



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



GIUDICE ES. dr LORELLA TRIGLIONE
C.T.U. arch. Loredana Cicellyn Comneno



PERIZIA TECNICA D'UFFICIO
RELATIVA A PROCEDURA
R.G.E. 176/2024



VALUTAZIONE IMMOBILE
OGGETTO DEL PIGNORAMENTO



INDICE

<u>PREMESSA</u>	3
<u>QUESITI</u>	3
<u>RISPOSTE AI QUESITI</u>	22
<u>N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.</u>	22
<u>N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</u>	23
<u>N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.</u>	27
<u>N. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</u>	28
<u>N. 5: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</u>	29
<u>N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.</u>	30
<u>N. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</u>	30
<u>N. 8: verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale.</u>	30
<u>N. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.</u>	31
<u>N. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</u>	31
<u>N. 11: procedere alla valutazione del bene.</u>	31
<u>DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE</u>	31
<u>CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	31
<u>STIMA DEL VALORE DEL BENE</u>	33
<u>N. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato per la sola quota.</u>	34
<u>N. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.</u>	34
<u>N. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</u>	34
<u>OPERAZIONI PERITALI</u>	35
<u>ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO</u>	35
<u>CONCLUSIONI</u>	36
<u>ELENCO ALLEGATI</u>	37

PREMESSA

Ill.ma Sig.ra Giudice Es. dr Lorella Triglione del Tribunale di Napoli Nord, Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

La S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta arch. Loredana Cicellyn Comneno, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Napoli e Provincia al n. 10446 - sez. A ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli Nord elenco nazionale n. 112, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva promossa da Prisma SPV S.r.l. *contro* la sig.ra *OMISSIS* - R.G.E. **176/2024**, in data 04/02/2025.

La sottoscritta, secondo le disposizioni del decreto di nomina, provvedeva all'accettazione dell'incarico per via telematica il giorno 10/02/2025.

Prima di ogni altra attività, la sottoscritta verificava la completezza della documentazione agli atti per il succitato procedimento, così come previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c., e compilava il modulo di controllo, inviato per via telematica il 10/03/2025.

QUESITI

Nell'instaurato giudizio la sottoscritta prestava giuramento di evadere i quesiti riportati di seguito:

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; 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 accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e

dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e

risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

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

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

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto). 4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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 abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato

o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

a) verificare l'esistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sui medesimi beni pignorati, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi di **altre procedure esecutive**, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

SEZ. 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.

SEZ. 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).

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

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

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

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

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

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

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

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

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

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

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

QUESITO n. 13: 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**.

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

RISPOSTE AI QUESITI

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

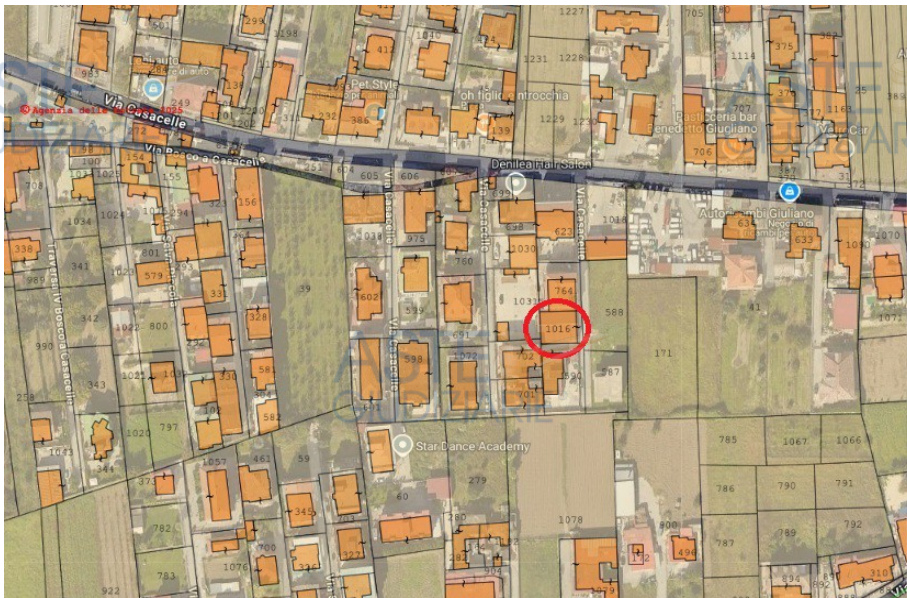
Dalle visure catastali e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta si evince la corretta identificazione dell'immobile pignorato, sito nel comune di Giugliano in Campania (NA), alla via Casacelle n. 23/12, così censito nel N.C.E.U. di Napoli:

Giugliano in Campania (NA) - foglio 52, part.lla 1016, sub. 1, cat. C/3, sup. catastale 276 m².

