229/74 e la successiva Variante n° 194/77.

Non potendo considerare legittimo lo stato riportato nell'ultima planimetria catastale agli atti, è necessario prendere in considerazione gli unici grafici disponibili rappresentati dalla planimetria precedente datata 18/02/1998, unica planimetria storica presente agli atti, che potrebbe riferire lo stato originario dell'immobile.

Come già evidenziato nel par. 2.3 **Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato** a pag. 39, l'attuale sub 9 deriva dai precedenti subalterni 3 (appartamento piano terra e primo) e 7 (locale deposito al piano seminterrato).

La planimetria del subalterno 3 è presente agli atti, mentre la planimetria del subalterno 7 non risulta presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio.

Del piano seminterrato (ex sub 7) non è stata rinvenuta la planimetria catastale originaria né, come già evidenziato, sono stati rinvenuti i grafici allegati ai titoli edilizi con i quali è stato edificato. La quadratura del piano seminterrato è stata desunta sia dalla visura catastale del subalterno 7 che ha lo identificato fino al 2010 (successivamente il sub 7 - deposito piano seminterrato e sub 3 - appartamento piano terra e primo sono stati fusi ed hanno generato il sub 9), sia dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 4/11/1991 per Notaio Nicola Capuano rep. 49626. La visura catastale del sub 7 riporta una superficie di mq 67, così come nell'atto del 1991 per Notaio Capuano viene riportata

una superficie del piano cantinato di mq 268 da suddividere per i quattro subalterni 5,6,7,8 (67 mq ciascuno). Nello stato di fatto il piano seminterrato occupa una superficie lorda di mq 86,85. Non potendo definire quali siano le parti autorizzate e quali no, la scrivente nella computazione delle superfici commerciali ha preso in considerazione le quadrature riscontrate sia in visura catastale che nell'atto per Notaio Capuano e corrispondenti a mq 67.

La richiesta di accesso agli atti è stata inoltrata in data 14/02/25 con prot. 23304/2025 e la scrivente si è recata più volte presso il competente Ufficio Tecnico per ottenere le informazioni richieste. Si precisa che il competente ufficio del Comune di Giugliano ad oggi non ha ancora fatto pervenire alla sottoscritta la certificazione attestante le risultanze delle ricerche esperite, certificazione che risulta essere ancora in attesa della firma del preposto Dirigente.

La scrivente si riserva successivamente di depositare l' *Allegato C - Titoli edilizi* appena in possesso del documento certificante.

Di seguito il confronto tra la planimetria del sub 3 datata 18/02/1998 e lo stato di fatto come rilevato durante il sopralluogo del 13/11/2024.

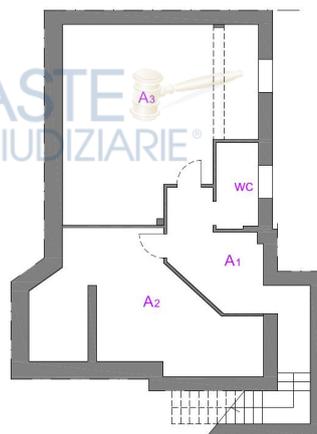


PIANO SEMINTERRATO – non confrontabile

Planimetria catastale ultima agli atti – non presente

Non disponibile

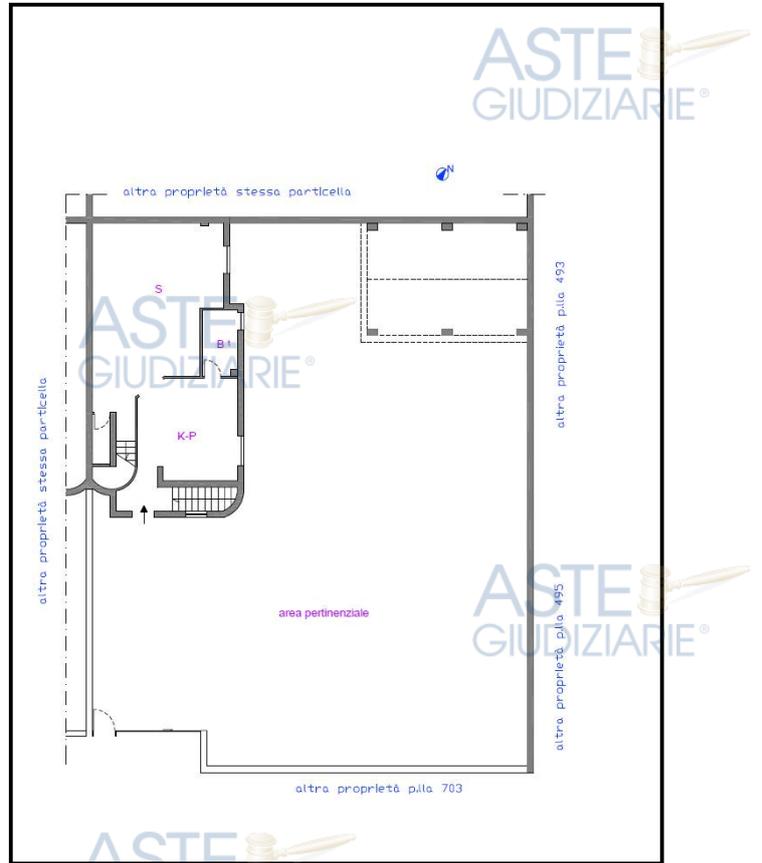
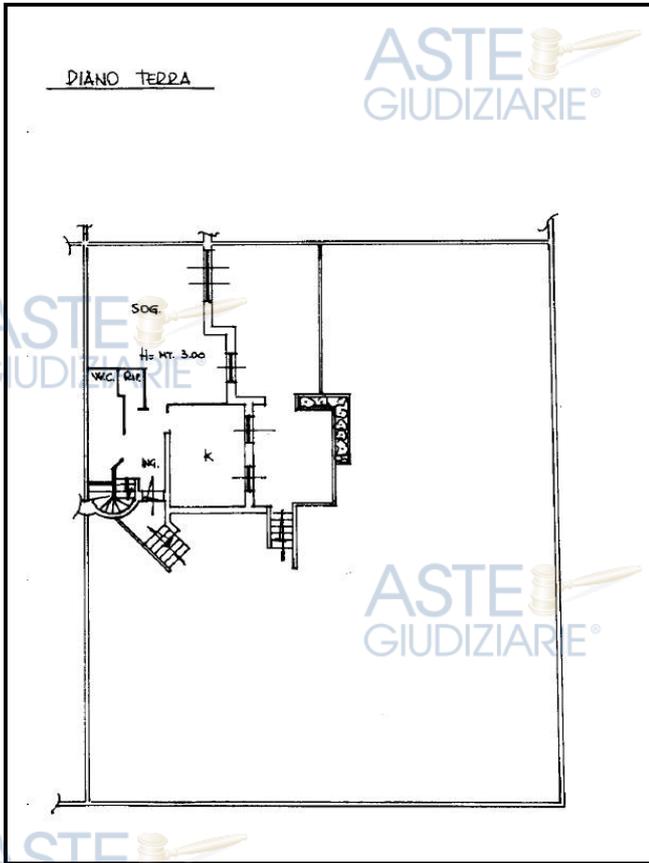
Planimetria dello stato di fatto