Per l'immobile di causa risulta verificata l'effettiva titolarità in capo al debitore esecutato, ossia alla *OMISSIS* e residente in *OMISSIS*; coniugata il 20/10/1990 al *OMISSIS* il *OMISSIS*; i coniugi con atto del 15/11/1990 rogato dal Notaio Antonio Formisano scelsero per i loro rapporti patrimoniali il regime di separazione dei beni (estratto di matrimonio in atti).

Con atto rogato dal Notaio Costantino Prattico del 17/07/1992, rep. 5584 e trascritto presso la C.R.R.II. di Napoli 2 il 31/07/1992 ai nn. 29560/22514, la suddetta esecutata acquistava dai coniugi *OMISSIS* e *OMISSIS* e dai coniugi *OMISSIS* e s. *OMISSIS* la quota di 1/1 del diritto di proprietà del terreno sul quale insiste l'immobile pignorato, già identificato al foglio 52, part.lla 624 (cfr. Allegato 4: Conservatoria).

I dati di identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento, sono formalmente conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, ossia: comune di **Giugliano in Campania (NA), foglio 52 - part.lla 1016 - sub. 1.**



L'immobile pignorato, risulta regolarmente censito (inserito nella cartografia catastale), come si evince dalla sovrapposizione tra la mappa e la foto satellitare dell'area, riportata qui di fianco (cfr. Allegato 2: Elaborati Grafici).

Con l'accesso sui luoghi di causa, in Giugliano in Campania (NA) alla via Casacelle n. 23/12, effettuato il giorno **20 febbraio 2025**, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dell'immobile non corrisponde alla planimetria catastale, per le difformità dettagliatamente descritte e rappresentate graficamente in risposta al terzo quesito (*cf.* Allegato 2).

Il **lotto unico** è costituito dal capannone sito in Giugliano in Campania (NA) alla via Casacelle n. 23/12, con accesso dalla pubblica via e composto da un unico ambiente, all'interno del quale vi sono due piccoli edifici adibiti ad ufficio e bagno, confinante a nord con la part.lla 764, ad est con la pubblica via, a sud con la part.lla 590 e ad ovest con le part.lle 702 e 1031;

in N.C.E.U.: Giugliano in Campania (NA) - foglio 52, part.lla 1016, sub. 1, cat. C/3, consistenza 243 m², superficie catastale 276 m².

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

L'immobile staggito è localizzato a Giugliano in Campania (NA), primo comune d'Italia per popolazione tra i non capoluoghi di provincia (123.573 abitanti nel 2023), facente parte della città metropolitana di Napoli, in Campania. Il territorio comunale si sviluppa nella zona nord-occidentale dell'entroterra di Napoli, denominato *Agro Giuglianese* e confina a nord con il casertano ed a sud con i Campi Flegrei. L'aumento esponenziale della popolazione nei primi anni del 2000 ha comportato una crescita urbanistica disordinata della periferia nord-occidentale della città, dove sono stati costruiti numerosi palazzi, anche abusivamente.

L'immobile di causa è localizzato nella zona semicentrale occidentale, che si è sviluppata con strade che corrono ortogonalmente a via Casacelle, un borgo di origini molto antiche.

In questa zona, a destinazione prevalentemente agricola, l'edificato è composto da palazzine di tre o più piani fuori terra e case sparse realizzate in epoca relativamente recente; sono presenti numerose attività commerciali lungo l'asse viario principale; vi sono le opere di urbanizzazione primaria, ma quelle secondarie sono scarse e ciò ne determina un basso standard abitativo.

Si riportano in tabella le caratteristiche urbanistiche dell'area desunte dai dati dell'Agenzia Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Ubicazione	Giugliano in Campania (NA)
Zona	Semicentrale
Zone limitrofe	Semicentrali
Accesso all'edificio	Strada pubblica
Accesso all'immobile	Strada pubblica
Tipologia prevalente	Abitazioni di tipo civile
Destinazione	Commerciale



Il fabbricato staggitto, edificato nei primi anni del 2000, è composto da un piano fuori terra con copertura a tetto a doppia falda. Dal punto di vista strutturale esso è stato realizzato con struttura portante (travi e pilastri) in ferro, con pareti di tomagno rivestite da pannelli coibentati. Come mostra la foto qui di fianco, l'accesso avviene tramite un ampio portone in ferro direttamente

dalla pubblica via ed una finestra a nastro corre lungo tutto il prospetto principale.

Le condizioni di conservazione del fabbricato sono discrete.

Descrizione del lotto unico: esso è costituito dal capannone (*foglio 52, part.lla 1016, sub. 1*), di un piano fuori terra, adibito a deposito di rottami e ponteggi per l'edilizia.



Come mostra la foto qui di fianco, il deposito è composto da un unico ambiente, illuminato dai lucernari posti sul tetto a doppia falda, oltre che dalla finestra posta sul prospetto principale e da quella sulla parete di fondo del lato nord.

Sul fondo del fabbricato vi sono due edifici in c.a. con copertura piana di minori dimensioni (*cfr. Allegato 1: Foto: 9*).

Nell'angolo nord, vi è il locale utilizzato come ufficio, al quale si accede tramite un portoncino in ferro e vetro (*cfr. Allegato 1: Foto: 10*). Esso è dotato di una finestra che si apre su un'intercapedine tra il locale stesso e la parete nord del capannone (*cfr. Allegato 1: Foto: 11*).



Lungo tutto il lato nord del fabbricato vi sono delle vasche in c.a. destinate al deposito dei materiali in ferro (*cfr. Allegato 1: Foto: 8*).

Nell'angolo sud del capannone stesso si trova un'altra struttura in c.a. adibita a servizio, il cui corridoio di accesso è mostrato nella foto qui di fianco. Esso si compone di antibagno con lavabo e piccolo bagno, dotato di una finestra che si apre

all'interno del capannone stesso (*cfr. Allegato 1: Foto: 13 e 14*). Lungo il lato sud del fabbricato sono accatastati i ponteggi (*cfr. Allegato 1: Foto: 12*), mentre all'ingresso vi è un bancone sostenuto da un basso muro in c.a. per la lavorazione del ferro, dotato di fontana (*cfr. Allegato 1: Foto: 15*).