PIANO TERRA – non conforme

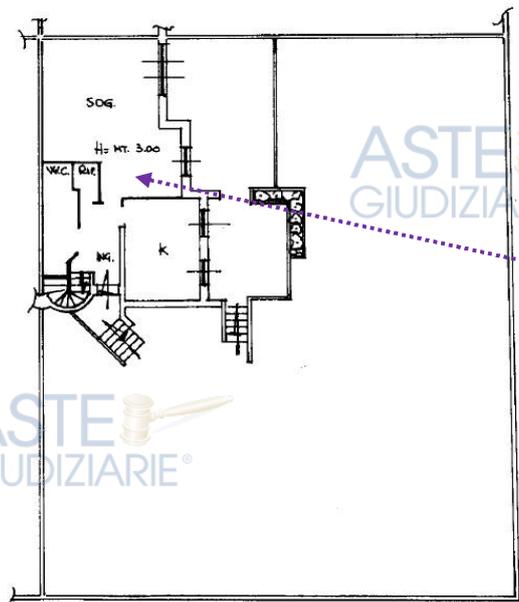
Planimetria catastale – presentata in data
18/02/1998

Planimetria dello stato di fatto

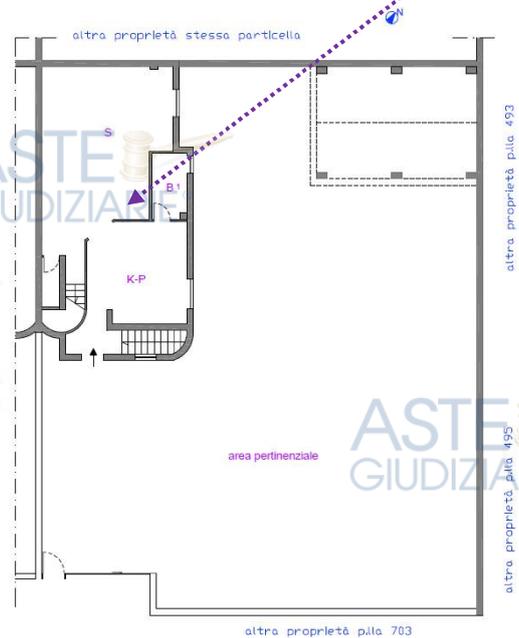


Sono evidenti diverse difformità di seguito esposte:

- diversa distribuzione degli spazi interni (a)
- modifica dei prospetti e vedute (b)
- aumento della cubatura (c)