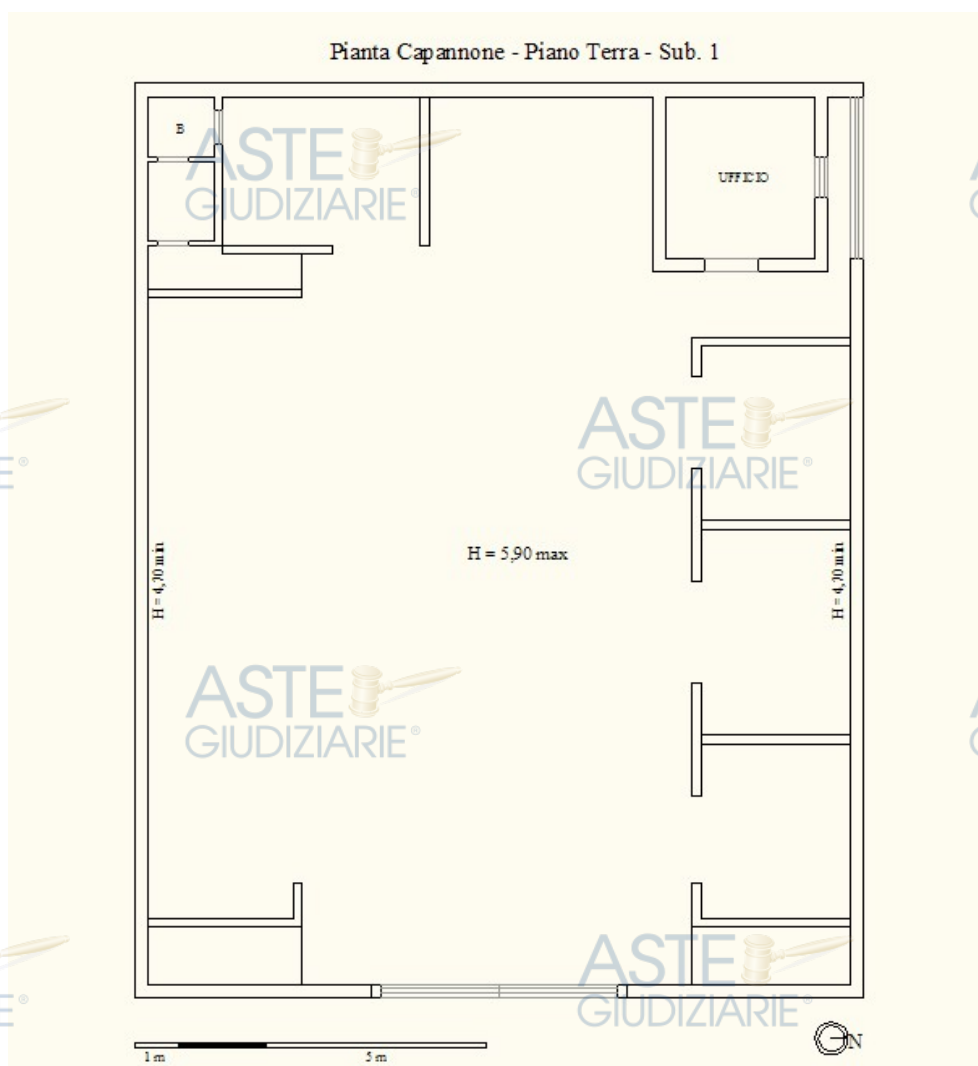


Come mostra la foto qui di fianco, l'ampio portone in ferro di accesso si apre all'interno del locale e fornisce un ulteriore apporto di luce.

Il capannone è pavimentato con un massetto di calcestruzzo del tipo industriale, nel quale è stata collocata una bilancia composta da pannelli in ferro di circa 24 m², mentre le pareti sono rivestite di pannelli coibentati.

In totale, l'immobile è composto da un unico ambiente all'interno del quale vi sono un locale adibito ad ufficio e un altro a servizio (categoria C/3, sup. catastale 276 m²).

L'altezza massima del tetto a doppia falda è di 5,90 m e la minima è di 4,70 m; il capannone ha una **Superficie Commerciale** pari a circa 350 m² ed una superficie netta calpestabile di circa 314 m² (vedi tabella delle superfici a pag. 31), come rappresentato nella pianta riportata di seguito:



Caratteristiche di riferimento

Caratteristiche di posizione estrinseche

<i>prossimità al centro</i>	posizione senicentrale
<i>salubrità</i>	bassa densità abitativa
<i>posizione</i>	piano terra
<i>esposizione</i>	est/nord
<i>viabilità</i>	bassa densità di traffico
<i>accesso</i>	da strada pubblica

Caratteristiche di posizione intrinseche

<i>destinazione d'uso</i>	capannone
<i>tipologia</i>	commerciale
<i>accesso</i>	strada pubblica
<i>composizione</i>	superficie netta 314 m ²

Si riportano in tabella le caratteristiche edilizie del capannone:

CARATTERIS. STRUTTURALI	Struttura portante a travi e pilastri in ferro			
	Copertura a tetto a doppio spiovente			
FINITURE ESTERNE	Facciata rivestita da pannelli coibentati			
FINITURE INTERNE	Pavimenti	Ambiente unico	Massetto di calcestruzzo industriale	
		Ufficio	Piastrelle in grès grigio-panna 60x60	
		Antibagno	Piastrelle in grès grigie 40x40	
		Bagno	Piastrelle in grès grigie 40x40	
	Rivestimenti	Ambiente unico	Pannelli coibetati	
		Ufficio	Intonaco rosa chiaro	
		Antibagno	Piastrelle in grès bianche	30x40
		Bagno	Piastrelle in grès bianche	30x40
SERRAMENTI ESTERNI	est	Portone in ferro + serramenti i ferro		
	nord	Serramenti in ferro		
SERRAMENTI INTERNI	Porta in ferro e vetro e serramenti in alluminio			
IMPIANTI	Elettrico	Funzionante		
	Idrico-sanitario	Funzionante		
	Riscaldamento e Raffrescamento	Condizionatori C/F	Non Presenti	Acqua calda sanitaria
		Radiatori	Non Presenti	Caldaia a gas
	Citofono	Non Presente		

Altre informazioni per l'acquirente

L'immobile non risulta dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che secondo gli attuali prezzi di mercato si potrebbe acquisire con una spesa di circa € 500,00.

Contratti di locazione opponibili: *Nessuno*.

Regolamento e spese condominiali: *Nessuno*.

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Non note*.

Altre spese: *Non note*.

N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile pignorato, sito in Giugliano in Campania (NA) alla via Casacelle n. 23/12, è un capannone di un piano fuori terra, avente accesso dalla strada pubblica; è composto da un ambiente unico all'interno del quale vi sono due piccoli edifici adibiti ad ufficio e bagno; confina a nord con la part.lla 764, ad est con la pubblica via, a sud con la part.lla 590 e ad ovest con le part.lle 702 e 1031.

La suddetta unità immobiliare è così censita al N.C.E.U. di Napoli (cfr. Allegato 3: Catasto):

Giugliano	foglio 52	part.lla 1016	sub. 1	cat. C/3	cons. 243 m²	sup. cat. 276 m²	R.C. € 1.380,49
------------------	------------------	----------------------	---------------	-----------------	--------------------------------	------------------------------------	------------------------

Dalla visura storica dell'immobile al N.C.E.U. di Napoli risultano i seguenti passaggi di intestazione in ordine cronologico inverso (cfr. Allegato 3):

- dal 12/03/2009

OMISSIS, proprietà per 1/1.

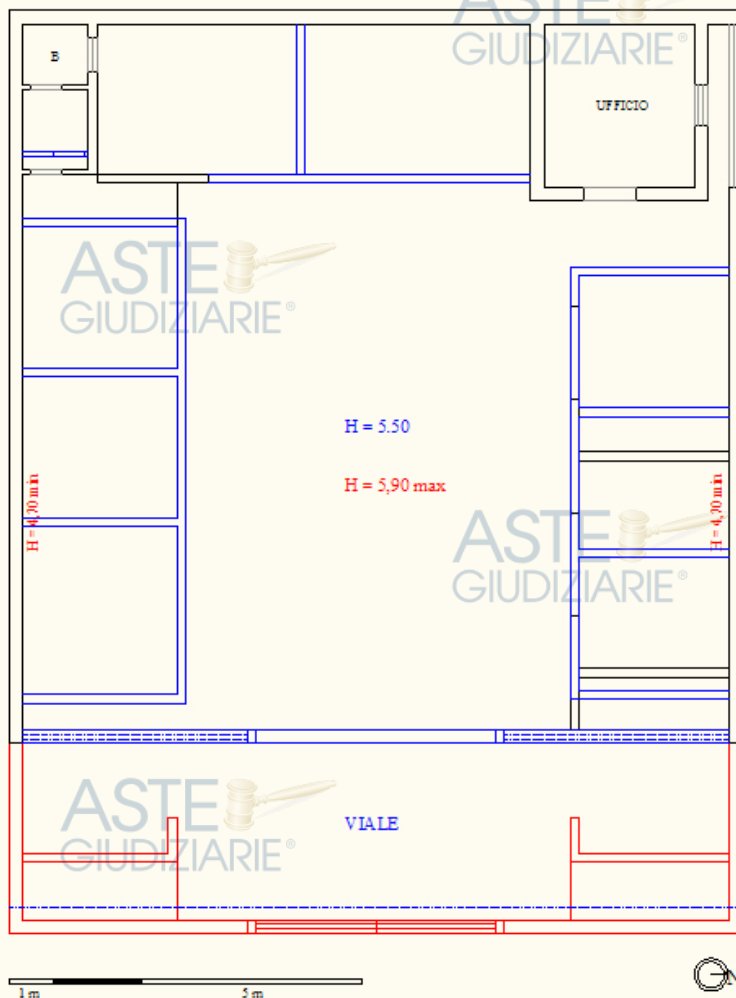
Non risultano altri intestatari al catasto.

Il fabbricato è stato edificato su suolo riportato in C.T.: Giugliano in Campania, foglio 52, part.lla 1016.

Non sono intervenute variazioni relative ai dati identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) successivamente alla trascrizione del pignoramento del 09/05/2024 (nota di trascrizione in atti).

L'edificio risulta regolarmente censito (inserito nella cartografia catastale), come si evince dalla sovrapposizione tra la mappa e la foto satellitare dell'area (cfr. Allegato 2: Elaborati Grafici).

Con l'accesso sui luoghi di causa effettuato il giorno 20 febbraio 2025, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dell'immobile non corrisponde alla planimetria catastale, in quanto esso è stato ampliato verso est, inoltre al suo interno alcune vasche in c.a. per il deposito dei materiali in ferro sono state demolite ed è stato ampliato l'antibagno, come rappresentato nella sovrapposizione tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi riportata di seguito, in cui sono indicate in rosso le parti realizzate ed in blu quelle demolite (cfr. Allegato 2):



Per la presentazione della planimetria catastale aggiornata, da parte di un tecnico autorizzato, si stima un costo di circa € 1.000,00 (comprensivo dei diritti catastali).

N. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà dell'immobile intervenuti nei venti anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento del 09/05/2024. Per esso risulta verificata l'effettiva titolarità in capo al debitore esecutato, ossia alla *OMISSIS* e residente a *OMISSIS*; coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni (estratto di matrimonio in atti).

Con atto rogato dal Notaio Costantino Pratico del 17/07/1992, rep. 5584 e trascritto presso la C.R.R.II. di Napoli 2 il 31/07/1992 ai nn. 29560/22514, la suddetta esecutata acquistava dai coniugi *OMISSIS* e *OMISSIS* e dai coniugi *OMISSIS* e *OMISSIS* la quota di 1/1 del diritto di

proprietà del terreno sul quale è stato edificato l'immobile pignorato, già identificato al foglio 52, part.IIIa 624 (cfr. Allegato 4: Conservatoria).