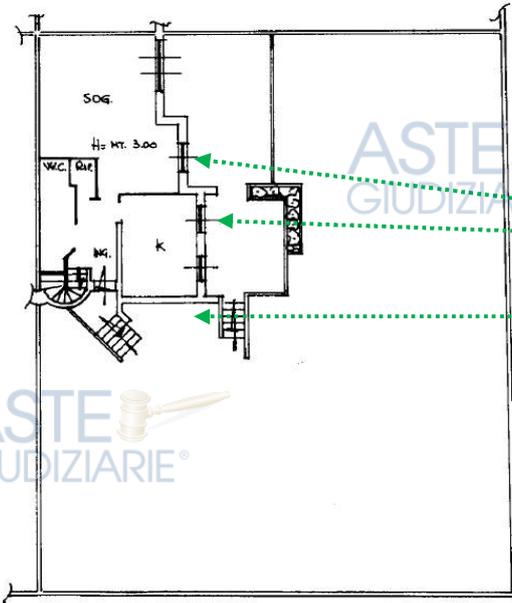
Planimetria catastale del 1998



Planimetria dello stato di fatto

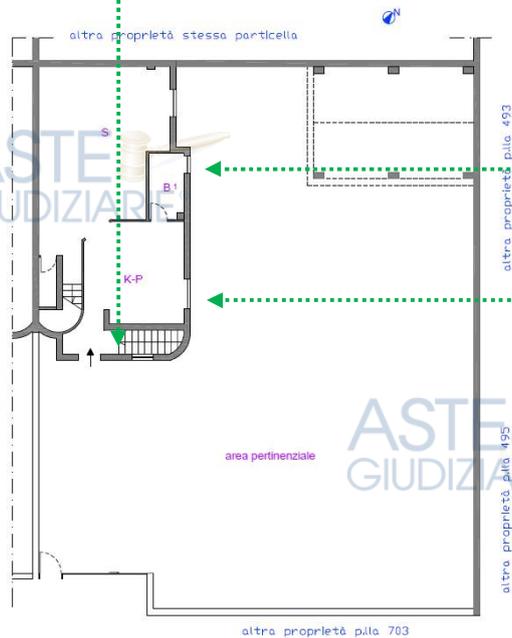


PIANO TERRA

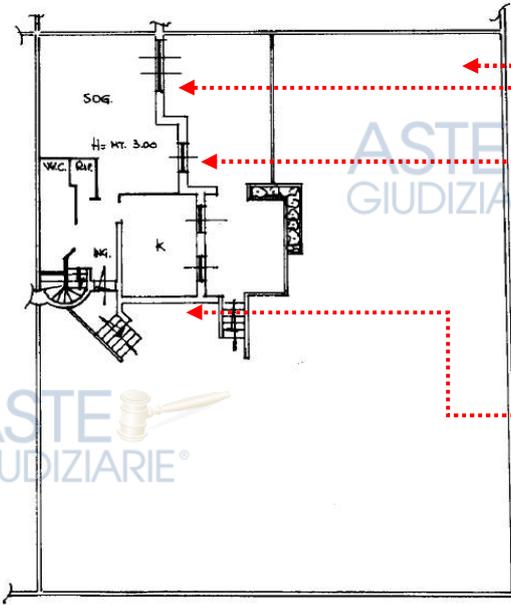


(b) modifica di prospetti e vedute

Planimetria catastale del 1998

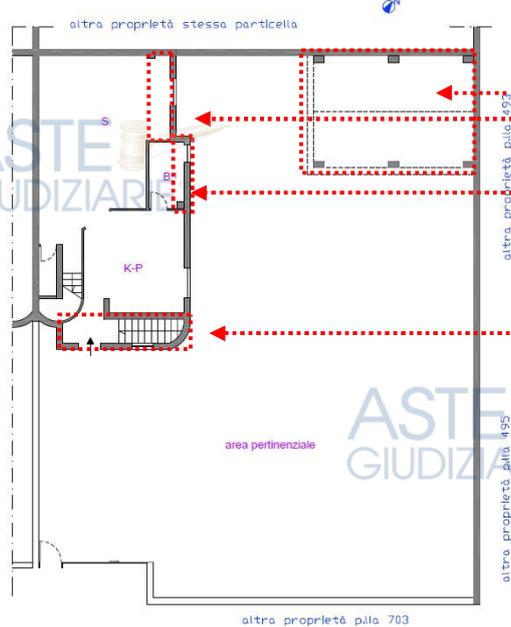


Planimetria dello stato di fatto



Planimetria catastale del 1998

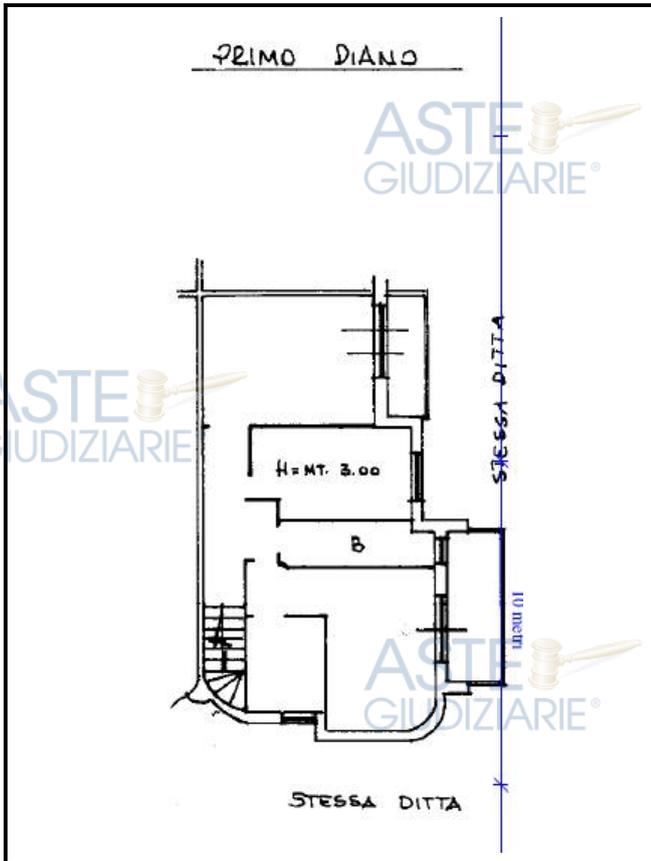
(c) aumento della cubatura



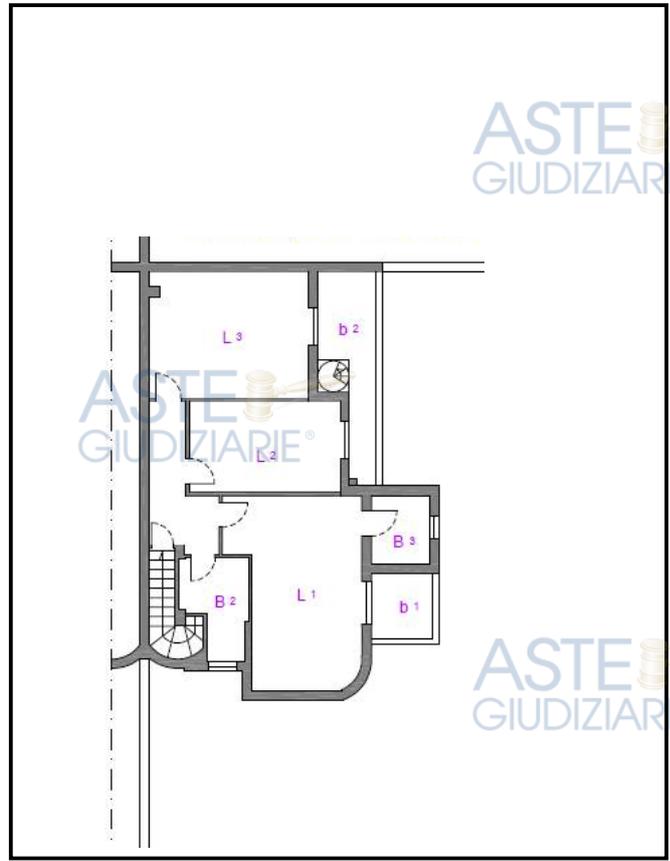
Planimetria dello stato di fatto

PIANO PRIMO – non conforme

Planimetria catastale – presentata in data 18/02/1998

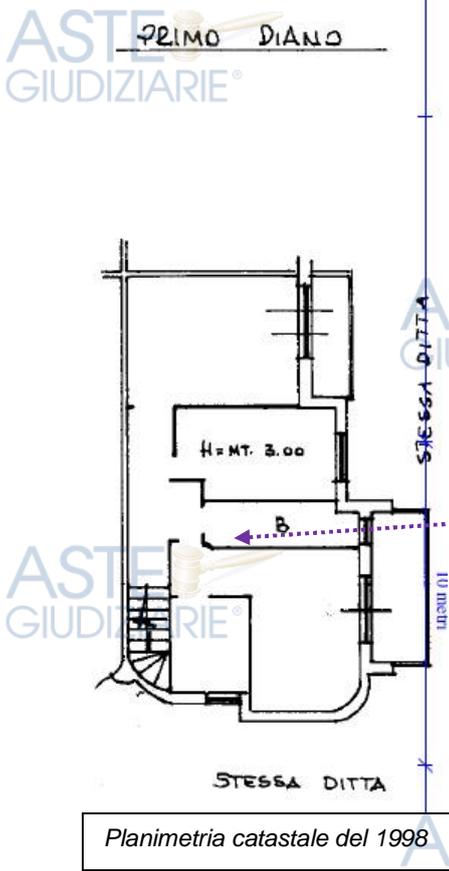


Planimetria dello stato di fatto

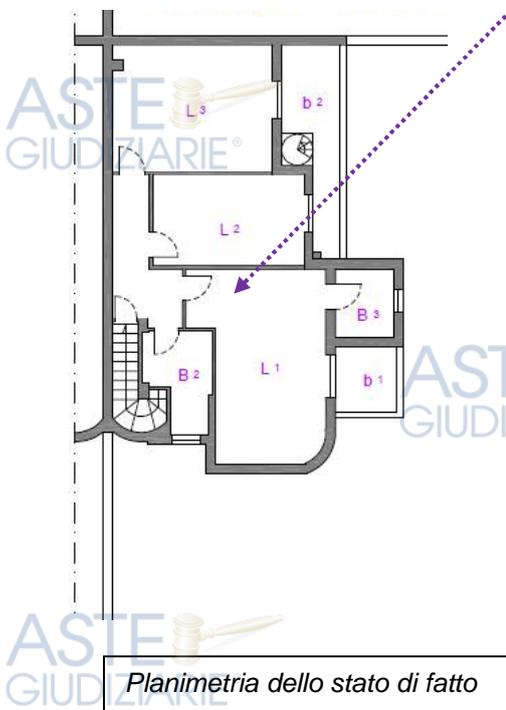


Sono evidenti diverse difformità di seguito esposte:

- diversa distribuzione degli spazi interni **(a)**
- modifica dei prospetti e vedute **(b)**
- aumento della cubatura **(c)**
- aumento della superficie non residenziale **(d)**

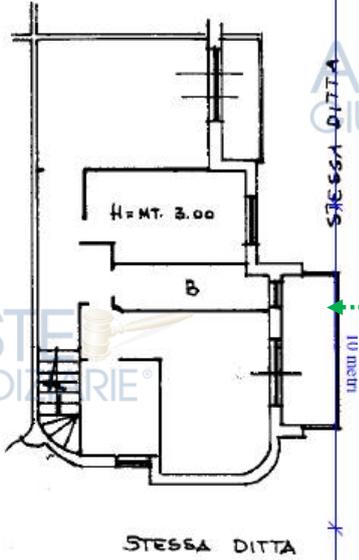


(a) diversa distribuzione degli spazi interni



PRIMO PIANO
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

(b) modifica di prospetti e vedute