Gli elenchi con tutti i passaggi di proprietà e le iscrizioni e trascrizioni in senso cronologico inverso sono riportati nel paragrafo ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO.

N. 5: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'immobile staggito, localizzato alla via Casacelle n. 23/12, in Giugliano in Campania (NA), una zona semicentrale posta ad occidente del centro cittadino, è stato edificato nel 2005, occupa una superficie di circa 350 m² ed un volume di circa 1.865 mc e risulta abusivo.

Sull'immobile grava l'Ordinanza di Demolizione n. 28 del 14/03/2013: come si legge nella suddetta ordinanza, dato il sequestro penale del 13/09/2010 effettuato dalla Guardia di Finanza in conformità all'art. 27 del DPR 380/01 e delle successive relazioni dei tecnici comunali seguite ai sopralluoghi, veniva ordinata alla OMISSIS in qualità di proprietaria ed ai OMISSIS e OMISSIS, in qualità di committenti la demolizione a propria cura e spese del capannone realizzato abusivamente su suolo identificato catastalmente con foglio 52 e part.IIIa 1016, entro 90 giorni dalla data di notifica dell'ordinanza stessa, avvenuta in data 15/03/2013 (cfr. Allegato 6: Ordinanza di Demolizione).

Ai sensi dell'art. 31 commi 2 e 3 del DPR 380/01, ove sia inutilmente decorso il termine di 90 giorni per l'esecuzione volontaria del ripristino dello stato dei luoghi, il bene e la sua area di sedime, saranno acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune di Giugliano in Campania (NA), per cui l'accertamento di inottemperanza dell'ingiunzione a demolire costituisce titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione dell'intervenuta acquisizione nei registri immobiliari. Considerato che il costo della demolizione del fabbricato di causa, dettagliatamente descritto nel provvedimento repressivo, sarebbe di gran lunga superiore al valore dell'area di sedime del fabbricato stesso e che alla data del 07/03/2025 non risulta la trascrizione dell'intervenuta acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale, la sottoscritta provvede alla determinazione del suo **valore d'uso**, in risposta all'undicesimo quesito.

Dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente P.R.G. del comune di Giugliano in Campania, approvato con Decreto del Presidente della G.R. n. 15415 del 27/09/1985 l'area sulla quale insiste il fabbricato (foglio 52 - mappale 1016) è classificata **Zona F2: Parco Urbano** (cfr. Allegato 7: Stralcio P.R.G. e N.T.A.)

N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Come verificato con l'accesso sui luoghi di causa, l'immobile sito in via Casacelle 23/12, a Giugliano in Campania (NA) è locato alla *OMISSIS*, che dichiarava di non versare alcun canone d'affitto, come risulta anche dal verbale redatto dal Custode Giudiziario già depositato.

Dalle indagini in seguito esperite dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate, non risultava alcun contratto tra l'esecutata e la suddetta ditta (*cf.* Allegato 9: Comunicazioni).

N. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Il titolo su cui si fonda la procedura è un contratto di mutuo fondiario per Notar Alessandra Del Balzo di Casavatore (NA) del 29/11/2007 - rep. 154021 racc. 23207, tra la Banca per la Casa S.p.A. ed i sig.ri *OMISSIS* e *OMISSIS*, datrice di ipoteca.

Non sono presenti altri pignoramenti oltre quello che ha dato luogo alla procedura di causa.

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

Domande giudiziali: NON PRESENTI.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NON presenti.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NO.

L'immobile non è gravato da vincoli storico-artistici, né da servitù.

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

Oneri di cancellazione: 0,5% dell'importo totale iscritto e non inferiore a € 200 (l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate e quindi richiesta all'aggiudicatario).

Iscrizioni Ipotecarie: NON PRESENTI.

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: NON PRESENTI.

Difformità urbanistico-edilizie: PRESENTI.

Difformità catastali: PRESENTI.

N. 8: verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale.

Attraverso il portale Open Demanio (dati.agenziademanio.it) dell'Agenzia del Demanio è stato possibile accertare che gli immobili pignorati non ricadono tra i fabbricati dello Stato.

N. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene pignorato **non** è gravato da censo o livello e nel comune di Giugliano in Campania **non** vi sono terreni gravati da usi civici (*cf.* Allegato 5: Certificati).

N. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non si conoscono le effettive spese di gestione e manutenzione dell'immobile.