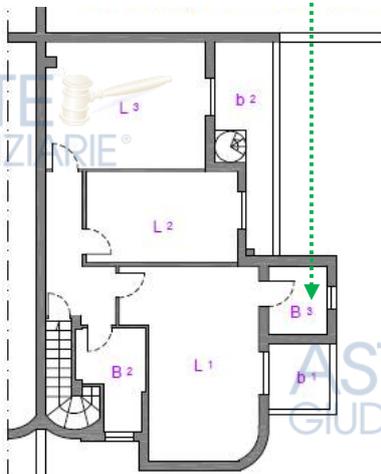
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Planimetria catastale del 1998

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Planimetria dello stato di fatto

ASTE GIUDIZIARIE®

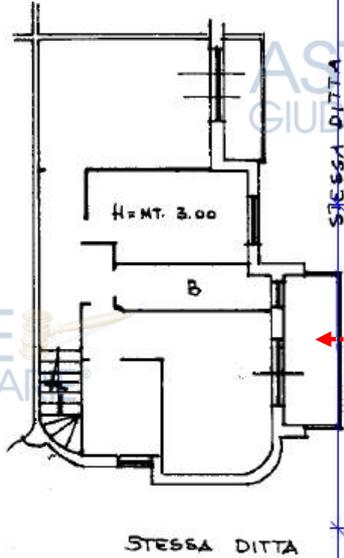
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

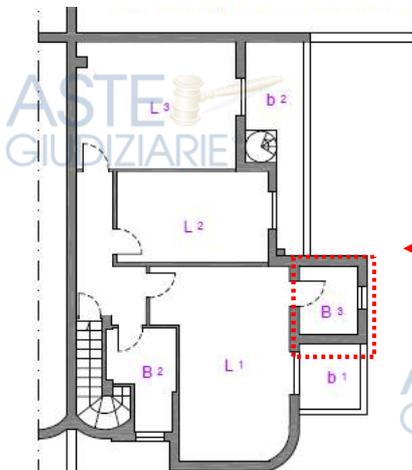
ASTE GIUDIZIARIE®
PRIMO PIANO

ASTE GIUDIZIARIE®



(c) aumento della cubatura

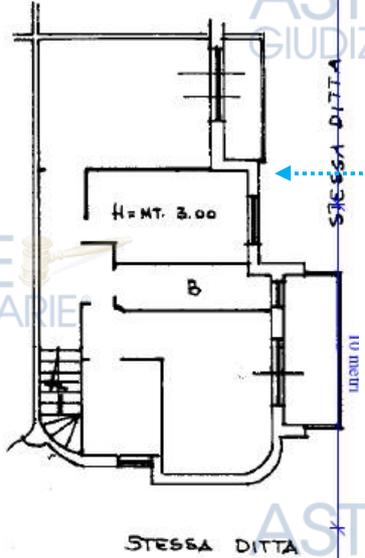
Planimetria catastale del 1978



Planimetria dello stato di fatto



PRIMO PIANO

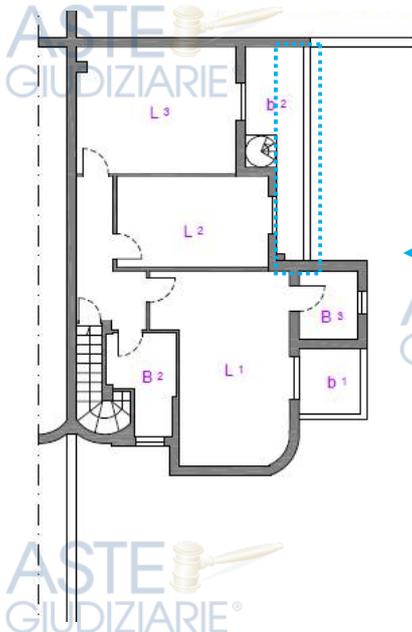


(d) aumento della superficie non residenziale

STESSA DITTA



Planimetria catastale del 1978



Planimetria dello stato di fatto



La diversa distribuzione degli spazi interni potrà essere sanata (nel caso si rinvenga la presenza negli archivi del Comune di Giugliano di grafici attestanti la consistenza legittimata con la LE n°229/74 e successiva Variante n° 194/77) mediante la presentazione di un accertamento di conformità, mentre l'aumento della cubatura e della superficie non residenziale non potrà essere sanata e se ne dovrà prevedere la demolizione.

Per sanare o eliminare le Difformità urbanistico-edilizie riscontrate sarà necessario sostenere le seguenti spese:

Costi per la redazione della Scia in sanatoria (diversa distribuzione degli spazi interni) e con opere a farsi (demolizioni)

€ 1.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 1.032,00 per sanzioni al Comune di Giugliano in C.

€ 300,00 per diritti di segreteria al Comune di Giugliano in C.

€ 3.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per Direzione Lavori

TOT €7.676,00

Autorizzazione sismica in sanatoria (demolizione parti eccedenti dei balconi)

Ipotizzando di raggiungere un Livello di Conoscenza 1 (§ della Circolare 7/2019)

Prove sui materiali per € 1.000,00 + Iva (pre intervento);

Rilievo delle strutture: € 2.000,00 + Iva;

Verifica delle strutture: € 2.000,00 + CP + Iva;

Collaudo strutturale in sanatoria : € 1.500,00 + CP + Iva;

Contributo regionale per istruttoria: € 200,00 raddoppiato perché in sanatoria;

Marche da bollo: 4 x € 16,00 = € 64,00;

TOT € 1.220,00 + € 2.440,00 + € 2.537,60 + € 1.903,20 + € 200,00 + € 64,00 = € 8.364,80

(NB. nell'eventualità i materiali e le opere realizzate non risultassero adeguati è necessario prevedere l'adeguamento sismico della struttura con nuove opere a farsi. In questa sede non è possibile prevedere i costi per le opere di adeguamento sismico)



Costi per la redazione dell' aggiornamento catastale

€ 350,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica;

€ 70,00 quali oneri all'Agenzia delle Entrate;

TOT €514,18



Costi per la redazione dell' attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti

€ 300,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT €380,64



Costi per la demolizione delle parti non legittime (cfr. Allegato F - Preventivo di spesa)

€ 18.500,00 + IVA

TOT €22.570,00



Totale: €7.676,00 + €8.364,80 + €514,18 + €380,64 + €22.570,00 = 39.505,62

N.B. Si è considerato l'IVA al 22%, la CPA al 4%

FERMA OGNI SUCCESSIVA VALUTAZIONE DA PARTE DELL'ENTE PUBBLICO, CON TUTTE LE CONSEGUENZE DEL CASO CHE, ALLO STATO, LA SCRIVENTE NON PUO' INDIVIDUARE E PREVEDERE.

La scrivente procederà con la valutazione commerciale dell'immobile tenendo conto di quanto evidenziato fin'ora, ma stante l'incertezza sulla legittimità dell'immobile dovuta alla carenza/assenza di documentazione edilizio-urbanistica, ritiene opportuno procedere anche nella valutazione del valore d'uso, rimettendosi ad ogni valutazione che la SV vorrà ritenere opportuno.

2.7 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.).

Alla data di accesso e come dichiarato nel corpo del verbale redatto dal nominato custode giudiziario, l'immobile staggito risultava occupato dall'esecutata.

2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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



- non vi sono pendenze di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;
- non vi sono procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- non sono presenti provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- non risulta istituita regolare amministrazione condominiale;
- non sono emersi atti impositivi di servitù sul bene pignorato.



ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oneri condominiali: nessuno.



**ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO
DELLA PROCEDURA**

Nel ventennio anteriore la trascrizione del presente pignoramento, i beni staggiti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- 1) trascrizione del **18/04/2024** nn. 19786/15661 – **pignoramento immobiliare** a favore di con sede in Milano e contro (Napoli, 20/11/1966) per la quota di 1/1 di proprietà gravante sull' immobile in Giugliano in C. alla via Massariola 65 nel CF al foglio 86 p.Ila 514 sub 9;
- 2) Iscrizione del **11/06/2010** nn. 27806/5288 – **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di con sede in Milano e contro (Napoli, 20/11/1966) per la quota di 1/1 di proprietà gravante sull' immobile in Giugliano in C. alla via Massariola 65 nel CF al foglio 86 p.Ila 514 sub 9.

Lo studio degli atti di provenienza e le ricerche ipotecarie condotte hanno consentito di confermare quanto rilevato dalla depositata certificazione notarile.

(cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie).

- 3) Difformità urbanistico-edilizie / Difformità catastali: per le specifiche si rimanda al par. **2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati pag. 52**

2.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

2.10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Non sono emersi pesi od oneri di altro tipo.

2.11 Fornire ogni altra 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.

Nulla.

2.12 Valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."** Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- 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.

Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato che il bene economico assume in un mercato ordinario, allora il criterio da adottarsi consisterà nell'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene, quindi, si procederà alla ricerca del valore che ha più probabilità che si verifichi quando l'immobile viene immesso nel mercato.

Questo metodo di stima è basato essenzialmente sul confronto che, a seconda di come viene eseguito, conduce alla comparazione diretta (metodo sintetico) o indiretta (metodo analitico) del bene economico.

Il procedimento estimativo si basa sulla comparazione con beni analoghi a quelli da stimare, prevedendo il reperimento di un certo numero di "dati" forniti dal mercato immobiliare, cioè di valori ad una certa data, inerenti a beni assimilabili a quelli da stimare, per condizioni intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto consente, di stimare il valore di mercato di un immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

Metodo sintetico - Market Comparison Approach

La valutazione del prezzo delle unità immobiliari viene determinata con **sistema analogico-comparativo** tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, lo stato dei luoghi, i metri quadrati e tenendo soprattutto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto del pignoramento.

LOTTO Unico: immobile in Giugliano in C. (NA) via Vicinale Massariola civ. 67/A

- **Villetta** nel C.F. foglio 86 p.IIIa 514 sub 9
cat. A/7 - cl.3 - consistenza 10 vani – dati di superficie 241 mq totali - rendita € 1.187,85 –
piano S1-T-1 interno 3

Sulla base delle informazioni assunte, quindi, si è accertato che il prezzo di mercato, praticato per compravendite di beni con caratteristiche simili a quelli in oggetto e valutando le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, oscilla tra:

O.M.I. 2° semestre 2024 Giugliano	Borsino immobiliare Provincia di Napoli Giugliano
ZONA : VARCATURO, VIA SAN NULLO, VIA RIPUARIA	ZONA : VARCATURO, VIA SAN NULLO, VIA RIPUARIA
Ville e villini	Ville e villini
€/mq 1.150,00 - €/mq 1.750,00	€/mq 1.399,00

Per cui volendo considerare come punto di partenza un prezzo medio tra i valori, avremo:

€ 1.150,00+ € 1.750,00 =	€ 2.900,00 / 2 =	€ 1.450,00
		€ 1.399,00
€ 1.450,00 + € 1.399,00 =	€ 2.849,00 / 2 =	€ 1.424,50

Tale costo moltiplicato per la **superficie convenzionale**² della singola unità, ci fornisce il Valore Commerciale.