N. 11: procedere alla valutazione del bene.

Valutazione del lotto unico: capannone sito in Giugliano in Campania (NA) alla via Casacelle n. 23/12, piano terra (*foglio 52, part.lla 1016, sub. 1, cat. C/3*).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 15733/2011)

Destinazione	Superficie Lorda [m ²]	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale [m ²]	Esposizione	Condizioni
Superficie coperta	350	1	350	est-nord	Discrete

Riepilogo superfici:

Superficie Interna Calpestabile: m² 314

Superficie Coperta: m² 350

Superficie Commerciale: m² 350

Accessori: Nessuno

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima

Quale criterio di stima dell'immobile di causa viene utilizzato il **metodo del valore d'uso**, nel quale il valore dell'immobile è calcolato sulla base del valore attuale dei flussi di cassa futuri attesi, che scaturiscono dall'utilizzo continuativo del bene, per un certo tempo.

Fonti di informazione

Ricerca dei valori di mercato attraverso le fonti on-line e gli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare, con specifico riferimento a laboratori per arti e mestieri di cat. C/3 nella zona d'interesse a Giugliano in Campania (NA), come da tabella (*cf.* Allegato 8: Indagini di mercato):

SITO INTERNET	INDIRIZZO WEB	VALUTAZIONE €/mq al mese sup. Lorda
Agenzia delle Entrate - OMI	www.agenziaentrate.it	€ 1,90/3,90
Borsino Immobiliare	www.borsinoimmobiliare.it	€ 1,17/3,07
VALORE MEDIO		€ 2,51

Per l'unità immobiliare di causa il **V.L.U.** (valore di locazione unitario) medio è di **2,51 €/m²**, che moltiplicato per la **Superficie Commerciale** di **350 m²** darà un canone di locazione mensile probabile, arrotondato per eccesso, di **€ 879,00**.

Il valore d'uso è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per un saggio r che definiremo saggio di capitalizzazione, per un certo tempo, che nel caso in questione sarà di un anno, $a = 1$.

Pertanto avremo:

$$Vm = Rn / r.$$

Si deve considerare il reddito netto ordinario, ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso e lo stesso vale per il saggio di capitalizzazione.

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

Il comune di Giugliano in Campania, è un centro di medie dimensioni, secondo i dati ISTAT del 2024 ha 124.633 abitanti, pertanto si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i seguenti valori minimo e massimo: 1,50 e 5,50, pari a 3,50.

Il saggio di capitalizzazione r si determina a partire dal saggio di capitalizzazione medio, al quale si aggiungono incrementi e decrementi derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

$$r = r_m + \Sigma I + \Sigma D$$

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio r	incrementi/ decrementi
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti, scuole e servizi	± 0,22 %
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,8 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,6 %
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06 %
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %
Età dell'edificio	± 0,10 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	± 0,06 %
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	± 0,04 %

$$R = 3,50\% + [(0,22+0,28+0,18+0,8+0,6+0,08+0,06+0,12+0,16+0,10)\% - (0,06+0,04)\%] = 3,5\% + (2,60\% - 0,10\%) =$$

$$r = 0,035 + (0,025) = \mathbf{0,06}$$

Utilizzo degli indicatori

Il reddito netto è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà $Rn = Rl - S$. Il reddito lordo annuo dell'immobile non è altro che l'affitto annuo dell'immobile, nel nostro caso € 10.548,00 al quale decurtiamo le spese con un coefficiente di abbattimento pari al 35%.

Reddito lordo mensile	€ 879,00
Spese in detrazione	35%
Reddito netto annuo	€ 6.856,20
Saggio di capitalizzazione	6%
Valore di mercato	€ 114.270,00

STIMA DEL VALORE DEL BENE

Il V.L.U. (valore di locazione unitario) medio è pari a 2,51 €/m² valore ottenuto dalle fonti on-line e dagli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare (vedi paragrafo: **Fonti di informazione**).

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO

Immobile	Superficie Commerciale [m ²]	Valore Locazione Unitario [€/m ² mensile]	Valore complessivo
Capannone	350	2,51	€ 114.270,00

Riduzione del valore del 20% (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e mancanza di qualità, etc.)	€ 22.854,00
Costi per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Decurtazione per lo stato di possesso	NESSUNA
Costi per l'A.P.E.	€ 500,00
Totale Decurtazioni	€ 24.354,00
PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO UNICO	€ 89.916,00

N. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato per la sola quota.

L'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà dell'esecutata.

N. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dal certificato di residenza storica, rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del comune di Giugliano in Campania (NA), risulta che la *OMISSIS* è residente a *OMISSIS* dal 06/12/2006 (cfr. Allegato 5: Certificati).

Come risulta dall'estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del comune di Giugliano in Campania (NA), la suddetta *OMISSIS* è coniugata al *OMISSIS*; i coniugi con atto del 15/11/1990 rogato dal Notaio Antonio Formisano scelsero per i loro rapporti patrimoniali il regime di separazione dei beni (estratto di matrimonio in atti).

N. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di laboratorio per arti e mestieri ubicato in Giugliano in Campania (NA) alla via Casacelle n. 23/12, di un piano fuori terra composto da un ambiente unico all'interno del quale vi sono due piccoli edifici adibiti ad ufficio e bagno; confina a nord con la part.lla 764, ad est con la pubblica via, a sud con la part.lla 590 e ad ovest con le part.lle 702 e 1031; è riportato in *N.C.E.U.* del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 52, p.lla 1016, sub. 1; lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale; il fabbricato è abusivo e su di esso grava **Ordinanza di Demolizione n. 28/2013**;

ricade in **Zona F2 - Parco Urbano**.

PREZZO BASE euro 89.916,00

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno **20 febbraio 2025** alle ore 15:30, in uno con la Custode Giudiziario dr Raffaella Pezzella, la sottoscritta svolgeva il primo accesso sui luoghi di causa, a via Casacelle 23/12 in Giugliano in Campania (NA). In loco l'esecutata *OMISSIS* e residente a *OMISSIS* era presente e

consentiva l'accesso al capannone, che risultava locato alla *OMISSIS*, che dichiarava di non versare alcun canone d'affitto. La sottoscritta effettuava, quindi il rilievo fotografico e metrico dell'immobile. La Custode redigeva il verbale dell'accesso, vidimato dai presenti e già depositato.

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO.

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di iscrizione e quelli di trascrizione a tracciare la cronistoria ultraventennale dell'immobile oggetto della procedura, sito in Giugliano in Campania (NA) (*cfr.* Allegato 4: Conservatoria).

PIGNORAMENTO

A FAVORE: **PRISMA SPV SRL**

CONTRO: *OMISSIS*

Pubb. Uff.: <i>Ufficiale Giudiziario</i>	Data: 04/04/2024	Rep. N°: 3262/2024
Registrato a: <i>Caserta</i>	Data:	Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di <i>Caserta</i>	Data: 09/05/2024	N°par./gen. 18395/23319

COMPRAVENDITA

A FAVORE: *OMISSIS*

CONTRO: *OMISSIS*

E: *OMISSIS*

E: *OMISSIS*

E: *OMISSIS*

Pubb. Uff.: <i>Notaio Costantino Prattico</i>	Data: 17/07/1992	Rep. N°: 5584
Registrato a: <i>Caserta</i>	Data:	Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di <i>Caserta</i>	Data: 31/07/1992	N°par./gen. 22514/29560

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente perizia estimativa la sottoscritta ringrazia sentitamente l'Ill.ma sig.ra Giudice dr Lorella Triglione per la fiducia accordataLe e ribadisce le conclusioni cui è pervenuta, ossia il valore a base d'asta dell'immobile di causa risulta essere:

LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà di capannone (*Giugliano in Campania, foglio 52, part.lla 1016, sub. 1, cat. C3*);

VALORE STIMATO di € **89.916,00** (ottantanovemilanovecentosediciEURO).

Si rende noto che il capannone sito in Giugliano in Campania (NA) alla via Casacelle 23/12 (*foglio 52, part.lla 1016, sub. 1*) è risultato abusivo e gravato dall'Ordinanza di Demolizione n. 28 del 2013, ma alla data del 07/03/2025 non risulta la trascrizione dell'intervenuta acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale.

Della presente relazione fanno parte integrante la documentazione fotografica e gli allegati, restando la sottoscritta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

N.B.: copia del presente elaborato è stata inviata a mezzo raccomandata A/R all'esecutata e a mezzo PEC al legale del creditore procedente ed alla Custode Giudiziario in data 30/05/2025, come risulta dalle ricevute in allegato (*cfr.* Allegato 9: Comunicazioni), prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita del **15 luglio 2025** ore 11:30.

Con Osservanza.

Casoria, lì 03/06/2025

L'ESPERTO STIMATORE

arch. Loredana Cicellyn Comneno

ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti elaborati:

- ALLEGATO 1:** Documentazione fotografica dell'immobile e dei luoghi di causa.
- ALLEGATO 2:** Elaborati grafici.
- ALLEGATO 3:** Catasto.
- ALLEGATO 4:** Conservatoria.
- ALLEGATO 5:** Certificati.
- ALLEGATO 6:** Ordinanza di Demolizione.
- ALLEGATO 7:** Stralcio P.R.G. e N.T.A.
- ALLEGATO 8:** Indagini di mercato.
- ALLEGATO 9:** Comunicazioni.