- 1) La superficie degli appartamenti viene considerata in ragione del 100%;
- 2) Il balcone scoperto viene considerato in ragione del 30%;
- 3) I locali accessori (bagni, ingressi, corridoi e ripostigli) vengono considerati in ragione del 100%;
- 4) Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare si computano in ragione del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, in ragione del 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali e con i vani accessori.

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale

a) Interna calpestabile, muri divisorii interni	100%
b) Muri perimetrali esterni	50-100%
c) Muri perimetrali esterni ed interni portanti	50%

Si precisa che per i muri perimetrali esterni occorre considerare il 50 % se tali pareti sono in comune con altri fabbricati, il 100 % se gli immobili sono indipendenti, ma non dovrà eccedere il 10% della somma di cui al punto (a).

Si riportano di seguito le condizioni estrinseche (di zona) ed intrinseche (dell'immobile) relative all'unità immobiliare; vedi tabella dei coefficienti di merito (**Tabella A**). Tale valore viene moltiplicato per i coefficienti di merito, evidenziati in neretto nella Tabella A di seguito riportata, corrispondenti ai requisiti più significativi che differenziano un'unità immobiliare da altre.

² Per **superficie convenzionale** di un'immobile si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali (fino ad un max di 50 cm), al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi e comunque fino ad uno spessore max di 50 cm) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.

COEFFICIENTI DI MERITO

TIPOLOGIA		ESPOSIZIONE	
Lussuoso	1.15	Semipanoramico	1.05
Signorile	1.10	Panoramico	1.15
Buono	1.00	Luminoso	1.00
Medio	0.90	Poco luminoso	0.95
Popolare	0.80	Solo interna	0.80
Pessimo	0.75		
IMPIANTI E SERVIZI		STATO LOCATIVO	
Riscaldamento aut.	1.02	Libero	1.00
Riscaldamento centr.	1.00	Con sent. di sfratto	0.75
Senza riscaldamento	0.97	Occupato	0.70
Giardino	1.05		
Senza giardino	1.00		
In parco attrezzato	1.10		
Custode	1.03		
Senza custode	0.97		
Con posto auto	1.10		
Senza posto auto	0.85		
UBICAZIONE		FUNZIONALITA'	
Vicino ai collegamenti	1.10	Terrazzi	1.20
No collegamenti	0.95	Più balconi	1.02
Con servizi pubblici	1.10	Un balcone	1.00
No servizi pubblici	0.90	Nessun balcone	0.90
Traffico scarso	1.00	Tripli servizi	1.05
Traffico intenso	0.85	Doppi servizi	1.00
Con servizi commerciali	1.00	Monoservizi	0.95
No servizi commerciali	0.85		
LIVELLO DI PIANO (immobili con ascensore)		LIVELLO DI PIANO (immobili senza ascensore)	
P. seminterrato	0.80	P. seminterrato	0.80
P. terra e rialzato	0.95	P. terra e rialzato	0.95
P. terra con giardino privato	1.00	P. terra con giardino privato	1.00
P. primo	1.00	P. primo	1.00
P. secondo	1.00	P. secondo	0.95
P. terzo e superiori	1.05	P. terzo	0.85
P. ultimo	1.10	P. quarto	0.75
Attico	1.15	Oltre il p. quarto	0.70
TIPOLOGIA (IN RIFERIMENTO ALLA CATEGORIA CATASTALE)		VETUSTA'	
Abit. di tipo signorile A/1	2.00	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo civile A/2	1.20	Storico	1.05
Abit. di tipo economico A/3	1.05	Tra 10 e 40 anni	0.90
Abit. di tipo popolare A/4	0.90	Oltre 40 anni	0.80
Abit. di tipo ultrapopol. A/5	0.50	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo rurale A/6	0.70		
Abit. di tipo villini A/7	1.40		
Abit. tipici dei luoghi A/11	0.80		

CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI		STATO DI CONSERVAZIONE	
Popolaz. > 400.000 abit.	1.20	Normale	1.00
Popolaz. > 250.000 abit.	1.10	Mediocre	0.80
Popolaz. > 100.000 abit.	1.05	Scadente	0.60
Popolaz. > 50.000 abit.	0.95	Si tiene conto di: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni	
Popolaz. > 10.000 abit.	0.90		
Popol. fino a 10.000 abit.	0.80		
UBICAZIONE (Per comuni con più di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (1)	0.85		
Zona periferica (2)	1.00		
Zona edificata tra 2 e 5 (3)	1.10		
Zone di pregio in 1 o 2 (4)	1.20		
Centro storico (5)	1.30		
UBICAZIONE (Per comuni con meno di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (a)	0.85		
Centro edificato (b)	1.00		
Centro storico (c)	1.10		
Edifici partic. degradati in 2,3,5 e b,c	0.90		

Pertanto, per l'immobile oggetto di perizia si avrà:

valore del coefficiente correttivo: $1,00 \times 1,02 \times 1,10 \times 1,10 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00$
 $\times 1,40 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,00 \times (0,80 + 0,95 + 1,00) 0,917 \times 0,80 \times 1,05 \times 1,00 \times$
 $1,00 = 1,221 = \mathbf{1,22}$

Valore corretto = Prezzo di mercato medio 1.424,50 Euro/mq x valore del
coefficiente correttivo 1,22 = 1.737,89 Euro/mq

Valore corretto = 1.737,89 Euro/mq

Superficie commerciale Lotto unico: villetta sub 9 (solo parti presunte legittime)

Superficie lorda Piano terra <i>vani principali coeff. 1,00</i>	mq 80,03	mq 80,03
Superficie lorda Piano primo <i>vani principali coeff. 1,00</i>	mq 81,00	mq 81,00
Superficie lorda Piano seminterrato (pertinenza accessoria a servizio) <i>vani principali coeff. 0,50</i>	mq 67,00 ³	mq 33,50
Superficie balcone b1 (pertinenza esclusiva di ornamento) <i>coeff. 0.30 fino a 25 mq</i> <i>coeff. 0.10 oltre i 25 mq</i>	mq 10,78	mq 3,23
Superficie balcone b2 (pertinenza esclusiva di ornamento) <i>coeff. 0.30 fino a 25 mq</i> <i>coeff. 0.10 oltre i 25 mq</i>	mq 4,21	mq 1,26
Superficie area esterna (pertinenza esclusiva di ornamento comunicante con i vani principali) <i>coeff. 0.10 fino al quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti</i> <i>coeff. 0.02 per superfici eccedenti</i>	mq 422,40	mq 42,24
Superficie commerciale		Mq 241,26

Il **valore commerciale** dell'immobile **sub 9** è pari a:

$$(241,19) \text{ mq} \times \text{€}1.737,89 = \text{€}419.161,69$$

Cercando di considerare le differenze esistenti al momento della stima e la vendita forzata, e l'assenza della garanzia per vizi del bene, vado ad applicare un ribasso del 20%, per cui si ha:

$$\text{€}405.895,41 - 20 \% = \text{€}335.329,35$$

³ Del piano seminterrato non è stata rinvenuta la planimetria catastale originaria né sono stati rinvenuti i grafici allegati ai titoli edilizi con i quali è stato edificato. La quadratura del piano seminterrato è stata desunta sia dalla visura catastale del subalterno 7 che ha lo identificato fino al 2010 (successivamente il sub 7 -deposito piano seminterrato e sub 3 – appartamento piano terra e primo sono stati fusi ed hanno generato il sub 9), sia dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 1991. Nello stato di fatto il piano seminterrato occupa una superficie lorda di mq 86,85.

Tenendo conto delle decurtazioni da effettuare (cfr. par. 2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati)

valore commerciale del sub 9: € 335.329,35 (1/1 piena proprietà)

A detrarre:

Costi per la redazione della Scia in sanatoria (diversa distribuzione degli spazi interni) e con opere a farsi (demolizioni)

€ 1.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 1.032,00 per sanzioni al Comune di Giugliano in C.

€ 300,00 per diritti di segreteria al Comune di Giugliano in C.

€ 3.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per Direzione Lavori

TOT €7.676,00

Autorizzazione sismica in sanatoria (demolizione parti eccedenti dei balconi)

Ipotizzando di raggiungere un Livello di Conoscenza 1 (§ della Circolare 7/2019)

Prove sui materiali per € 1.000,00 + Iva (pre intervento);

Rilievo delle strutture: € 2.000,00 + Iva;

Verifica delle strutture: € 2.000,00 + CP + Iva;

Collaudo strutturale in sanatoria : € 1.500,00 + CP + Iva;

Contributo regionale per istruttoria: € 200,00 raddoppiato perché in sanatoria;

Marche da bollo: 4 x € 16,00 = € 64,00;

TOT € 1.220,00 + € 2.440,00 + € 2.537,60 + € 1.903,20 + € 200,00 + € 64,00 = € 8.364,80

(NB. nell'eventualità i materiali e le opere realizzate non risultassero adeguati è necessario prevedere l'adeguamento sismico della struttura con nuove opere a farsi. In questa sede non è possibile prevedere i costi per le opere di adeguamento sismico)

Costi per la redazione dell'aggiornamento catastale

€ 350,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica;
€ 70,00 quali oneri all'Agenzia delle Entrate;

TOT €514,18

Costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti

€ 300,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT €380,64

Costi per la demolizione delle parti non legittime (cfr. Allegato F - Preventivo di spesa)

€ 18.500,00 + IVA

TOT €22.570,00

Totale: €7.676,00 + €8.364,80 + €514,18 + €380,64 + €22.570,00 = 39.505,62

N.B. Si è considerato l'IVA al 22%, la CPA al 4%

**FERMA OGNI SUCCESSIVA VALUTAZIONE DA PARTE DELL'ENTE PUBBLICO, CON
TUTTE LE CONSEGUENZE DEL CASO CHE, ALLO STATO, LA SCRIVENTE NON PUO'
INDIVIDUARE E PREVEDERE.**

€ 335.329,35 - € 39.505,62 = € 295.823,73

valore commerciale arrotondato € 296.000,00

Valutazione: sistema per capitalizzazione dei redditi

Vista la particolare caratteristica degli immobili oggetto di esecuzione, ai fini della valutazione il sottoscritto sceglie di applicare anche il metodo della capitalizzazione finanziaria (o **Income approach**).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito comprende i metodi di capitalizzazione del reddito che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si articola: nel metodo della capitalizzazione diretta (direct capitalization); nel metodo della capitalizzazione finanziaria (yield capitalization); nell'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis). Il metodo della capitalizzazione diretta converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione, oppure moltiplicandolo per un fattore.

Per la determinazione dei benefici economici attesi si utilizzano i redditi netti, futuri, ordinari, costanti, continuativi e medi detraendo dal reddito lordo ordinario tutte le spese di gestione a carico del proprietario (spese di manutenzione, spese per servizi, imposte, etc.)

Determinazione del Valore locativo

Per la determinazione del valore locativo occorrerà procedere alla definizione del calcolo delle superfici utili e commerciali dell'immobile così come nello stato di fatto, pertanto:

$$R_n = (R_l - S_p) : R$$

R_n = Reddito netto

R_l = Reddito lordo

La determinazione del Reddito lordo fornirà il parametro relativo al valore locativo/annuo del bene alla data della stima.

Superficie commerciale Lotto unico: villetta sub 9 – stato di fatto

Superficie lorda Piano terra <i>vani principali coeff. 1,00</i>	mq 94,15	mq 94,15
Superficie lorda Piano primo <i>vani principali coeff. 1,00</i>	mq 86,96	mq 86,96
Superficie lorda Piano seminterrato (pertinenza accessoria a servizio) <i>vani principali coeff. 0,50</i>	mq 86,85	mq 43,43
Superficie balcone b1 (pertinenza esclusiva di ornamento) <i>coeff. 0.30 fino a 25 mq</i> <i>coeff. 0.10 oltre i 25 mq</i>	mq 4,84	mq 1,45
Superficie balcone b2 (pertinenza esclusiva di ornamento) <i>coeff. 0.30 fino a 25 mq</i> <i>coeff. 0.10 oltre i 25 mq</i>	mq 10,97	mq 3,29
Superficie area esterna (pertinenza esclusiva di ornamento comunicante con i vani principali) <i>coeff. 0.10 fino al quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti</i> <i>coeff. 0.02 per superfici eccedenti</i>	mq 408,41	mq 40,84
Superficie commerciale		Mq 270,12

A questo punto si può procedere alla stima per capitalizzazione del reddito.

Le agenzie (Borsino immobiliare della provincia di Napoli) forniscono un valore locativo di immobili simili pari a 3,83 €/mq (fascia media) (cfr. Borsino Immobiliare della Provincia di Napoli), mentre l'OMI fornisce un valore locativo medio di immobili simili pari a 4,80 €/mq (cfr. OMI della Provincia di Napoli),

Ai fini della valutazione verrà considerato il valore medio che scaturisce dalle due valutazioni e la superficie commerciale legittima:

Valore locativo medio: 4,315 €/mq

Superficie stato di fatto = mq 270,12

Reddito mensile = € 4,315 x 270,12 mq = € 1.165,57

Ral (reddito annuale lordo) = € 1.165,57 x 12 = € 13.986,84

Ral - Spese = Rna (Reddito netto annuale)

Considerando quanto pubblicato nei manuali di Estimo, si considera il valore medio offerto (24%)

Le spese in detrazione

Spese	Forte, De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5		0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3,0	1,75	2	4	3
Imposte	7	11	9	11,3		11,25	10	15	12,5
Totale	12	28,5	20,25	17,8	30,3	24	26	43	34,5

Spese = 24% = € 3.356,84

Rna (reddito netto annuale) = Ral - Spese = € 13.986,84 - € 3.356,84 = € 10.630,00

Determinazione del Saggio di capitalizzazione r

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	min	max
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, a seconda delle dimensioni del centro abitato.

Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.
	7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.
	8)	Quota rispetto al piano stradale.
Caratteristiche tipologiche	9)	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.
	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.
Caratteristiche produttive	12)	Età dell'edificio.
	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.

NB si prenderanno in considerazione solo le caratteristiche aderenti all'immobile da stimare

1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.
1a)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. $\pm 0,15$ %
Distanza da una via o piazza principale:	
Meno di 100 metri	-0,15 %
Meno di 250 metri	-0,10 %
Meno di 500 metri	-0,05 %
Meno di 1000 metri	+0,05 %
Oltre i 1000 metri	+0,15 %

1b) Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti $\pm 0,07\%$

Vie servite dagli autobus pubblici:	
Presente una sola linea	-0,03 %
Presenti due o più linee	-0,07 %
Vie non servite dagli autobus pubblici:	
Linea assente: fermata entro 100 metri	-0,02 %
Linea assente: fermata entro 500 metri	+0,02 %
Linea assente: fermata oltre i 500 metri	+0,07 %

3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.

Qualificazione dell'ambiente esterno:	
Scarso	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,03 %
Ottimo	-0,06 %
Idoneità insediativa:	
Scarso	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,03 %
Ottimo	-0,06 %
Previsioni di miglioramenti ambientali:	
Scarso	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,03 %
Ottimo	-0,06 %

4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.

Giudizio sul livello di inquinamento ambientale:	
Scarso	+0,04 %
Mediocre	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,02 %
Ottimo	-0,04 %
Giudizio sulla presenza di verde pubblico:	
Scarso	+0,04 %
Mediocre	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,02 %
Ottimo	-0,04 %

5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.

Disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio:

Scarsa	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Buona	-0,03 %
Ottima	-0,06 %

8) Quota rispetto al piano stradale.

Quota rispetto al piano stradale:

Piano terra	+0,08 %
Primo piano	+0,04 %
Piano intermedio	0,00 %
Ultimo piano	-0,04 %
Piano attico	-0,08 %

10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.

Grado di rifinitura interno:

Mediocre	+0,06 %
Ordinario	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Discreto	-0,02 %
Buono	-0,04 %
Ottimo	-0,06 %

Grado di rifinitura esterno:

Mediocre	+0,06 %
Ordinario	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Discreto	-0,02 %
Buono	-0,04 %
Ottimo	-0,06 %

Livello tecnologico degli impianti:

Scarso	+0,04 %
Mediocre	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Discreto	-0,01 %
Buono	-0,03 %
Ottimo	-0,04 %

11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	
Stato di conservazione interno:		
Scarso		+0,06 %
Mediocre		+0,03 %
Sufficiente		0,00 %
Discreto		-0,02 %
Buono		-0,04 %
Ottimo		-0,06 %
Stato di conservazione esterno:		
Scarso		+0,06 %
Mediocre		+0,03 %
Sufficiente		0,00 %
Buono		-0,03 %
Ottimo		-0,06 %

12)	Età dell'edificio.	Da -0,10 % a +0,10 %
-----	--------------------	----------------------

il giudizio massimo (+0,10 %) agli immobili realizzati o ristrutturati totalmente da non più di cinque anni.

Per quelli realizzati o ristrutturati da sei a quindici anni, si aggiunge + 0,01 con cadenza biennale; con cadenza annuale per età superiore ai sedici anni.

dall'applicazione dei coefficienti

saggio di capitalizzazione $r = 3,61 \% = 0,0361$

arrotondo e considero $r = 0.035$

La capitalizzazione è un'operazione che si configura come una sommatoria dei redditi futuri che equivale all'accumulazione iniziale di n annualità costanti e posticipate.

Prendendo n = 20 le annualità di riferimento, la formula di riferimento per redditi costanti e limitati è:

$$V_x = R \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

dove $\frac{q^n - 1}{rq^n}$ è preso dalle tavole finanziarie e per 20 annualità è pari a 14,21

$$V = 10.630,00 \times 14,21 \text{ (a 20 anni)} = \text{€ } 151.052,30$$

Valore d'uso arrotondato € 151.000,00

2.13 Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il pignoramento non ha avuto ad oggetto una quota indivisa

2.14 Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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.

- Gli ausiliari hanno prodotto:
 - il certificato di matrimonio con annotazioni dell'esecutata, la quale risulta aver contratto matrimonio con(Napoli, 22/05/1974) in data 18/09/2008 a Napoli scegliendo il regime della separazione legale dei beni.

(cfr. Allegato D – Certificati)

A questo punto il sottoscritto esperto stimatore rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n. 92 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

Aversa, li 27/03/2025

L'esperto stimatore

(Arch. Carmela Dipierri)



The image shows a handwritten signature in blue ink that reads "Carmela Dipierri". The signature is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text "CARMELA DIPIERRI ARCHITETTO" and "ALBO N. 7733". The stamp also includes the text "CANTONE DEGLI ABBATI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI".