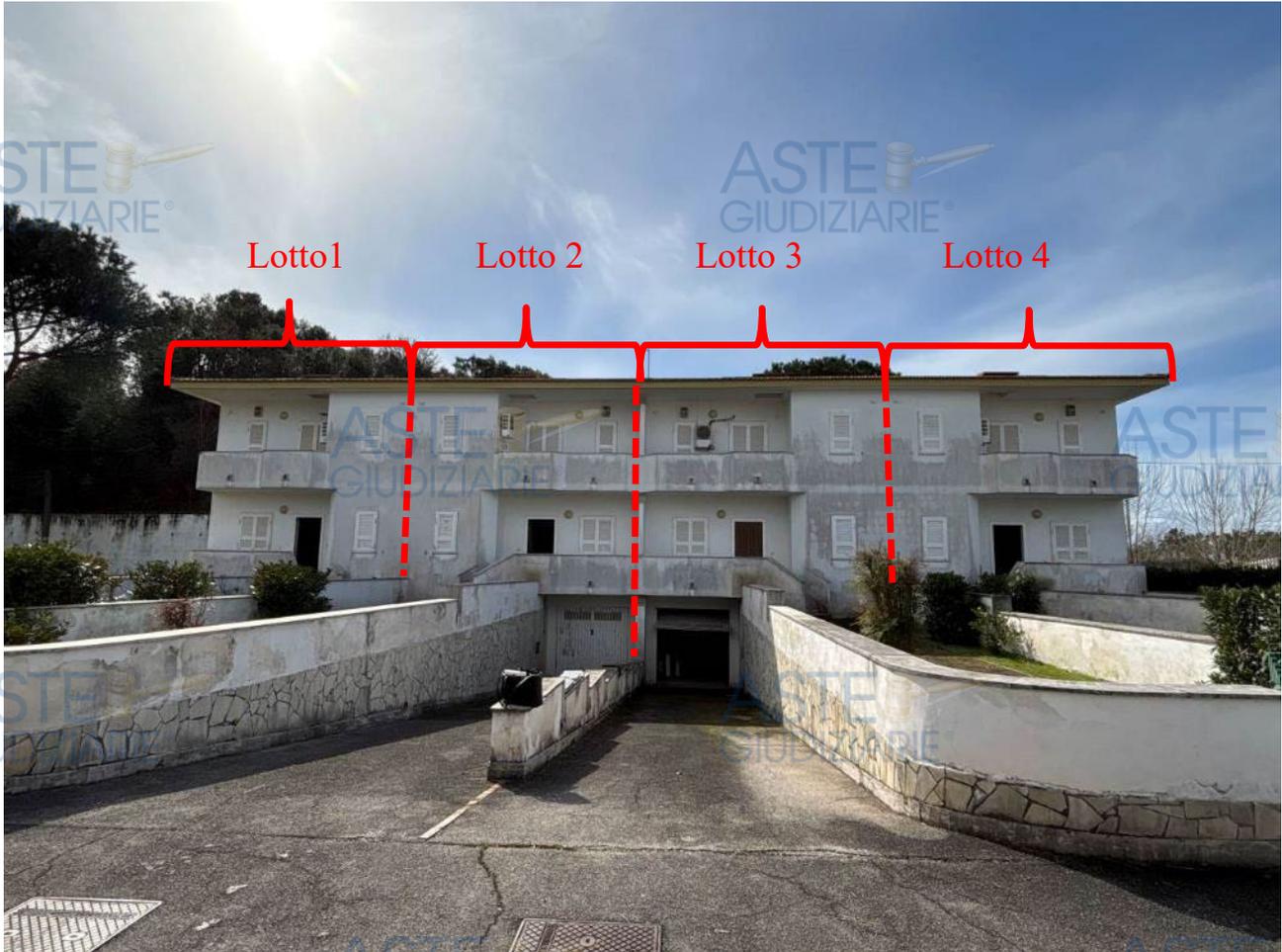


Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 212/2024 promosso da
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.

contro
il sig. **OMISSIS OMISSIS** (Napoli, omissis)



Indice generale

[LOTTO 1](#)

[LOTTO 2](#)

[LOTTO 3](#)

[LOTTO 4](#)

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 212/2024 promosso da
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.

contro
il sig. **OMISSIS OMISSIS** (Napoli, omissis)



LOTTO 1

2

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

INDICE

Sommario

Premessa	4
<i>Cronistoria della procedura espropriativa n. 212/2024</i>	4
<i>Svolgimento delle operazioni di consulenza</i>	6
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	7
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	13
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	25
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	31
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	35
QUESITO n. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	40
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	41
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	44
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	44
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	45
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni	46
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	55
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	55
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	56
Conclusioni	57

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 212/2024 promosso da
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.

contro
il sig. **OMISSIS OMISSIS** (Napoli, omissis)

RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE

Ill.mo G.E. dott.ssa Monica MARRAZZO

Premessa

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

Cronistoria della procedura espropriativa n. 212/2024

La **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO** s.p.a., con sede in Roma alla via Altero Spinelli n. 30, risulta creditrice nei confronti della società Omissis s.r.l. in liquidazione della somma di €2.625.878,92 e, nei limiti di €1.262.981,99 oltre interessi, nei confronti del sig. **OMISSIS Omissis**, nato a Napoli l'omissis, in forza di Decreto ingiuntivo n. 508/2023 emesso dal Tribunale di Napoli.

Il creditore procedente provvedeva a notificare l'atto di precetto in data 30.01.2024 alla società Omissis s.r.l. in liquidazione per il pagamento dell'importo di €2.612.896,93, oltre agli interessi legali ed in solido all'arch. Omissis Omissis per il pagamento della somma di €1.250.000,00, oltre agli interessi legali; rimasto infruttuoso detto atto, il creditore procedeva alla notifica dell'atto di pignoramento, in data 29.04.2024, relativamente alla "*piena proprietà 1/1 del sig. Omissis Omissis degli immobili siti nel comune di Giugliano in Campania alla via Madonna del Pantano, n. 115 e precisamente:*

1. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel Catasto Fabbricati del comune di Giugliano in Campania al **Foglio 88, p.lla 319, sub 2**, piano S-1, cl.3, cat. A/2.*
2. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al **Foglio 88, p.lla 319, sub 3**, piano S-1, cl.3, cat. A/2.*
3. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al **Foglio 88, p.lla 319, sub 4**, piano S-1, cl.3, cat. A/2.*
4. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al **Foglio 88, p.lla 319, sub 5**, piano S-1, cl. 3, cat. A/2."*



In data 17.09.2024 interveniva nella procedura esecutiva lo stesso creditore procedente per ulteriori € 179.376,44, oltre interessi maturati dal 29.03.2024, spese e compensi legati alla presente procedura espropriativa

Con decreto del 05.02.2025, codesto spettabile GE nominava la sottoscritta esperto stimatore nella procedura in parola e, successivamente, la sottoscritta provvedeva a depositare telematicamente atto di accettazione per l'incarico conferito. Nei tempi prescritti, la scrivente depositava anche i moduli di controllo della documentazione, così come disposto da codesto magistrato.

La perizia, così come indicato nell'incarico stesso, è stata consegnata entro il limite di 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il giorno 01.07.2025.



Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, il custode giudiziario avv. Luigi Rampone, in accordo con la sottoscritta, ha proceduto all'invio di R/R per la convocazione delle parti per il sopralluogo presso i recapiti riportati nell'atto di pignoramento.

Il sopralluogo fu fissato per il giorno 21.02.2025 alle ore 9:30 presso gli immobili staggiti, siti in Giugliano in Campania, via Madonna del Pantano n. 115 - Parco Susy; in tale data, sul posto non è stata rilevata la presenza né dell'esecutato né del creditore e si è constatato che tutti e quattro gli immobili erano disabitati da diversi anni. Successivamente, in data 27.02.2025, il Custode Giudiziario, avendo ricevuto le chiavi degli immobili a mezzo posta da parte dell'esecutato, si è recato presso gli immobili pignorati con l'ausilio dei Carabinieri della locale stazione di Varcaturò, elaborando appositi verbali con riprese video e foto, al fine di verificare la presenza di persone o oggetti.

Infine, in data 28.02.2025 alle ore 9:30, entrambi gli ausiliari nominati (custode ed esperto), si sono recati presso i cespiti staggiti e hanno preso visione di tutti e quattro gli immobili pignorati effettuando, la sottoscritta, i rilievi grafici e fotografici del caso.

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

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

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

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

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"differmità 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 differmità 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 **"differmità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differmità 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 differmità 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.

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento, si rappresenta che, come riportato in precedenza, il creditore procedente "**dichiara di voler sottoporre a pignoramento [omissis] 1/1 di piena proprietà del sig. Omissis Omissis**"; tale diritto corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di cessione a titolo oneroso di immobili a rogito del notaio Vincenzo Pulcini del 29.06.1999 (Rep. 1637, Racc. 1097), trascritto ai nn. 28993/20432 del 29.07.1999 (Ufficio di Napoli 2). Parimenti, nella nota di trascrizione del pignoramento (R.G. 27934, R.P. 21896 del 03.06.2024), il diritto reale oggetto di pignoramento è pari a 1/1 di piena proprietà in danno del debitore.

Relativamente al **regime patrimoniale**, la scrivente ha reperito presso il Comune di Napoli l'estratto per riassunto dal registro degli atti nascita (vedi allegato), dal quale si desume che l'esecutato è di stato civile libero.

Il pignoramento è relativo ai seguenti cespiti, laddove il CP "**dichiara di voler sottoporre a pignoramento [omissis] degli immobili siti nel comune di Giugliano in Campania alla via Madonna del Pantano, n. 115 e precisamente:**

1. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al **Foglio 88, p.la 319, sub 2**, piano S-1, cl. 3, cat A/2.*
2. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al **Foglio 88, p.la 319, sub 3**, piano S-1, cl. 3, cat A/2.*
3. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al **Foglio 88, p.la 319, sub 4**, piano S-1, cl. 3, cat A/2.*
4. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al **Foglio 88, p.la 319, sub 5**, piano S-1, cl. 3, cat A/2."*

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

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

Analogamente la sottoscritta ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince che lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo è sostanzialmente conforme a quanto riportato nei predetti documenti grafici catastali, ad eccezione dei subalterni 3 e 4, come meglio specificato al successivo quesito n.3.

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dei confini della particella 319, nella quale ricadono i beni pignorati (tratteggio rosso) e della strada privata di accesso p.lla 294, comune all'intero complesso edilizio (tratteggio giallo), con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).

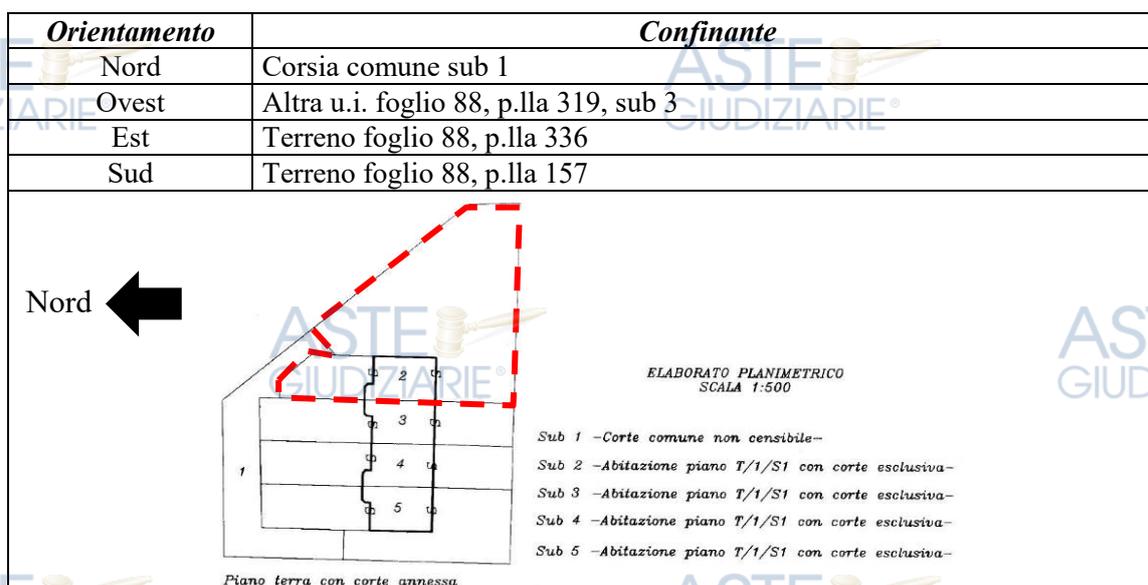


Foto satellitare con sovrapposizione della mappa catastale

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

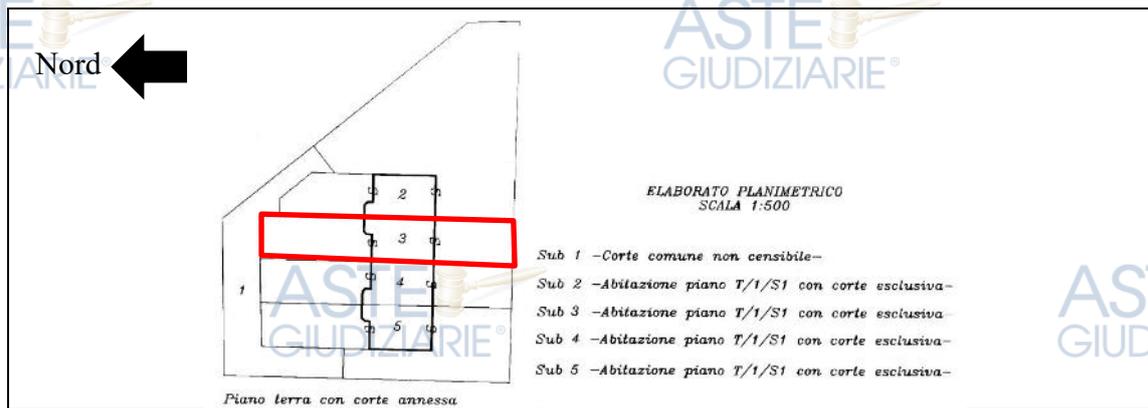
Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità del bene, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in **n. 4 lotti per la vendita**, come di seguito indicato.

LOTTO 1 – Piena proprietà di villetta a schiera sviluppantesi tra i piani seminterrato, terra e primo, con annesse aree scoperte esterne e lastrico solare, sita nel comune di Giugliano in Campania, in via Madonna del Pantano, n. 115 – Parco SUSY, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 88, particella 319 sub 2**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita euro 361,52 avente i seguenti confini:



LOTTO 2 – Piena proprietà di villetta a schiera sviluppantesi tra i piani seminterrato, terra e primo, con annesse aree scoperte esterne e lastrico solare, sita nel comune di Giugliano in Campania, in via Madonna del Pantano, n. 115 – Parco SUSY, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 88, particella 319 sub 3**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita euro 361,52 avente i seguenti confini:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Corsia comune sub 1
Ovest	Altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 4
Est	Altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 2
Sud	Terreno foglio 88, p.lla 157



LOTTO 3 – Piena proprietà di villetta a schiera sviluppantesi tra i piani seminterrato, terra e primo, con annesse aree scoperte esterne e lastrico solare, sita nel comune di Giugliano in Campania, in via Madonna del Pantano, n. 115 – Parco SUSY, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 88, particella 319 sub 4**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita euro 361,52 avente i seguenti confini:

Orientamento	Confinante
Nord	Corsia comune sub 1
Ovest	Altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 3
Est	Altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 5
Sud	Terreno foglio 88, p.lla 157

ASTE GIUDIZIARIE

Nord ←

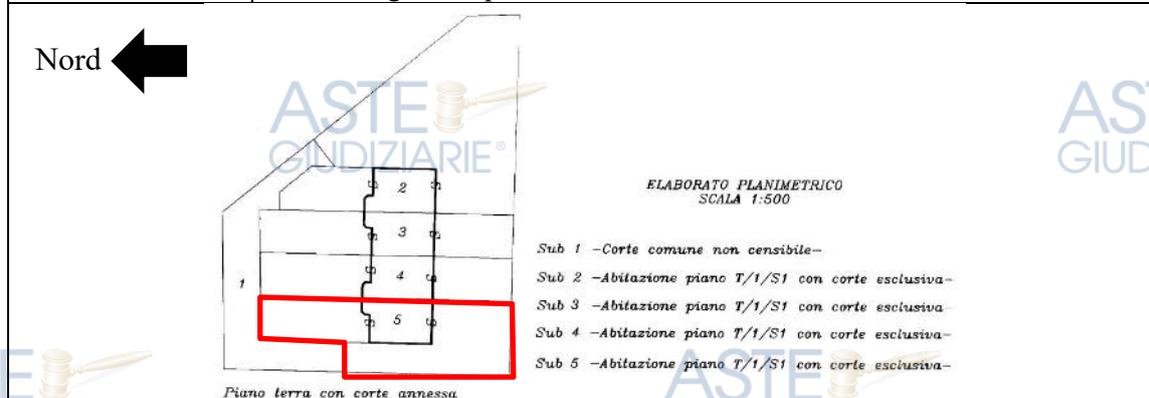
ELABORATO PLANIMETRICO
SCALA 1:500

Sub 1 -Corte comune non censibile-
Sub 2 -Abitazione piano T/1/S1 con corte esclusiva-
Sub 3 -Abitazione piano T/1/S1 con corte esclusiva-
Sub 4 -Abitazione piano T/1/S1 con corte esclusiva-
Sub 5 -Abitazione piano T/1/S1 con corte esclusiva-

Piano terra con corte annessa

LOTTO 4 – Piena proprietà di villetta a schiera sviluppantesi tra i piani seminterrato, terra e primo, con annesse aree scoperte esterne e lastrico solare, sita nel comune di Giugliano in Campania, in via Madonna del Pantano, n. 115 – Parco SUSY, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 88, particella 319 sub 5**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita euro 361,52 avente i seguenti confini:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Corsia comune sub 1
Ovest	Altra u.i. foglio 88, p.lla 306
Est	Altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 4
Sud	Terreno foglio 88, p.lla 157



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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Il lotto n. 1 oggetto di pignoramento è costituito da una villetta a schiera che si sviluppa sui piani seminterrato, terra e primo, con annessa area scoperta e lastrico solare, sita nel comune di Giugliano in Campania alla via Madonna del Pantano, n. 115, ricompresa nel complesso residenziale denominato "Parco Susy".

Giugliano in Campania è un comune italiano di circa 124.000 abitanti facente parte della città metropolitana di Napoli in Campania; il comune si sviluppa fra un massimo di 97 m e ad un minimo di pochi metri sul livello del mare. Il comune si trova nella zona nord-occidentale dell'entroterra di Napoli compreso nella Pianura Campana e confina a nord con il territorio casertano e a sud con i campi Flegrei.



ASTE GIUDIZIARIE®
Il bene pignorato si trova nella zona sud-ovest del territorio di Giugliano in Campania, a circa 1,5 km dalle spiagge di Varcaturò, a 13 km dal centro cittadino e a circa 15 km dal centro di Napoli.

Gli immobili sono inseriti in un contesto urbanizzato caratterizzato da edifici simili a quello in oggetto, facenti parte della tipologia di villette a schiera destinate a civile abitazione; il lotto è situato all'interno di un complesso immobiliare denominato "Parco Susy". Sul civico 115 di via Madonna del Pantano si aprono gli ingressi pedonale e carrabile che immettono su un viale di accesso, censito al C.T. del comune di Giugliano in Campania al foglio 88, p.lla 294. Detto viale risulta essere comune, così come indicato nell'atto di provenienza del lotto (Atto di cessione a titolo oneroso di immobili a rogito del notaio Vincenzo Pulcini del 29.06.1999 - Rep. 1637, Racc. 1097- trascritto ai nn. 28993/20432 del 29.07.1999) dal quale si evince che " *tra i beni comuni all'intero complesso edilizio di cui costituiscono parte gli anzidetti immobili [omissis] l'intera strada comune che dà accesso al complesso immobiliare e che si diparte dalla detta via Licola Madonna del Pantano n. 115, confinante [omissis] ; per tali beni comuni le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie sono da ripartirsi tra tutti i proprietari degli immobili che compongono il complesso immobiliare; [omissis] la strada è riportata nel N.C.T. di detto comune alla partita 1, foglio 88, p.lla 294 di are 18.63;"*



Ingresso da via Madonna del Pantano



Ingresso da via Madonna del Pantano



Viale di accesso comune a tutto il complesso immobiliare



Viale di accesso comune alle sole villette pignorate
B.C.N.C. sub 1

14

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

Il complesso immobiliare "Parco Susy" (tratteggiato blu) risulta essere composto da n. 4 blocchi distinti, ognuno composto, a sua volta, da n. 4 villette a schiera con aree esterne di proprietà esclusiva e con il viale comune precedentemente descritto individuato dalla p.lla 294. Gli accessi, pedonale e carrabile, al parco avvengono direttamente da via Madonna del Pantano, n. 115 attraverso dei cancelli in ferro automatizzati (vedi freccia gialla nel grafico) e, percorrendo il viale comune asfaltato per circa 200 metri, si arriva al vialetto comune alle sole villette pignorate (subalterni 2-3-4-5), individuato catastalmente come sub 1 (bene comune non censibile), anch'esso asfaltato. Su detto bene comune non censibile sub 1 si aprono sia l'accesso pedonale che immette nel cortile esclusivo del sub 2 e sia la rampa di collegamento con il piano seminterrato sempre del sub 2. Sia il viale comune p.lla 294 che il vialetto p.lla 319, sub 1 sono in sufficienti condizioni di conservazione. La villetta in oggetto, costituente il lotto 1, risulta essere l'ultima sulla destra (tratto rosso) per chi percorre il bene comune non censibile sub 1, nel blocco contraddistinto con la lettera "D".

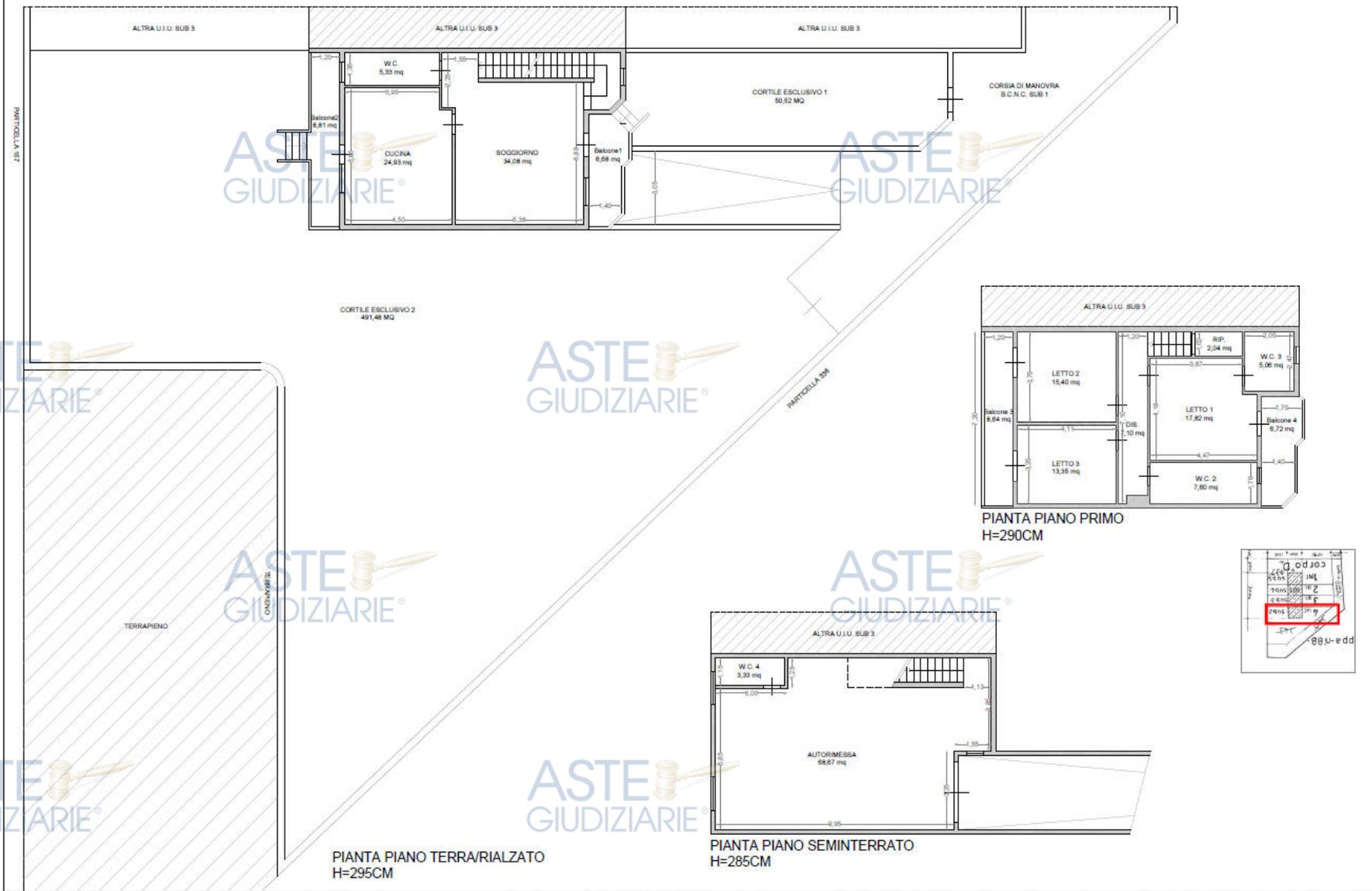


La villetta di cui al **LOTTO 1**, facente parte del blocco denominato "D", si articola in n.2 piani fuori terra a destinazione residenziale e un piano seminterrato a destinazione autorimessa con un ampio cortile in proprietà esclusiva e la proprietà anche del lastrico solare (come specificato nell'atto di provenienza). Percorrendo il cortile esclusivo e salendo qualche gradino si arriva al portoncino d'ingresso alla villetta pignorata che risulta così composta:

- **PIANO TERRA/RIALZATO:** soggiorno, cucina e servizio igienico aventi un'altezza utile interna di 2,95 m e una superficie utile di circa 64 mq, oltre a due balconi contrapposti della superficie complessiva di circa 15 mq e due cortili esclusivi aventi una superficie complessiva di circa 542 mq. Inoltre, è presente un'area di circa 250 mq inaccessibile che risulta avere un dislivello di circa 4-5 m in più rispetto alla quota del cortile esclusivo; tale area, per quanto è stato possibile rilevare, risulta completamente ricoperta da vegetazione spontanea ed è separata dal cortile esclusivo mediante un muro di contenimento alto circa 4-5 m.

- PIANO PRIMO: disimpegno, n. 3 camere da letto, due servizi igienici e un ripostiglio (accessibile mediante una scala a pioli da posizionare sugli ultimi gradini delle scale di collegamento tra il piano terra e il piano primo), aventi un'altezza utile interna di 2,90 m e una superficie utile di circa 68 mq, oltre a due balconi contrapposti dalla superficie complessiva di circa 15 mq;
- PIANO SEMINTERRATO: autorimessa con servizio igienico aventi un'altezza utile interna di 2,85 m e una superficie utile di circa 72 mq.

Si riporta, come stabilito da codesto GE, una planimetria dei cespiti elaborata dalla sottoscritta, finalizzata alla visualizzazione della composizione dell'immobile stesso.



17
OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

In merito alle dotazioni condominiali e alle pertinenze del cespite, facendo riferimento all'atto di cessione a titolo oneroso di immobili a rogito del notaio Vincenzo Pulcini del 29.06.1999 (Rep. 1637 - Racc. 1097), trascritto ai nn. 28993/20432 del 29.07.1999 e alla documentazione catastale risulta quanto di seguito riportato.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

- Il viale di accesso p.lla 294 risulta comune a tutte le villette facenti parte del Parco Susy, così come indicato nell'atto di provenienza " *tra i beni comuni all'intero complesso edilizio di cui costituiscono parte gli anzidetti immobili [omissis] l'intera strada comune che dà accesso al complesso immobiliare e che si diparte dalla detta via Licola Madonna del Pantano n. 115, confinante [omissis] ; per tali beni comuni le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie sono da ripartirsi tra tutti i proprietari degli immobili che compongono il complesso immobiliare; [omissis] la strada è riportata nel N.C.T. di detto comune alla partita 1, foglio 88, p.lla 294 di are 18.63;"*
- Il vialetto di accesso p.lla 319, sub 1 (B.C.N.C.) risulta comune alle sole villette subb 2-3-4-5 della p.lla 319, così come rappresentato nell'elaborato planimetrico di detta particella.

PERTINENZE DEL CESPITE

- Lastrico solare, così come indicato nell'atto di provenienza: "*unità immobiliare facente parte del corpo di Fabbrica "D" distinta dal numero interno 4/D composta da [omissis], comprensiva dell'area solare*". Tale lastrico non risulta rappresentato nell'elaborato planimetrico nè nella planimetria catastale.
- Area esclusiva esterna, così come indicato nell'atto di provenienza "*unità immobiliare facente parte del corpo di Fabbrica "D" distinta dal numero interno 4/D composta da [omissis] ed avente come pertinenza uno scoperto al piano terra confinante nell'insieme con il viale condominiale*". Tale area esclusiva risulta rappresentata nell'elaborato planimetrico di detta particella.

Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative ai fini della caratterizzazione dell'immobile pignorato.



Vista della villetta dal viale comune sub 1



Vista della villetta dal viale comune sub 1



Vista della villetta dal cortile esclusivo



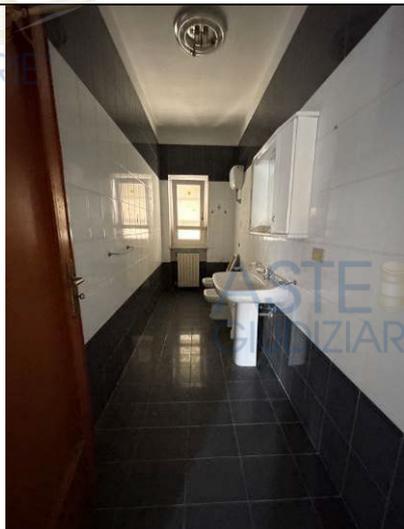
Vista ingresso alla villetta



Vista soggiorno piano terra



Vista cucina piano terra



Vista w.c. piano terra



Vista rampa di scale



Vista cortile esclusivo



Vista cortile esclusivo



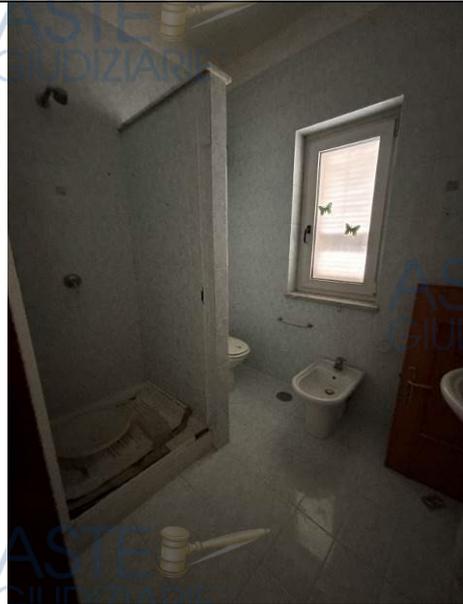
Vista ingresso al cortile esclusivo



Vista ingresso al cortile esclusivo



Vista disimpegno piano primo



Vista w.c. 3 piano primo



Vista letto 1 piano primo



Vista letto 2 piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

21

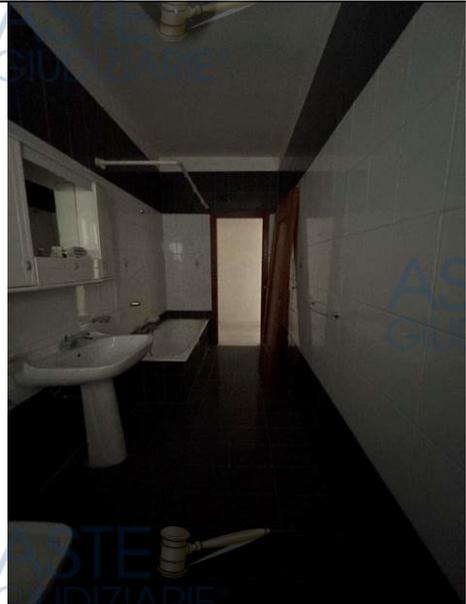
OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista letto 3 piano primo



Vista w.c. 2 piano primo



Vista autorimessa piano seminterrato



Vista autorimessa piano seminterrato

Il lotto è adibito a scopo residenziale, compatibilmente anche con la natura catastale dell'immobile che è A/2.

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

Tabella superfici

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie (mq)*</i>	<i>Altezza utile (cm)</i>
Villetta			
<i>Terra/Rialzato</i>	Soggiorno	34,08	295
<i>Terra/Rialzato</i>	Cucina	24,93	295
<i>Terra/Rialzato</i>	W.C. 1	5,33	295
<i>Primo</i>	Disimpegno	7,10	290
<i>Primo</i>	Letto 1	17,82	290

<i>Primo</i>	Letto 2	15,40	290
<i>Primo</i>	Letto 3	13,35	290
<i>Primo</i>	w.c. 2	7,60	290
<i>Primo</i>	w.c. 3	5,06	290
<i>Primo</i>	Ripostiglio	2,04	290
TOTALE		132,71 Mq	
Accessori Villetta			
<i>Terra/Rialzato</i>	Balcone 1	6,68	
<i>Terra/Rialzato</i>	Balcone 2	8,81	
<i>Primo</i>	Balcone 3	8,64	
<i>Primo</i>	Balcone 4	6,72	
TOTALE		30,85 Mq	
Accessori Villetta			
<i>Terra</i>	Corte esclusiva 1	491,48	
<i>Terra</i>	Corte esclusiva 2	50,52	
TOTALE		542,00 Mq	
Accessori Villetta			
<i>Seminterrato</i>	Autorimessa	68,67	285
<i>Seminterrato</i>	w.c. 4	3,33	285
TOTALE		72,00 Mq	

* le superfici sono nette.

Relativamente all'esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione nord-sud.

Con riferimento alle caratteristiche interne degli immobili è da rilevare che, allo stato, la villetta si trova in mediocri condizioni di conservazione, mentre le aree comuni (via e accessi comuni) versano in sufficienti condizioni di conservazione.

L'unità abitativa presenta una pavimentazione con piastrelle quadrate di colore chiaro in sufficienti condizioni di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato (in mediocri/sufficienti condizioni di manutenzione), mentre gli infissi esterni sono in alluminio con persiane esterne in ferro con funzione antintrusione, in mediocri condizioni di conservazione.

La villetta, come riportato, si presenta in mediocri condizioni di conservazione (atteso il verosimile lungo periodo di inutilizzo della stessa) ed è dotata degli impianti minimi indispensabili per una civile abitazione (elettrico, idrico, igienico sanitario e di riscaldamento). L'acqua calda sanitaria viene prodotta da una caldaia murale (di cui non è stato possibile verificare la funzionalità) posta sul balcone adiacente alla cucina alla quale è collegato il sistema di riscaldamento composto da radiatori in ghisa; è presente un camino nel soggiorno. Non sono presenti né ascensore né montacarichi.

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



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

Il cespite, per quanto è stato possibile verificare, non è dotato dell'attestato di prestazione energetica (APE), per la cui elaborazione può stimarsi un costo pari a circa € 500,00



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **Comune di Giugliano in Campania (NA)**, via Madonna del Pantano, n. 115, piano S1-T-1, come di seguito indicato:

- ✓ unità immobiliare riportata al CF del suddetto comune al **foglio 88, particella 319, sub 2**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 361,52

e risultano intestati a:

- ✓ **OMISSIS Omissis**, nato a NAPOLI (NA) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 1/1.

In allegato si riportano le visure catastali storiche aggiornate reperite dalla sottoscritta e le relative planimetrie catastali.

Dalle visure storiche sugli immobili, si riporta la storia catastale dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare che agli intestatari catastali.

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 10/11/1994:**
 - o unità immobiliare riportata al CF del comune di Giugliano in Campania al **foglio 88, particella 319, sub 2**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 361,52
 - VARIAZIONE del 19/02/1998 in atti dal 19/02/1998 ATTRIBUZIONE RENDITA (n. 3632.1/1998);
 - COSTITUZIONE del 10/11/1994 in atti dal 02/12/1994 (n. 22897.2/1994).

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E054 - Foglio 88 - Particella 319

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 26/06/1999**
 - o **OMISSIS Omissis**, nato a NAPOLI (NA) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 1/1.
 - Atto del 29/06/1999 Pubblico ufficiale PULCINI VINCENZO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 1637 - CESS.DIRITTI A TITOLO ONEROSO Trascrizione n. 20433.1/1999 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 05/09/2000;
 - Atto del 26/06/1999 Pubblico ufficiale PULCINI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 1637 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 99999 registrato in data 19/07/1999 - COMPRAVENDITA, Voltura n. 29141.2/1999 - Pratica n. 290810 in atti dal 13/12/2000.
- **Situazione degli intestati dal 10/11/1994**
 - o **OMISSIS S.R.L.**, Proprieta' 1000/1000 fino al 26/06/1999;
 - COSTITUZIONE del 10/11/1994 in atti dal 02/12/1994 (n. 22897.2/1994)

Come desumibile dalla documentazione catastale, il terreno di sedime del lotto pignorato è riportato al **CT al foglio 88, p.lla 319** (derivante a sua volta dalle p.lle 140, 143 e 307 del medesimo foglio); la sottoscritta ha reperito la visura catastale storica di detto terreno (vedi allegato), da cui discende la seguente storia catastale.

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Area di enti urbani e promiscui dal 29/09/1994:**
 - o Terreno censito al **foglio 88, p.lla 319**, qualità ente urbano
 - VARIAZIONE GEOMETRICA del 29/09/1994 in atti dal 29/09/1994 (n. 4158.1/1994);
 - TIPO MAPPALE del 29/09/1994 in atti dal 29/09/1994 (n. 4158.1/1994)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 88, Particella 140; Foglio 88, Particella 143; Foglio 88, Particella 307.

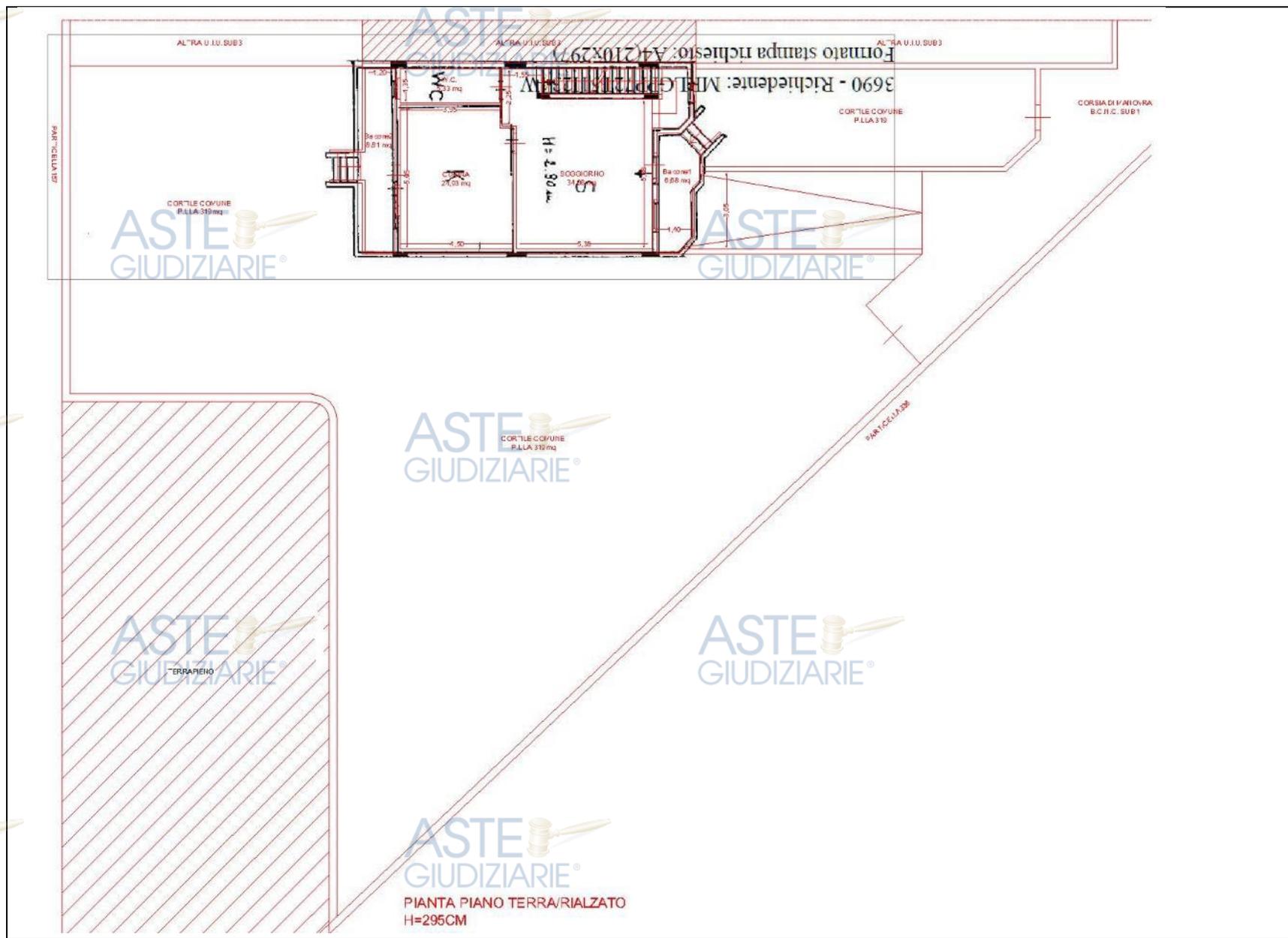
Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.

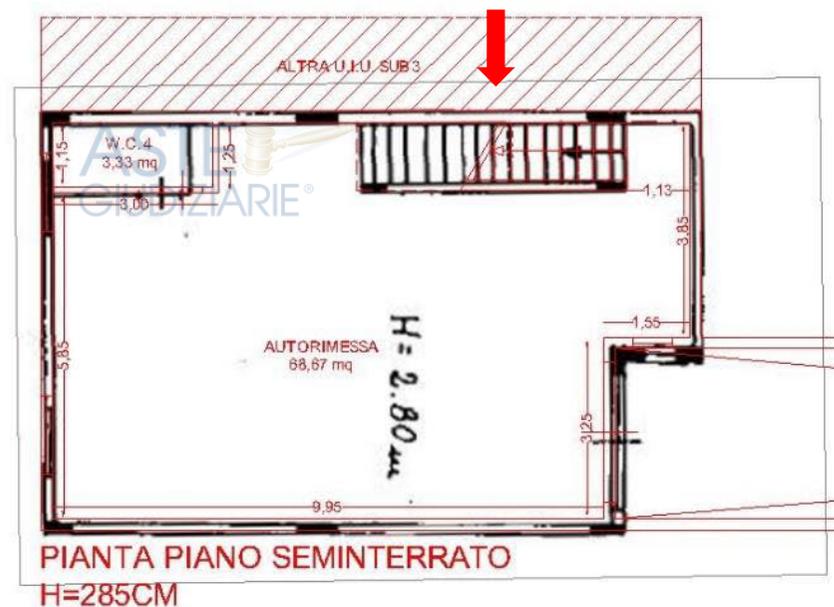
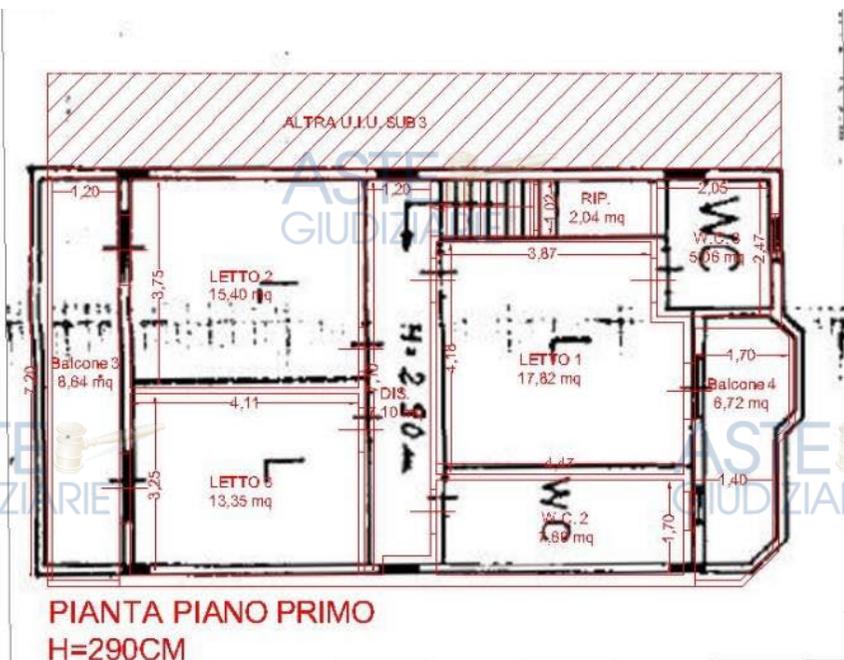
LOTTO 1			
	Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)	Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 1999*	Dati catastali attuali
Ubicazione (Via)	Via Madonna del Pantano, n. 115	Via Licola Madonna del Pantano, n. 115	Via Madonna del Pantano, n. 115, piano S1-T-1
Località	Giugliano in Campania	Giugliano in Campania	Giugliano in Campania
Partita	---	---	---
Foglio n°	88	88	88
Particella n°	319	319	319
Sub n°	2	2	2
Zona censuaria	---	---	---
Categoria	A/2	A/2	A/2
Classe	3	3	3
Consistenza	---	7 vani	7 vani
Rendita (in euro)	---	361,52	361,52

* ATTO di CESSIONE di DIRITTI REALI a titolo oneroso (trascritto il 29/07/1999 ai nn.28994/20433)

Dall'esame delle tabelle precedenti si evince che non esiste alcuna incongruenza formale tra i dati riportati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli attuali, né rispetto a quelli dell'atto di provenienza del cespite.

Relativamente alle planimetrie catastali, si evidenzia che, agli atti del catasto, risultava scannerizzata solo quella relativa al sub 2, mentre le planimetrie dei subb. 3, 4 e 5 nonché l'elaborato planimetrico non risultavano informatizzati. Pertanto, la scrivente ha prodotto il "Modello Unico Istanza", richiedendo all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli Territorio, la rasterizzazione delle planimetrie catastali e del relativo elaborato planimetrico. In data 28.02.2025, con note di avvenuta trattazione nn.23591032, 23591037, 23591039 e 23591047, l'ufficio provvedeva a rasterizzare sia le planimetrie che l'elaborato planimetrico.





— planimetria catastale

— planimetria di rilievo

ASTE GIUDIZIARIE®

Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che lo stato di fatto è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti, ad eccezione di:

1. lieve spostamento di un tramezzo interno nel locale seminterrato;
2. mancata rappresentazione della corte esclusiva. Tale corte risulta essere di proprietà esclusiva in quanto viene rappresentata nell'elaborato planimetrico come pertinenza del lotto in oggetto (sub 2) e viene esplicitamente citata nell'atto di provenienza;
3. mancata rappresentazione del lastrico solare di proprietà esclusiva come indicato nell'atto di provenienza.

ASTE GIUDIZIARIE®

Per regolarizzare tali difformità, bisognerebbe effettuare delle variazioni catastali (DOCFA per attribuzione di area di corte, diversa distribuzione degli spazi interni e unità afferenti edificate in sopraelevazione - relativamente al lastrico), i cui costi di elaborazione e presentazione possono stimarsi in **circa 2.000 euro**, comprensivi di spese ed oneri. Detti costi, come stabilito nell'ambito del presente quesito, saranno detratti dal valore di stima.



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 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.

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

I. ATTO di CESSIONE di DIRITTI REALI a titolo oneroso (trascritto il 29/07/1999 ai nn.28994/20433)

Con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 26.09.1999 per notaio dott. Pulcini Vincenzo (rep. n.1637), gli immobili pignorati sono acquisiti dal debitore sig. **OMISSIS OMISSIS**, nato a Napoli l'ommissis, C.F. OMISSIS, di stato civile libero, per la quota di 1/1 di piena proprietà, dalla società **OMISSIS s.r.l.** con sede in Napoli. In particolare, nell'ambito di detto atto (vedi copia allegata), "La società **OMISSIS s.r.l.**, come rappresentata [...] cede a titolo oneroso in piena proprietà al socio sig. **OMISSIS Omissis**, che acquista la seguente consistenza immobiliare e precisamente: [...] in Giugliano in Campania, alla via Licola Madonna del Pantano n. 115:

g) unità immobiliare facente parte del corpo di fabbrica D, distinta con il numero interno 4/D [...] comprensiva dell'area solare, il tutto comunicante tramite scale interne ed avente come pertinenza uno scoperto al piano terra [...]; riportata nel NCEU di Giugliano in Campania alla partita 12816 [...], foglio 88, particella 319, subalterno 2, via Madonna del Pantano n. 115, piano T-1-S1, categoria A/2, classe 3, vani 7,0, rendita 700.000 (euro 361,52);"

Corrispondente storia catastale

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 10/11/1994:
 - o unità immobiliare riportata al CF del suddetto comune al foglio 88, particella 319, sub 2, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 361,52
 - VARIAZIONE del 19/02/1998 in atti dal 19/02/1998 ATTRIBUZIONE RENDITA (n. 3632.1/1998);
 - COSTITUZIONE del 10/11/1994 in atti dal 02/12/1994 (n. 22897.2/1994).

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E054 - Foglio 88 - Particella 319

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 26/06/1999:
 - o OMISSIS Omissis, nato a NAPOLI (NA) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 1/1.
 - Atto del 29/06/1999 Pubblico ufficiale PULCINI VINCENZO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 1637 - CESS.DIRITTI A TITOLO ONEROSO Trascrizione n. 20433.1/1999 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 05/09/2000;
 - Atto del 26/06/1999 Pubblico ufficiale PULCINI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 1637 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 99999 registrato in data 19/07/1999 - COMPRAVENDITA, Voltura n. 29141.2/1999 - Pratica n. 290810 in atti dal 13/12/2000.
- Situazione degli intestati dal 10/11/1994:
 - o OMISSIS S.R.L., Proprieta' 1000/1000 fino al 26/06/1999;
 - COSTITUZIONE del 10/11/1994 in atti dal 02/12/1994 (n. 22897.2/1994)

Come desumibile dalla documentazione catastale, il terreno di sedime del fabbricato entro cui ricade il lotto pignorato è riportato al CT al foglio 88, p.lla 319 (derivante a sua volta dalle p.lle 140, 143 e 307); la sottoscritta ha reperito la visura catastale storica di detto terreno (vedi allegato), da cui discende la seguente storia catastale.

Situazione dell'unità immobiliare:

- Area di enti urbani e promiscui dal 29/09/1994:
 - o Terreno censito al foglio 88, p.lla 319, qualità ente urbano
 - VARIAZIONE GEOMETRICA del 29/09/1994 in atti dal 29/09/1994 (n. 4158.1/1994);
 - TIPO MAPPALE del 29/09/1994 in atti dal 29/09/1994 (n. 4158.1/1994)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 88, Particella 140; Foglio 88, Particella 143; Foglio 88, Particella 307.

Nel caso di specie, si specifica che l'atto di provenienza dei beni è già un atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento e ha natura *inter vivos* (cessione di diritti a titolo oneroso) e carattere traslativo, come suffragato anche dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso i registri immobiliari (vedi anche successivo quesito n.7). In ogni caso, per completezza di trattazione, si illustra la provenienza ancora precedente dei cespiti. Alla società Omissis s.r.l., con sede in Napoli, i beni pervenivano con atto di compravendita autenticato nelle firme per notaio Paolo Morelli del 28.07.1993 (trascritto a Napoli 2 il 05.08.1993 ai nn. 26977/21217) dal sig. Omissis Omissis. Allo stesso sig. Omissis Omissis i terreni pervenivano con atto di compravendita a rogito del notaio Carmela Rungi del 08.04.1976, trascritto a Napoli 2 il 05.05.1975 ai nn. 10012/8695 e 10013/8696, con successivo atto di divisione autenticato nella firme dal notaio Paolo Morelli in data 31.03.1993, trascritto a Napoli 2 il 19.04.1993 ai nn. 12639/9891.



Relativamente al **regime patrimoniale** del debitore, la scrivente ha reperito presso il Comune di Napoli l'estratto per riassunto dal registro degli atti nascita (vedi allegato), dal quale si desume che l'esecutato è di stato civile libero.



Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.



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. _____; DILA 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 obbligazioni 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.

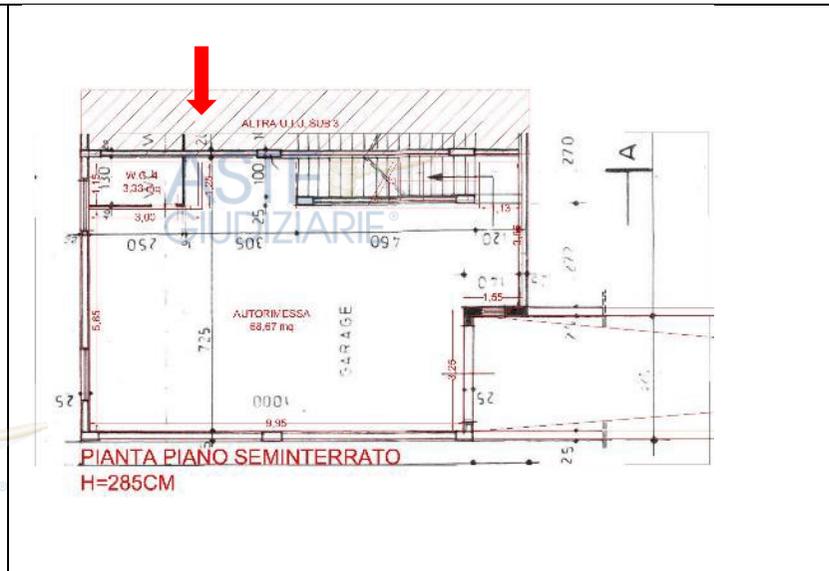
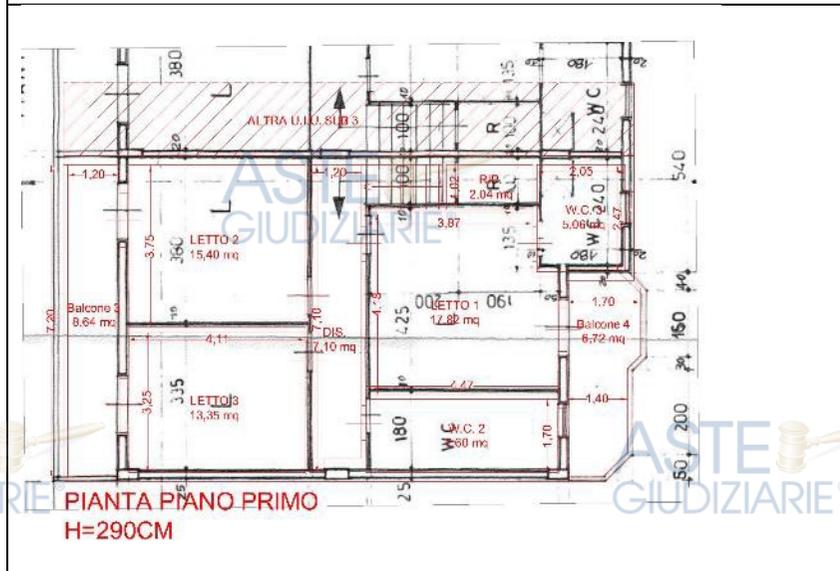
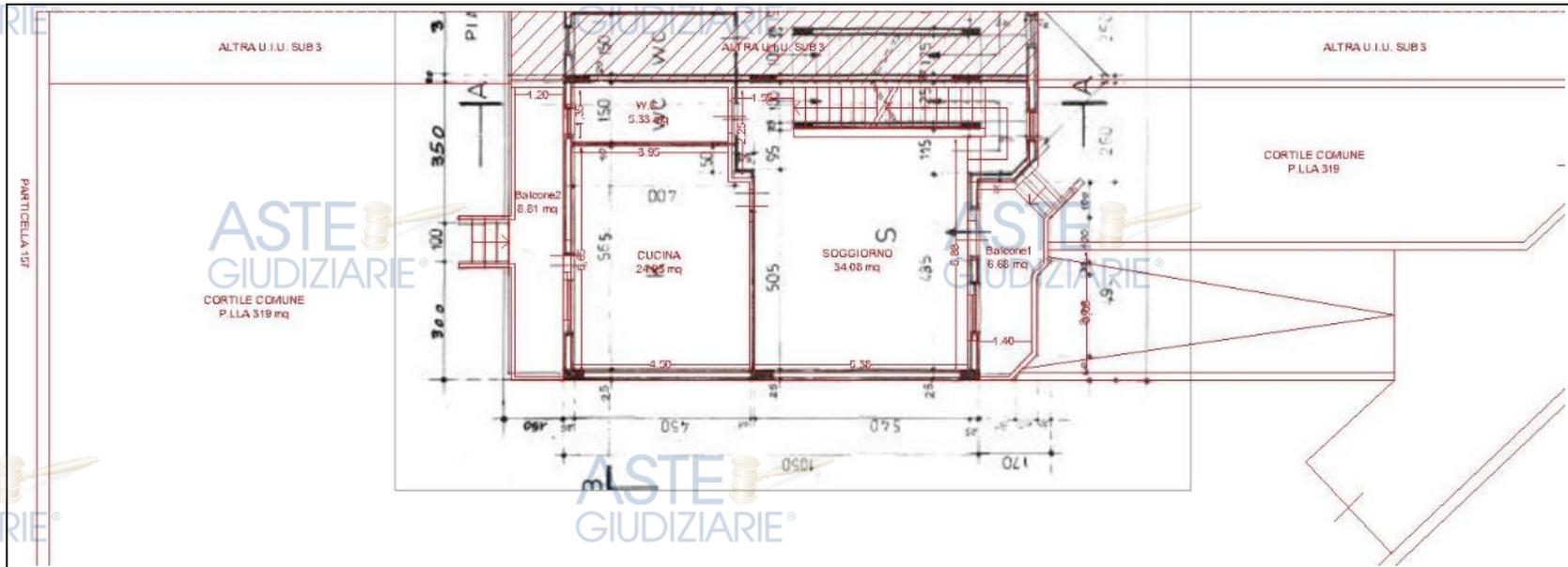
Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'UTC di Giugliano in Campania è emerso che gli immobili, di cui al **Lotto 1**, sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio. Successivamente veniva inoltrata dal sig. Omissis Omissis, nella qualità di amm.re unico della società "**Omissis s.r.l.**", istanza di condono (prot. n.6229 del 16.02.1995), ai sensi della Legge n. 724 del 23.12.1994. A seguito di furto di atti presso l'UTC, denunciato il 04.01.1996, tale istanza veniva ripresentata con il prot. n.20473 del 24.05.1999, come rappresentato dai funzionari del predetto ufficio.

Infine, a valle della fase istruttoria, veniva rilasciata alla società "**Omissis s.r.l.**" la Concessione Edilizia in sanatoria n. 6229/san del 03.04.2001.



La sottoscritta ha reperito copia di detta concessione edilizia, cui è stato confrontato lo stato dei luoghi (vedi planimetria allegata e riportata anche nel seguito).





Dal confronto tra la planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio (ovvero la concessione edilizia in sanatoria n.6229/san del 03.04.2001) e il rilievo dello stato dei luoghi della villetta, effettuato in sede di sopralluogo, emerge solo una lievissima difformità al piano seminterrato consistente nello spostamento di circa 50cm della parete del w.c. a discapito della superficie dell'autorimessa (vedi planimetria di sovrapposizione allegata). Tale piccola difformità non incide in alcun modo sui parametri urbanistici né sulle distanze delle costruzioni e per tale motivo è possibile ottenere sanatoria c.d. ordinaria (come riportato nell'ambito del presente quesito) mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., i cui costi di presentazione, comprensivi delle spese tecniche possono approssimarsi ad € **5.000,00**, salvi diversi e maggiori costi, al momento non quantificabili. Detti costi, come stabilito nell'ambito del presente quesito, saranno detratti dal valore di stima.

Sebbene richiesto, l'UTC non ha fornito alcun certificato di agibilità dei cespiti pignorati.

Dalle informazioni assunte presso l'UTC, è emerso che il terreno di sedime del lotto pignorato ricade nella zona *"F1 – Zona per standard e attrezzature, ivi compresa l'istruzione superiore ed i servizi sociali a scala comunale e sovra comunale"* del vigente strumento urbanistico.

Infine, dalle informazioni fornite dall'UTC, il terreno di sedime dell'immobile pignorato non ricade in aree demaniali, né risulta gravato da vincoli, censi, livelli o usi civici.

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.).

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Luigi Rampone, come dettagliatamente riportato nell'allegato verbale di accesso, è emerso che tutti i lotti sono disabitati e chiusi da diversi anni. La sottoscritta ha reperito l'allegato certificato di residenza dell'esecutato, da cui si desume che lo stesso risiede presso altro immobile, diverso da quelli pignorati.

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 – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

a. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2024 - Registro Particolare 21896 Registro Generale 27934

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI NAPOLI - UNEP Repertorio 6701 del 29/04/2024

La suddetta trascrizione ha dato origine alla presente procedura esecutiva R.G. n. 212/2024

- b. ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 7224 Registro Generale 59597**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 508 del 17/01/2023
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA(NA), POZZUOLI(NA)

L'iscrizione costituisce il titolo esecutivo nella presente p.e. R.G. n.212/2024

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare le visure ipocatastrali sia a nome del soggetto esecutato, sia in riferimento ai dati catastali (vedi allegati), da cui sono emerse le suddette formalità pregiudizievoli relative al lotto pignorato, secondo lo schema di seguito riportato.

Si evidenzia, inoltre, che non sono presenti domande giudiziali, provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù, né alcun regolamento di condominio trascritto.

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

Ispezioni ipotecarie			
Nominativo	Qualità	Periodo	Esiti - formalità
Omissis Omissis (Napoli, omissis)	Esecutato	Dal 29.06.1999 ad oggi	Formalità di cui ai punti a) e b)
Dati catastali			
C.F. comune di Giugliano in Campania foglio 88, particella 319, sub 2		dal 10.11.1994 ad oggi	Formalità di cui ai punti a) e b)
C.F. comune di Giugliano in Campania foglio 88, particella 319, sub 3		dal 10.11.1994 ad oggi	Formalità di cui ai punti a) e b)
C.F. comune di Giugliano in Campania foglio 88, particella 319, sub 4		dal 10.11.1994 ad oggi	Formalità di cui ai punti a) e b)
C.F. comune di Giugliano in Campania foglio 88, particella 319, sub 5		dal 10.11.1994 ad oggi	Formalità di cui ai punti a) e b)

Relativamente agli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, la sottoscritta ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Relativamente agli **oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**, si rappresenta che, oltre alle formalità sopra elencate così come indicate nella sezione B del presente quesito, ovvero le iscrizioni ipotecarie e i pignoramenti già descritti, sono presenti difformità catastali ed urbanistiche (riportate ai quesiti nn. 3 - 5), i cui costi di regolarizzazione sono stati stimati come di seguito dettagliato:

LOTTO 1 - circa € 7.000,00 complessivi.

Si specifica che detti costi saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Giugliano in Campania è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali.

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.

La sottoscritta, in risposta al presente quesito, ha effettuato delle opportune ricerche presso il comune di Giugliano in Campania e presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, da cui è emerso che il terreno di sedime del fabbricato entro cui ricadono i cespiti pignorati non è gravato da censi, livelli o usi civici.

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.*

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo, si è potuto accertare che non risulta costituito alcun condominio, laddove le spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni sarebbero forfetariamente sostenute da tutti gli occupanti delle unità immobiliari presenti nel complesso residenziale entro cui ricade il lotto 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO 1

ACTASTIME Gratis 6 1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 29-05-2025 • 17:38:45

STIMA IMMOBILE ID 198 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI |< < 198° di 199/199 > >| MENU

NUOVA STIMA IMMOBILE DUPLICA STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI	ID Riferimento 198 1	Villetta a schiera in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 1 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania	
	Creazione Modifica 28-05-2025 29-05-2025	Perizia Riferimento +	Data redazione perizia Data di stima (i) maggio 2025
	Proprietà	Destinazione Residenziale	Foglio Particella Subalterno Categoria 88 319 2 A/2
	Valore di mercato della proprietà EUR 245.586		

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA
 STAMPA STIMA IMMOBILE
 CENTRO STAMPA

Tipo immobile: Villetta a schiera Legame con indirizzo: in Escludi
 Indirizzo: via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 1
 Cap: Comune: Giugliano in Campania
 Provincia: Napoli Escludi
 Regione: Campania Escludi
 Nazione:
 Scala: Piano: Interno
 Zona di riferimento:

Latitudine: Longitudine:
 RICAVA COORDINATE TROVA COORDINATE

75 Usa <

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 29-05-2025 • 17:38:45

STIMA IMMOBILE ID 198 - Rif. 1

OMETTI
TROVA
TUTTI
|<
<
198° di 199/199
>
>|
ME NU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLICA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p> <p>RICERCA RAPIDA</p> <p>STAMPA STIMA IMMOBILE</p> <p>CENTRO STAMPA</p> <p>GENERALE</p>	<p>ID Riferimento 198 1</p> <p>Creazione Modifica 28-05-2025 29-05-2025</p>	<p style="text-align: center;">Villetta a schiera in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 1 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania</p> <p>Perizia ⁱ Riferimento Data redazione perizia Data di stima ⁱ</p> <p><input type="text" value=""/> maggio 2025</p> <p>Proprietà <input type="text" value=""/></p> <p>Destinazione <input type="text" value="Residenziale"/> Foglio <input type="text" value="88"/> Particella <input type="text" value="319"/> Subalterno <input type="text" value="2"/> Categoria <input type="text" value="A/2"/> Valore di mercato della proprietà EUR <input type="text" value="245.586"/></p>																																																								
<p>UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE</p>																																																										
<p>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE ⁱ</p> <p>Modalità di rilevamento delle misure <input type="text" value=""/></p> <p style="text-align: right;">Criterio di calcolo adottato <input type="text" value="Uni 10750:2005"/></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>UNI 10750:2005 ⁱ</th> <th>DPR 138/98</th> <th>Personale</th> <th>Netta per locazione</th> <th>Terreni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie al 100%</td> <td><input type="text" value="132,71"/></td> <td colspan="3">Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 60%</td> <td><input type="text" value="72,00"/></td> <td colspan="3">Garage, sottotetti, cantinole, depositi (piani terra e primo, non residenziali, oltre accessori)</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 50%</td> <td><input type="text" value=""/></td> <td colspan="3">Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 35%</td> <td><input type="text" value="30,85"/></td> <td colspan="3">Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 25%</td> <td><input type="text" value=""/></td> <td colspan="3">Balconi e terrazze scoperti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 15%</td> <td><input type="text" value=""/></td> <td colspan="3">Giardini di appartamenti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 10%</td> <td><input type="text" value="542,00"/></td> <td colspan="3">Giardini di ville e villini. Lastrici solari. Piazzali pavimentati.</td> </tr> <tr> <td>Sup. al</td> <td><input type="text" value="50,00%"/></td> <td colspan="3">Sottotetto non abitabile</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq</td> <td><input type="text" value="240,91"/></td> </tr> </tbody> </table> <p style="color: red; text-align: center;">CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">Arrotondamento</td> <td style="text-align: center;">Superficie commerciale netta mq</td> <td style="text-align: center;">Superficie commerciale mq</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="text" value="unità"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="text" value=""/></td> <td style="text-align: center;"><input type="text" value="241,00"/></td> </tr> </table>			UNI 10750:2005 ⁱ	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni	Superficie al 100%	<input type="text" value="132,71"/>	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.			Superficie al 60%	<input type="text" value="72,00"/>	Garage, sottotetti, cantinole, depositi (piani terra e primo, non residenziali, oltre accessori)			Superficie al 50%	<input type="text" value=""/>	Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.			Superficie al 35%	<input type="text" value="30,85"/>	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.			Superficie al 25%	<input type="text" value=""/>	Balconi e terrazze scoperti.			Superficie al 15%	<input type="text" value=""/>	Giardini di appartamenti.			Superficie al 10%	<input type="text" value="542,00"/>	Giardini di ville e villini. Lastrici solari. Piazzali pavimentati.			Sup. al	<input type="text" value="50,00%"/>	Sottotetto non abitabile			Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq				<input type="text" value="240,91"/>	Arrotondamento	Superficie commerciale netta mq	Superficie commerciale mq	<input type="text" value="unità"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value="241,00"/>
UNI 10750:2005 ⁱ	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni																																																						
Superficie al 100%	<input type="text" value="132,71"/>	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.																																																								
Superficie al 60%	<input type="text" value="72,00"/>	Garage, sottotetti, cantinole, depositi (piani terra e primo, non residenziali, oltre accessori)																																																								
Superficie al 50%	<input type="text" value=""/>	Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.																																																								
Superficie al 35%	<input type="text" value="30,85"/>	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.																																																								
Superficie al 25%	<input type="text" value=""/>	Balconi e terrazze scoperti.																																																								
Superficie al 15%	<input type="text" value=""/>	Giardini di appartamenti.																																																								
Superficie al 10%	<input type="text" value="542,00"/>	Giardini di ville e villini. Lastrici solari. Piazzali pavimentati.																																																								
Sup. al	<input type="text" value="50,00%"/>	Sottotetto non abitabile																																																								
Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq				<input type="text" value="240,91"/>																																																						
Arrotondamento	Superficie commerciale netta mq	Superficie commerciale mq																																																								
<input type="text" value="unità"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value="241,00"/>																																																								
<p>STAMPA SUPERFICIE</p>																																																										

75 Usa <

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 29-05-2025 • 17:38:45

STIMA IMMOBILE ID 198 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI |< < 198* di 199/199 > >| MENU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLOCA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p>	<p>ID Riferimento</p> <p>198 1</p> <p>Creazione Modifica</p> <p>28-05-2025 29-05-2025</p>	<p>Villetta a schiera in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 1 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania</p> <p>Perizia Riferimento Data redazione perizia Data di stima</p> <p>maggio 2025</p> <p>Proprietà</p> <p>Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria</p> <p>Residenziale 88 319 2 A/2</p> <p style="text-align: right;">Valore di mercato della proprietà EUR 245.586</p>																																																																																																																			
<p>UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE</p>																																																																																																																					
<p>RICERCA RAPIDA</p> <p>STAMPA STIMA IMMOBILE</p> <p>CENTRO STAMPA</p>	<p>Anno di costruzione o ristrutturazione</p> <p>2005</p>	<p>COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Piano con ascensore</td> <td></td> <td>PCA</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Piano senza ascensore</td> <td>Rialzato: 0,85</td> <td>PSA</td> <td>0,850</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Orientamento</td> <td>Nord-Sud: 0,95</td> <td>ORI</td> <td>0,950</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Esposizione</td> <td>Su due lati: 1,00</td> <td>ESP</td> <td>1,000</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Affaccio</td> <td>Su grande cortile interno con giardino: 0,95</td> <td>AFF</td> <td>0,950</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Taglio</td> <td>> mq 100 con 2 bagni: 1,05</td> <td>TAG</td> <td>1,050</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Balconi</td> <td>Con due balconi: 1,05</td> <td>BAL</td> <td>1,050</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Distribuzione</td> <td>Normale: 1,00</td> <td>DIS</td> <td>1,000</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Luminosità</td> <td>Normale: 1,00</td> <td>LUM</td> <td>1,000</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Vetustà</td> <td>20 anni VET inserito</td> <td>VET</td> <td>0,850</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Finitura</td> <td>Ordinaria: 1,00</td> <td>FIN</td> <td>1,000</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Manutenzione: immobile</td> <td>Mediocre: 0,95 + stabile Mediocre: 0,95</td> <td>MAN</td> <td>0,900</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Riscaldamento</td> <td>Autonomo: 1,05</td> <td>RIS</td> <td>1,050</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Efficienza energetica</td> <td></td> <td>EFF</td> <td></td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Locazione</td> <td></td> <td>LOC</td> <td></td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Stabile</td> <td></td> <td>STA</td> <td></td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Parcheggio</td> <td>Normale: 1,00</td> <td>PAR</td> <td>1,000</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Trasporti</td> <td></td> <td>TRAS</td> <td></td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Traffico</td> <td>Normale: 1,00</td> <td>TRAF</td> <td>1,000</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Zona</td> <td>Nella media della zona: 1,00</td> <td>ZON</td> <td>1,000</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Produttività</td> <td></td> <td>PROD</td> <td></td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Altro</td> <td>C</td> <td>ALT</td> <td></td> <td>=</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">Prezzi marginali</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Coefficiente correttivo per stima di locazione</td> <td>0,679353</td> <td>Coefficiente correttivo</td> <td>0,679353</td> <td>-115.914</td> </tr> </table>	Piano con ascensore		PCA	x		Piano senza ascensore	Rialzato: 0,85	PSA	0,850	x	Orientamento	Nord-Sud: 0,95	ORI	0,950	x	Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	x	Affaccio	Su grande cortile interno con giardino: 0,95	AFF	0,950	x	Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	x	Balconi	Con due balconi: 1,05	BAL	1,050	x	Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x	Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x	Vetustà	20 anni VET inserito	VET	0,850	x	Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x	Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,95 + stabile Mediocre: 0,95	MAN	0,900	x	Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x	Efficienza energetica		EFF		x	Locazione		LOC		x	Stabile		STA		x	Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	x	Trasporti		TRAS		x	Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x	Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x	Produttività		PROD		x	Altro	C	ALT		=	Coefficiente correttivo per stima di locazione	0,679353	Coefficiente correttivo	0,679353	-115.914
Piano con ascensore		PCA	x																																																																																																																		
Piano senza ascensore	Rialzato: 0,85	PSA	0,850	x																																																																																																																	
Orientamento	Nord-Sud: 0,95	ORI	0,950	x																																																																																																																	
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	x																																																																																																																	
Affaccio	Su grande cortile interno con giardino: 0,95	AFF	0,950	x																																																																																																																	
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	x																																																																																																																	
Balconi	Con due balconi: 1,05	BAL	1,050	x																																																																																																																	
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x																																																																																																																	
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x																																																																																																																	
Vetustà	20 anni VET inserito	VET	0,850	x																																																																																																																	
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x																																																																																																																	
Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,95 + stabile Mediocre: 0,95	MAN	0,900	x																																																																																																																	
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x																																																																																																																	
Efficienza energetica		EFF		x																																																																																																																	
Locazione		LOC		x																																																																																																																	
Stabile		STA		x																																																																																																																	
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	x																																																																																																																	
Trasporti		TRAS		x																																																																																																																	
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x																																																																																																																	
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x																																																																																																																	
Produttività		PROD		x																																																																																																																	
Altro	C	ALT		=																																																																																																																	
Coefficiente correttivo per stima di locazione	0,679353	Coefficiente correttivo	0,679353	-115.914																																																																																																																	
<p>STAMPA COEFFICIENTI</p>																																																																																																																					

75 Usa <

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 29-05-2025 • 17:38:45

STIMA IMMOBILE ID 198 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI |< < 198* di 199/199 > >| MENU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLOCA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p>	<p>ID Riferimento</p> <p>198 1</p> <p>Creazione Modifica</p> <p>28-05-2025 29-05-2025</p>	<p>Villetta a schiera in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 1 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania</p> <p>Perizia ⁽ⁱ⁾ Riferimento Data redazione perizia Data di stima ⁽ⁱ⁾</p> <p><input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> maggio 2025</p> <p>Proprietà <input type="text"/></p> <p>Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria</p> <p>Residenziale 88 319 2 A/2 Valore di mercato della proprietà EUR 245.586</p>																		
<p>UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE</p>																				
<p>RICERCA RAPIDA</p> <p>STAMPA STIMA IMMOBILE</p> <p>CENTRO STAMPA</p>	<p>Metodo di stima Valori di riferimento Stima per comparazione Valore di locazione Stima per capitalizzazione Stima per trasformazione Diritto</p>																			
<p>STIMA PER COMPARAZIONE ⁽ⁱ⁾</p>																				
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> Valore zona per mq EUR 1.500,00 </td> <td style="width: 5%; text-align: center;">x</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> Coefficiente correttivo 0,679353 </td> <td style="width: 5%; text-align: center;">=</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> Valore per mq EUR 1.019,03 </td> <td style="width: 5%; text-align: center;">x</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> Superficie commerciale mq 241,00 </td> <td style="width: 5%; text-align: center;">=</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> Valore di comparazione EUR 245.586 </td> </tr> <tr> <td style="font-size: small; padding: 5px;"> Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati. </td> <td></td> <td style="font-size: small; padding: 5px;"> Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati. </td> <td></td> <td style="font-size: small; padding: 5px;"> Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando. </td> <td></td> <td style="font-size: small; padding: 5px;"> Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750:2005 </td> <td></td> <td style="font-size: small; padding: 5px;"> Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità. </td> </tr> </table>			Valore zona per mq EUR 1.500,00	x	Coefficiente correttivo 0,679353	=	Valore per mq EUR 1.019,03	x	Superficie commerciale mq 241,00	=	Valore di comparazione EUR 245.586	Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.		Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.		Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.		Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750:2005		Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.
Valore zona per mq EUR 1.500,00	x	Coefficiente correttivo 0,679353	=	Valore per mq EUR 1.019,03	x	Superficie commerciale mq 241,00	=	Valore di comparazione EUR 245.586												
Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.		Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.		Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.		Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750:2005		Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.												
<p>Valore zona per mq EUR <input type="text" value="1.500,00"/> <input checked="" type="radio"/></p> <p>Valore medio immobili comparati per mq - <input type="text"/></p> <p>Prezzo marginale per mq EUR <input type="text" value="-480,97"/></p>																				
<p>STAMPA STIMA COMPARAZIONE</p>																				

75 Usa <

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Suburbana/VARCATURO

Codice zona: E5

Microzona:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1700	L	3,7	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1150	L	2,5	3,8	L
Box	Normale	610	940	L	2,5	3,9	L
Ville e Villini	Normale	1150	1750	L	3,8	5,8	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €1.500,00, attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 245.586,00, approssimabili a: **€ 246.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni

matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolte al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che sono presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali ed urbanistiche aventi un costo di regolarizzazione complessivo stimato in circa **€ 7.000,00**; non sono presenti spese condominiali insolte.

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

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 215.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
246.000,00 €	7.000,00 €	239.000,00 €	- 23.900,00 €	215.100,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA euro 215.000,00

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.

Non si ricade nel caso di quota indivisa in quanto il pignoramento investe la piena proprietà del bene in testa all'esecutato.

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.

In merito alla residenza anagrafica dell'esecutato, la sottoscritta ha reperito l'allegato certificato di residenza, da cui si evince che il debitore risiede in Napoli, via Diomede Carafa n. 24 - interno 2 A, ovvero presso un cespite diverso da quelli pignorati. Si rappresenta che la sottoscritta ha richiesto più volte il certificato di residenza storico del debitore al competente ufficio anagrafe (ovvero l'ufficio Municipalità 10 di Napoli, come indicato dall'ufficio Municipalità 1 del medesimo comune), inviando numerose PEC di sollecito ed effettuando numerose telefonate, senza alcun riscontro (vedi allegati).

Relativamente al **regime patrimoniale** del debitore, la scrivente ha reperito presso il Comune di Napoli l'estratto per riassunto dal registro degli atti nascita (vedi allegato), dal quale si desume che l'esecutato è di stato civile libero.

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.

Si riporta nel seguito uno schema sintetico-descrittivo dei beni pignorati, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

LOTTO n.1: – Piena ed intera proprietà di villetta a schiera sviluppatasi ai piani seminterrato, terra e primo, ubicata nel comune di Giugliano in Campania (NA), via Madonna del Pantano, n. 115, Parco Susy, n. 4/D; è composto, al piano terra/rialzato, da soggiorno, cucina e servizio igienico oltre a due balconi e due cortili esclusivi; al piano primo da disimpegno, n. 3 camere da letto, due servizi igienici e un ripostiglio oltre a due balconi e lastrico solare, al piano seminterrato da un'autorimessa con servizio igienico; confina con corsia comune sub 1 a nord, con altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 3 ad ovest, con terreno foglio 88, p.lla 336 ad est, con terreno foglio 88, p.lla 157 a sud; è riportato nel C.F. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 88, particella 319, sub 2, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 361,52; il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale salvo una lieve diversa disposizione degli spazi interni e alcune rappresentazioni grafiche mancanti; vi è Concessione Edilizia in sanatoria n. 6229/san del 03.04.2001, cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi eccetto una lieve diversa disposizione degli spazi interni sanabile ex art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001; non risulta presente alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 215.000,00

Conclusioni

Rimandando ai precedenti paragrafi della presente relazione per le risposte ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

Allo stato attuale si è ritenuto opportuno, attese le condizioni strutturali, morfologiche, di uso dei beni pignorati, procedere alla suddivisione in n.4 lotti per la vendita.

Il lotto n. 1 oggetto di pignoramento è costituito da una villetta a schiera che si sviluppa sui piani seminterrato, terra e primo, con annessa area scoperta e lastrico solare, sita nel comune di Giugliano in Campania alla via Madonna del Pantano, n. 115, ricompresa nel complesso residenziale denominato "Parco Susy".

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **Comune di Giugliano in Campania (NA)**, via Madonna del Pantano, n. 115, piano S1-T-1, come di seguito indicato:

- ✓ unità immobiliare riportata al CF del suddetto comune al **foglio 88, particella 319, sub 2**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 361,52

e risultano intestati a:

- ✓ **OMISSIS Omissis**, nato a NAPOLI (NA) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 1/1.

Si rappresenta che il primo atto è un atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, ovvero un atto *inter vivos*, costituito dall'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (trascritto il 29/07/1999 ai nn.28994/20433).

Relativamente al **regime patrimoniale** del debitore, la scrivente ha reperito presso il Comune di Napoli l'estratto per riassunto dal registro degli atti nascita (vedi allegato), dal quale si desume che l'esecutato è di stato civile libero.

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Luigi Rampone, come dettagliatamente riportato nell'allegato verbale di accesso, è emerso che tutti i lotti sono disabitati e chiusi da diversi anni.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico del lotto pignorato.

LOTTO n.1: – **Piena ed intera proprietà di villetta a schiera** sviluppantesi ai piani seminterrato, terra e primo, ubicata nel comune di Giugliano in Campania (NA), via Madonna del Pantano, n. 115, Parco Susy, n. 4/D; è composto, al piano terra/rialzato, da soggiorno, cucina e servizio igienico oltre

a due balconi e due cortili esclusivi, al piano primo da disimpegno, n. 3 camere da letto, due servizi igienici e un ripostiglio oltre a due balconi e lastrico solare, al piano seminterrato da un'autorimessa con servizio igienico; confina con corsia comune sub 1 a nord, con altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 3 ad ovest, con terreno foglio 88, p.lla 336 ad est, con terreno foglio 88, p.lla 157 a sud; è riportato nel C.F. del **Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 88, particella 319, sub 2**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 361,52; il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale salvo una lieve diversa disposizione degli spazi interni e alcune rappresentazioni grafiche mancanti; vi è Concessione Edilizia in sanatoria n. 6229/san del 03.04.2001, cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi eccetto una lieve diversa disposizione degli spazi interni sanabile ex art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001; non risulta presente alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 215.000,00

L'immobile non ricade su aree demaniali, né risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

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

Si allegano alla presente:

All. n°1: verbale di sopralluogo;

All. n°2: rilievo fotografico;

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

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

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

All. n°6: documentazione ipocatastale;

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

All. n°8: documentazione anagrafica e di stato civile;

All. n°9: riepilogo spese sostenute;

All. n°10: richiesta liquidazione;

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

L'esperto stimatore

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 212/2024 promosso da
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.
contro
il sig. **OMISSIS OMISSIS** (Napoli, omissis)



LOTTO 2

INDICE

Premessa	61
<i>Cronistoria della procedura espropriativa n. 212/2024</i>	61
<i>Svolgimento delle operazioni di consulenza</i>	63
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	64
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	70
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	82
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	87
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	91
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	96
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	97
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	100
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	100
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	101
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni	102
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	111
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	111
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	112
Conclusioni	113

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 212/2024 promosso da
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.

contro

il sig. **OMISSIS OMISSIS** (Napoli, omissis)

RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE

Ill.mo G.E. dott.ssa Monica MARRAZZO

Premessa

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

Cronistoria della procedura espropriativa n. 212/2024

La **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO** s.p.a., con sede in Roma alla via Altero Spinelli n. 30, risulta creditrice nei confronti della società Omissis s.r.l. in liquidazione della somma di €2.625.878,92 e, nei limiti di €1.262.981,99 oltre interessi, nei confronti del sig. **OMISSIS Omissis**, nato a Napoli l'omissis, in forza di Decreto ingiuntivo n. 508/2023 emesso dal Tribunale di Napoli.

Il creditore procedente provvedeva a notificare l'atto di precetto in data 30.01.2024 alla società Omissis s.r.l. in liquidazione per il pagamento dell'importo di €2.612.896,93 oltre agli interessi legali ed in solido all'arch. Omissis Omissis per il pagamento della somma di €1.250.000,00, oltre agli interessi legali; rimasto infruttuoso detto atto, il creditore procedeva alla notifica dell'atto di pignoramento, in data 29.04.2024, relativamente alla "*piena proprietà 1/1 del sig. Omissis Omissis degli immobili siti nel comune di Giugliano in Campania alla via Madonna del Pantano, n. 115 e precisamente:*

1. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel Catasto Fabbricati del comune di Giugliano in Campania al Foglio 88, p.lla 319, sub 2, piano S-1, cl.3, cat. A/2.*
2. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al Foglio 88, p.lla 319, sub 3, piano S-1, cl.3, cat. A/2.*
3. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al Foglio 88, p.lla 319, sub 4, piano S-1, cl.3, cat. A/2.*
4. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al Foglio 88, p.lla 319, sub 5, piano S-1, cl. 3, cat A/2."*



In data 17.09.2024 interveniva nella procedura esecutiva lo stesso creditore procedente per ulteriori € 179.376,44 oltre interessi maturati dal 29.03.2024, spese e compensi legati alla presente procedura espropriativa

Con decreto del 05.02.2025, codesto spettabile GE nominava la sottoscritta esperto stimatore nella procedura in parola e, successivamente, la sottoscritta provvedeva a depositare telematicamente atto di accettazione per l'incarico conferito. Nei tempi prescritti, la scrivente depositava anche i moduli di controllo della documentazione, così come disposto da codesto magistrato.

La perizia, così come indicato nell'incarico stesso, è stata consegnata entro il limite di 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il giorno 01.07.2025.



Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, il custode giudiziario avv. Luigi Rampone, in accordo con la sottoscritta, ha proceduto all'invio di R/R per la convocazione delle parti per il sopralluogo presso i recapiti riportati nell'atto di pignoramento.

Il sopralluogo fu fissato per il giorno 21.02.2025 alle ore 9:30 presso gli immobili staggiti, siti in Giugliano in Campania, via Madonna del Pantano n. 115 - Parco Susy; in tale data, sul posto non è stata rilevata la presenza né dell'esecutato, né del creditore e si è constatato che tutti e quattro gli immobili erano disabitati da diversi anni. Successivamente, in data 27.02.2025, il Custode Giudiziario, avendo ricevuto le chiavi degli immobili a mezzo posta da parte dell'esecutato, si è recato presso gli immobili pignorati con l'ausilio dei Carabinieri della locale stazione di Varcaturò, elaborando appositi verbali con riprese video e foto al fine di verificare la presenza di persone o oggetti.

Infine, in data 28.02.2025 alle ore 9:30, entrambi gli ausiliari nominati (custode ed esperto), si sono recati presso i cespiti staggiti e hanno preso visione di tutti e quattro gli immobili pignorati effettuando, la sottoscritta, i rilievi grafici e fotografici del caso.

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

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

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

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

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.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.

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento, si rappresenta che, come riportato in precedenza, il creditore procedente "*dichiara di voler sottoporre a pignoramento [omissis] 1/1 di piena proprietà del sig. Omissis Omissis*"; tale diritto corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di cessione a titolo oneroso di immobili a rogito del notaio Vincenzo Pulcini del 29.06.1999 (Rep. 1637, Racc. 1097) trascritto ai nn. 28993/20432 del 29.07.1999 (Ufficio di Napoli 2). Parimenti, nella nota di trascrizione del pignoramento (R.G. 27934, R.P. 21896 del 03.06.2024), il diritto reale oggetto di pignoramento è pari a 1/1 di piena proprietà in danno del debitore.

Relativamente al **regime patrimoniale** del debitore, la scrivente ha reperito presso il Comune di Napoli l'estratto per riassunto dal registro degli atti nascita (vedi allegato), dal quale si desume che l'esecutato è di stato civile libero.

Il pignoramento è relativo ai seguenti cespiti, laddove il CP "*dichiara di voler sottoporre a pignoramento [omissis] degli immobili siti nel comune di Giugliano in Campania alla via Madonna del Pantano, n. 115 e precisamente:*

5. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al Foglio 88, p.la 319, sub 2, piano S-1, cl. 3, cat A/2.*
6. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al Foglio 88, p.la 319, sub 3, piano S-1, cl. 3, cat A/2.*
7. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al Foglio 88, p.la 319, sub 4, piano S-1, cl. 3, cat A/2.*
8. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al Foglio 88, p.la 319, sub 5, piano S-1, cl. 3, cat A/2."*

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

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

Analogamente la sottoscritta ha reperito presso l’Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince che lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo è sostanzialmente conforme a quanto riportato nei predetti documenti grafici catastali, ad eccezione dei subb. 3 e 4 come meglio specificato al successivo quesito n.3.

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dei confini della particella 319, nella quale ricadono i beni pignorati (tratteggio rosso) e della strada privata di accesso p.lla 294, comune all’intero complesso edilizio (tratteggio giallo), con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale presso la banca dati dell’Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).

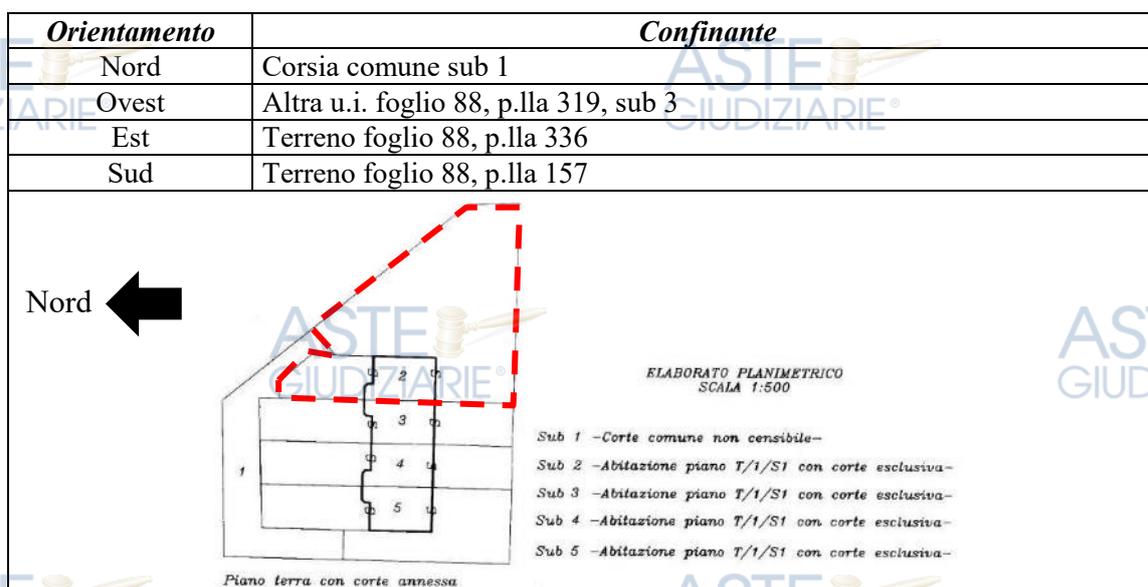


Foto satellitare con sovrapposizione della mappa catastale

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

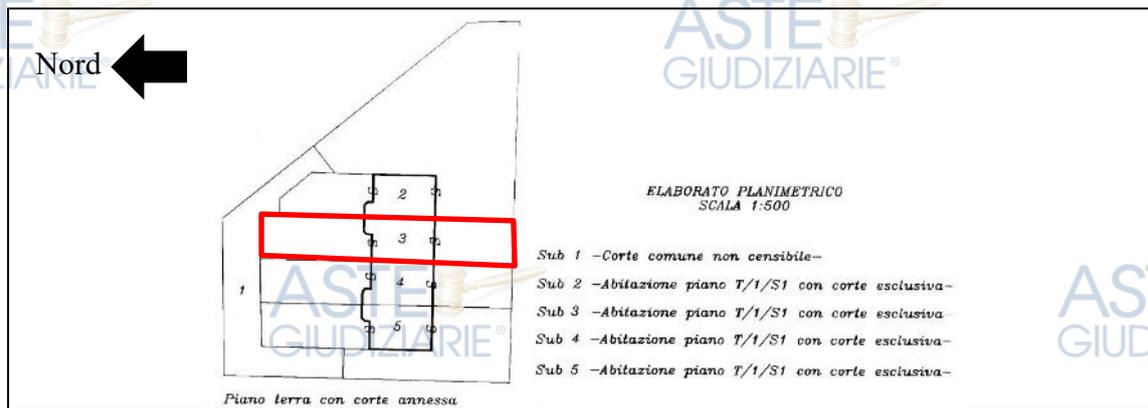
Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità del bene, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in **n. 4 lotti per la vendita**, come di seguito indicato.

LOTTO 1 – Piena proprietà di villetta a schiera sviluppantesi tra i piani seminterrato, terra e primo, con annesse aree scoperte esterne e lastrico solare, sita nel comune di Giugliano in Campania, in via Madonna del Pantano, n. 115 – Parco SUSY, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 88, particella 319 sub 2**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita euro 361,52 avente i seguenti confini:



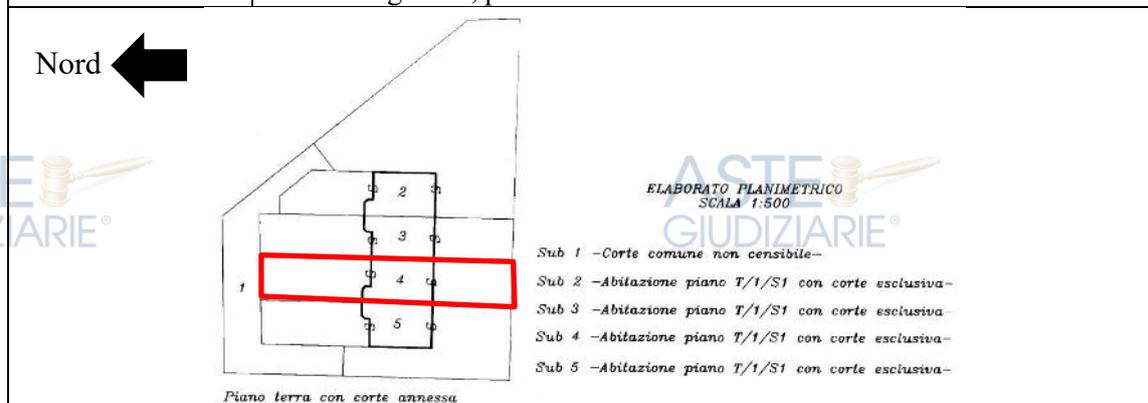
LOTTO 2 – Piena proprietà di villetta a schiera sviluppantesi tra i piani seminterrato, terra e primo, con annesse aree scoperte esterne e lastrico solare, sita nel comune di Giugliano in Campania, in via Madonna del Pantano, n. 115 – Parco SUSY, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 88, particella 319 sub 3**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita euro 361,52 avente i seguenti confini:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Corsia comune sub 1
Ovest	Altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 4
Est	Altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 2
Sud	Terreno foglio 88, p.lla 157



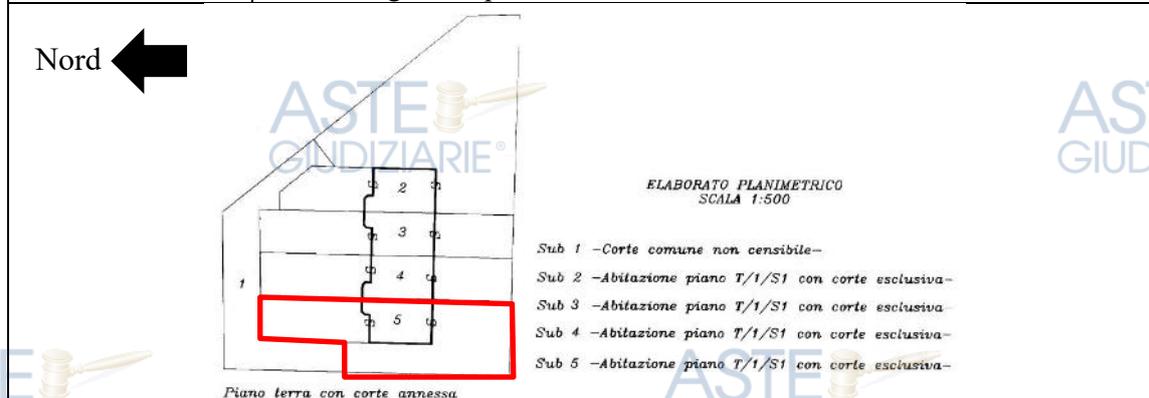
LOTTO 3 – Piena proprietà di villetta a schiera sviluppantesi tra i piani seminterrato, terra e primo, con annesse aree scoperte esterne e lastrico solare, sita nel comune di Giugliano in Campania, in via Madonna del Pantano, n. 115 – Parco SUSY, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 88, particella 319 sub 4**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita euro 361,52 avente i seguenti confini:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Corsia comune sub 1
Ovest	Altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 3
Est	Altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 5
Sud	Terreno foglio 88, p.lla 157



LOTTO 4 – Piena proprietà di villetta a schiera sviluppantesi tra i piani seminterrato, terra e primo, con annesse aree scoperte esterne e lastrico solare, sita nel comune di Giugliano in Campania, in via Madonna del Pantano, n. 115 – Parco SUSY, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 88, particella 319 sub 5**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita euro 361,52 avente i seguenti confini:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Corsia comune sub 1
Ovest	Altra u.i. foglio 88, p.lla 306
Est	Altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 4
Sud	Terreno foglio 88, p.lla 157



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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Il lotto n. 2 oggetto di pignoramento è costituito da una villetta a schiera che si sviluppa sui piani seminterrato, terra e primo, con annessa area scoperta e lastrico solare, sita nel comune di Giugliano in Campania alla via Madonna del Pantano, n. 115, ricompresa nel complesso residenziale denominato "Parco Susy".

Giugliano in Campania è un comune italiano di circa 124.000 abitanti della città metropolitana di Napoli in Campania; il comune si trova ad un massimo di 97 m e ad un minimo di pochi metri sul livello del mare. Il comune si trova nella zona nord-occidentale dell'entroterra di Napoli compreso nella Pianura Campana e confina a nord con il territorio casertano e a sud con i campi Flegrei.



Il bene pignorato si trova nella zona sud-ovest del territorio di Giugliano in Campania, a circa 1,5 km dalle spiagge di Varcaturò, a 13 km dal centro cittadino e a circa 15 km dal centro di Napoli.

Gli immobili sono inseriti in un contesto urbanizzato caratterizzato da edifici simili a quello in oggetto, facenti parte della tipologia di villette a schiera destinate a civile abitazione; il lotto è situato all'interno di un complesso immobiliare denominato "Parco Susy". Sul civico 115 di via Madonna del Pantano si aprono gli ingressi pedonale e carrabile che immettono su un viale di accesso, censito al C.T. del comune di Giugliano in Campania al foglio 88, p.lla 294. Detto viale risulta essere comune, così come indicato nell'atto di provenienza del lotto (Atto di cessione a titolo oneroso di immobili a rogito del notaio Vincenzo Pulcini del 29.06.1999 - Rep. 1637, Racc. 1097- trascritto ai nn. 28993/20432 del 29.07.1999) dal quale si evince che " tra i beni comuni all'intero complesso edilizio di cui costituiscono parte gli anzidetti immobili [omissis] l'intera strada comune che dà accesso al complesso immobiliare e che si diparte dalla detta via Licola Madonna del Pantano n. 115, confinante [omissis] ; per tali beni comuni le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie sono da ripartirsi tra tutti i proprietari degli immobili che compongono il complesso immobiliare; [omissis] la strada è riportata nel N.C.T. di detto comune alla partita 1, foglio 88, p.lla 294 di are 18.63;"



Ingresso da via Madonna del Pantano



Ingresso da via Madonna del Pantano



Viale di accesso comune a tutto il complesso immobiliare



Viale di accesso comune alle sole villette pignorate
B.C.N.C. sub 1

Il complesso immobiliare "Parco Susy" (tratteggiato blu) risulta essere composto da n. 4 blocchi distinti, ognuno composto a sua volta da n. 4 villette a schiera con aree esterne di proprietà esclusiva e con il viale comune precedentemente descritto individuato dalla p.lla 294. Gli accessi, pedonale e carrabile, al parco avvengono direttamente da via Madonna del Pantano, n. 115 attraverso dei cancelli in ferro automatizzati (vedi freccia gialla nel grafico) e, percorrendo il viale comune asfaltato per circa 200 metri, si arriva al vialetto comune alle sole villette pignorate (subalterni 2-3-4-5), individuato catastalmente come sub 1 (bene comune non censibile), anch'esso asfaltato. Su detto bene comune non censibile sub 1 si aprono sia l'accesso pedonale che immette nel cortile esclusivo del sub 3 e sia la rampa di collegamento con il piano seminterrato del sub 3. Sia il viale comune p.lla 294 che il vialetto p.lla 319, sub 1 sono in sufficienti condizioni di conservazione. La villetta in oggetto risulta essere la penultima a destra (tratto rosso) per chi percorre il bene comune non censibile sub 1, nel blocco contraddistinto con la lettera "D".



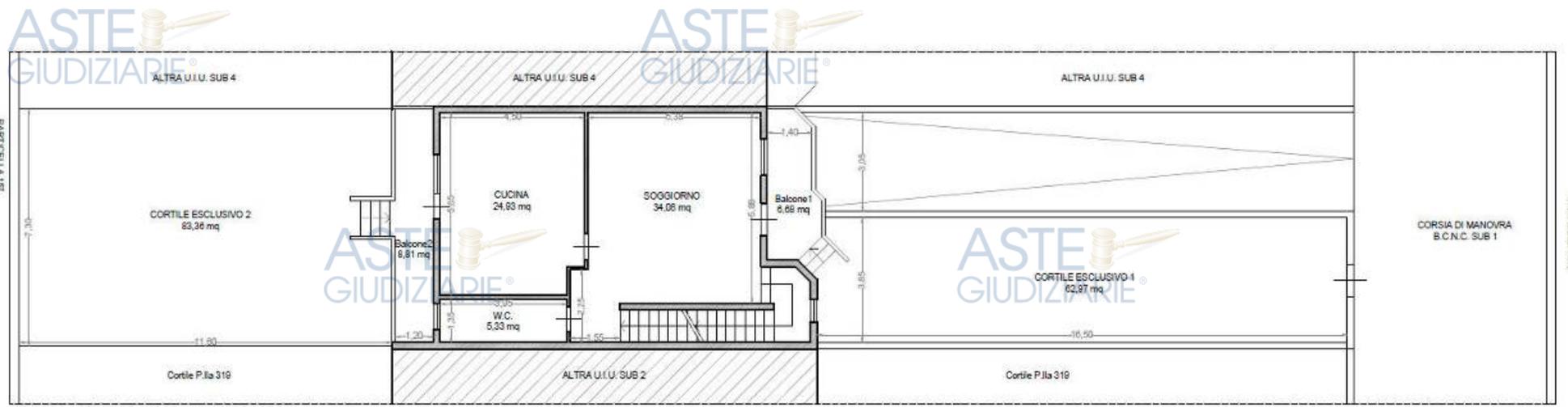
La villetta di cui al **LOTTO 2**, facente parte del blocco "D", si articola in n.2 piani fuori terra a destinazione residenziale e un piano seminterrato a destinazione autorimessa, con due cortili in proprietà esclusiva e con la proprietà anche del lastrico solare. Percorrendo il cortile esclusivo e salendo qualche gradino si arriva al portoncino d'ingresso della villetta pignorata che risulta così composta:

- **PIANO TERRA/RIALZATO:** soggiorno, cucina e servizio igienico aventi un'altezza utile interna di 2,95 m e una superficie utile di circa 64 mq, oltre a due balconi contrapposti della superficie complessiva di circa 15 mq e due cortili esclusivi aventi una superficie complessiva di circa 146 mq.
- **PIANO PRIMO:** disimpegno, n. 3 camere da letto, due servizi igienici e un ripostiglio (accessibile mediante una scala a pioli da posizionare sugli ultimi gradini delle scale di collegamento tra il piano terra e il piano primo), aventi un'altezza utile interna di 2,90 m e una

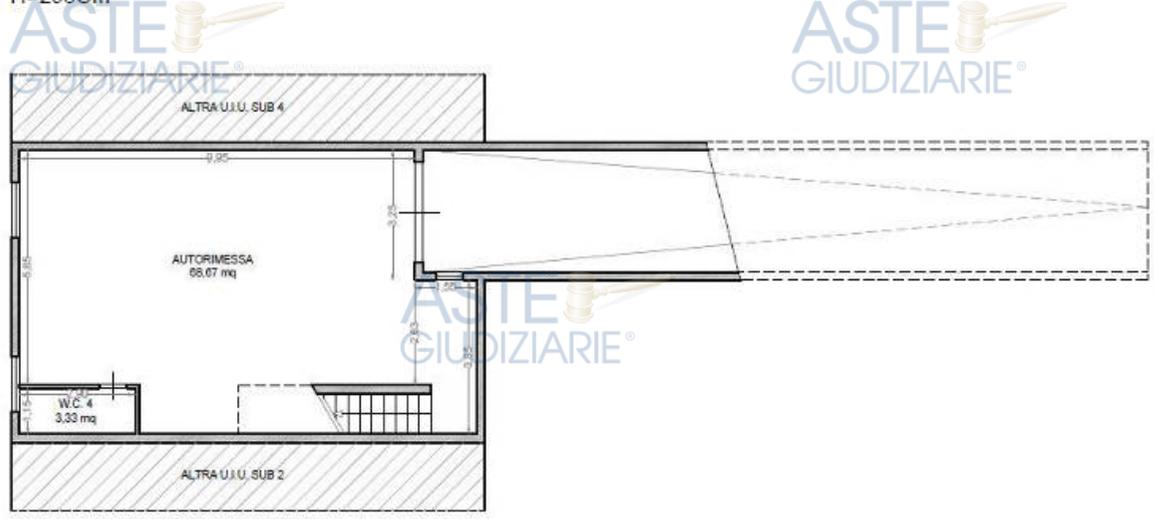
superficie utile di circa 68 mq, oltre a due balconi contrapposti della superficie complessiva di circa 15 mq.

- PIANO SEMINTERRATO: autorimessa con servizio igienico avente un'altezza utile interna di 2,85 m e una superficie utile di circa 72 mq.

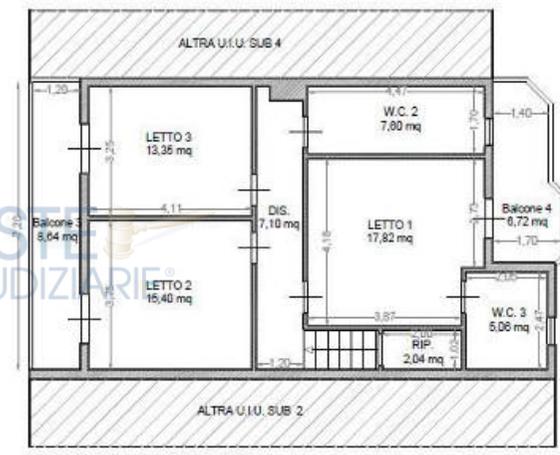
Si riporta, come stabilito da codesto GE, una planimetria dei cespiti elaborata dalla sottoscritta, finalizzata alla visualizzazione della composizione dell'immobile stesso.



PIANTA PIANO TERRA/RIALZATO
H=295CM



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H=285CM



PIANTA PIANO PRIMO
H=290CM



OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

In merito alle dotazioni condominiali e alle pertinenze del cespite, facendo riferimento all'atto di cessione a titolo oneroso di immobili a rogito del notaio Vincenzo Pulcini del 29.06.1999 (Rep. 1637 - Racc. 1097), trascritto ai nn. 28993/20432 del 29.07.1999 e alla documentazione catastale, risulta quanto di seguito riportato.

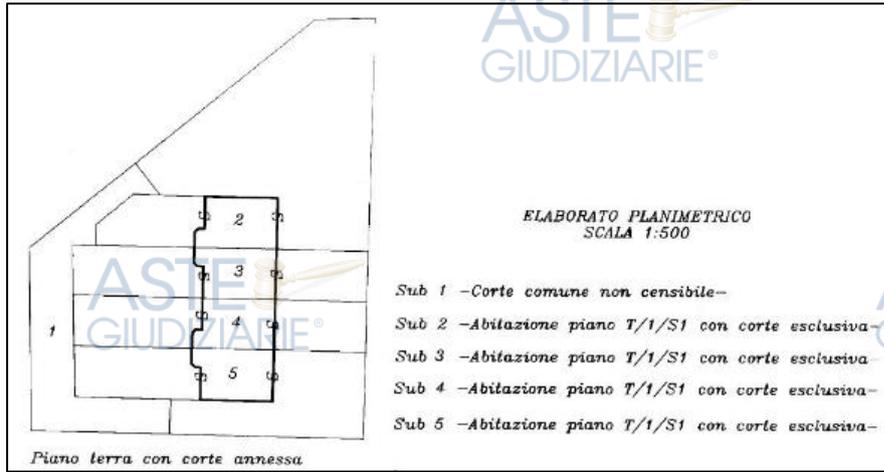
DOTAZIONI CONDOMINIALI

- Il viale di accesso p.lla 294 risulta comune a tutte le villette facenti parte del Parco Susy, così come indicato nell'atto di provenienza, "*tra i beni comuni all'intero complesso edilizio di cui costituiscono parte gli anzidetti immobili [omissis] l'intera strada comune che dà accesso al complesso immobiliare e che si diparte dalla detta via Licola Madonna del Pantano n. 115, confinante [omissis] ; per tali beni comuni le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie sono da ripartirsi tra tutti i proprietari degli immobili che compongono il complesso immobiliare; [omissis] la strada è riportata nel N.C.T. di detto comune alla partita 1, foglio 88, p.lla 294 di are 18.63;*"
- Il vialetto di accesso p.lla 319, sub 1 (B.C.N.C.) risulta comune alle sole villette subb. 2-3-4-5 della p.lla 319, così come rappresentato nell'elaborato planimetrico di detta particella.

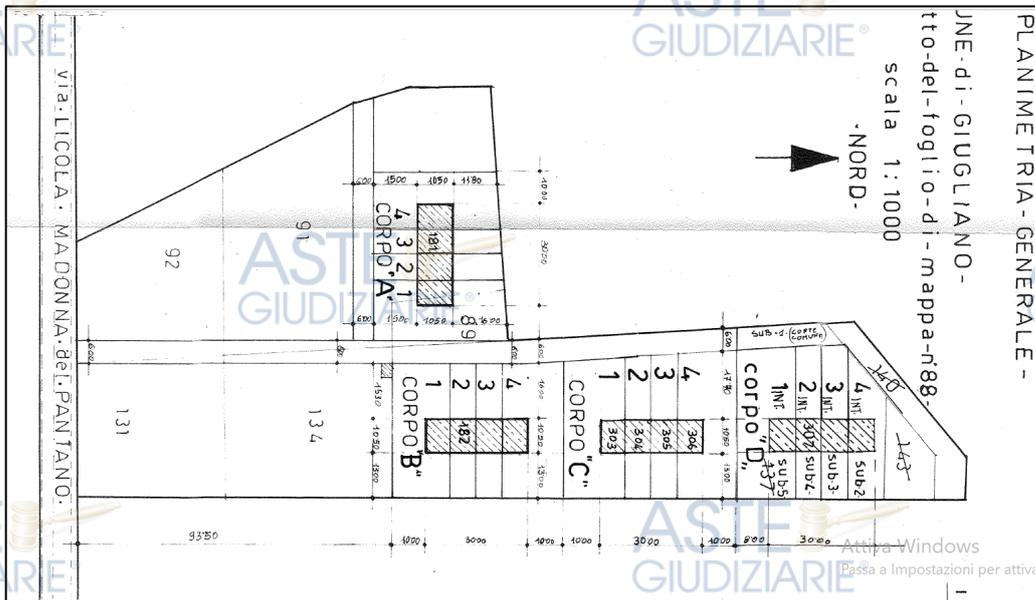
PERTINENZE DEL CESPITE:

- Lastrico solare, così come indicato nell'atto di provenienza "*unità immobiliare facente parte del corpo di Fabbrica "D" distinta dal numero interno 2/D [indicazione errata, al posto di 3/D, ndr] composta da [omissis] comprensiva dell'area solare, [omissis]*". Tale lastrico non risulta rappresentato nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale.
- Area esclusiva, così come indicato nell'atto di provenienza "*unità immobiliare facente parte del corpo di Fabbrica "D" distinta dal numero interno 2/D [indicazione errata, al posto di 3/D, ndr] composta da [omissis] ed avente come pertinenza due scoperti al piano terra, uno antistante e l'altro retrostante*". Tale area esclusiva risulta rappresentata nell'elaborato planimetrico di detta particella.

In merito al lotto 2, ovvero il sub 3, si rappresenta che, nell'ambito dell'atto di provenienza del cespite, la descrizione dei confini del bene e il numero di interno, come sopra riportato, vengono erroneamente invertiti con quella del lotto 3, ovvero il sub 4. A tal proposito, è necessario far riferimento all'elaborato planimetrico preesistente all'atto (1994, vedi allegato), nonché alla concessione edilizia rilasciata nel 2001 (su istanza del 1995), in cui è riportata la corretta situazione dei luoghi. Detto errore materiale è verosimilmente anche legato all'inversione delle due planimetrie catastali dei lotti 2 e 3, di cui si dirà nel quesito n.3. In ogni caso, dato che il pignoramento interessa entrambi i subalterni e sono presenti documenti catastali ed urbanistici attestanti la corretta situazione dei luoghi, fermo restando quanto riportato al quesito n.3 in ordine alle correzioni delle planimetrie catastali, si ritiene che la suddetta inversione possa ritenersi un mero errore di trascrizione, rimettendo, in ogni caso, al GE eventuali determinazioni in merito.



Elaborato planimetrico



Stralcio della planimetria della C.E. in sanatoria rilasciata nel 2001

Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative ai fini della caratterizzazione dell'immobile pignorato.



Vista della villetta dal viale comune sub 1



Vista della villetta dal viale comune sub 1



Vista ingresso alla villetta



Vista soggiorno piano terra



Vista cucina piano terra



Vista cortile esclusivo piano terra



Vista cortile esclusivo



Vista cortile esclusivo



Vista w.c. piano terra



Vista rampa di scale



Vista disimpegno piano primo



Vista w.c. 2 piano primo



Vista letto 1 piano primo



Vista letto 2 piano primo



Vista letto 3 piano primo



Vista w.c. 3 piano primo



Vista autorimessa piano seminterrato



Vista autorimessa piano seminterrato

Il lotto è adibito a scopo residenziale, compatibilmente anche con la natura catastale dell'immobile che è A/2.

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

Tabella superfici

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie (mq)*</i>	<i>Altezza utile (cm)</i>
Villetta			
<i>Terra/Rialzato</i>	Soggiorno	34,08	295
<i>Terra/Rialzato</i>	Cucina	24,93	295
<i>Terra/Rialzato</i>	w.c. 1	5,33	295
<i>Primo</i>	Disimpegno	7,10	290
<i>Primo</i>	Letto 1	17,82	290
<i>Primo</i>	Letto 2	15,40	290
<i>Primo</i>	Letto 3	13,35	290
<i>Primo</i>	w.c. 2	7,60	290
<i>Primo</i>	w.c. 3	5,06	290
<i>Primo</i>	Ripostiglio	2,04	290
TOTALE		132,71 Mq	
Accessori Villetta			
<i>Terra/Rialzato</i>	Balcone 1	6,68	
<i>Terra/Rialzato</i>	Balcone 2	8,81	
<i>Primo</i>	Balcone 3	8,64	
<i>Primo</i>	Balcone 4	6,72	
TOTALE		30,85 Mq	
Accessori Villetta			
<i>Terra</i>	Corte esclusiva 1	83,36	
<i>Terra</i>	Corte esclusiva 2	62,97	
TOTALE		146,33 Mq	
Accessori Villetta			
<i>Seminterrato</i>	Autorimessa	68,67	285
<i>Seminterrato</i>	w.c. 4	3,33	285
TOTALE		72,00 Mq	

* le superfici sono nette.

Relativamente all'esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione nord-sud.

Con riferimento alle caratteristiche interne degli immobili è da rilevare che, allo stato, la villetta si trova in mediocri condizioni di conservazione, mentre le aree comuni (viale e accessi comuni) versano in sufficienti condizioni di conservazione.

L'unità abitativa presenta una pavimentazione con piastrelle quadrate di colore chiaro in sufficienti condizioni di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato (in mediocri/sufficienti condizioni di manutenzione), mentre gli infissi esterni sono in alluminio con persiane esterne in ferro con funzione antintrusione, in mediocri condizioni di conservazione.

La villetta, come riportato, si presenta in mediocri condizioni di conservazione (atteso il verosimile lungo periodo di inutilizzo della stessa) ed è dotata degli impianti minimi indispensabili per una civile abitazione (elettrico, idrico, igienico sanitario e di riscaldamento), di cui non è stato, in ogni caso, possibile verificare la funzionalità. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da una caldaia murale (di cui non è stato possibile verificare la funzionalità) posta sul balcone adiacente alla cucina alla quale è collegato il sistema di riscaldamento composto da radiatori in ghisa; è presente un camino nel soggiorno. Non sono presenti né ascensore né montacarichi.

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

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

Il cespite, per quanto è stato possibile verificare, non è dotato dell'attestato di prestazione energetica (APE), per la cui elaborazione può stimarsi un costo pari a circa € 500,00

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **Comune di Giugliano in Campania (NA)**, via Madonna del Pantano, n. 115, piano S1-T-1, come di seguito indicato:

- ✓ unità immobiliare riportata al CF di detto comune al **foglio 88, particella 319, sub 3**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 361,52

e risultano intestati a:

- ✓ **OMISSIS Omissis**, nato a NAPOLI (NA) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 1/1.

In allegato si riportano le visure catastali storiche aggiornate reperite dalla sottoscritta e le relative planimetrie catastali.

Dalle visure storiche sugli immobili, si riporta la storia catastale dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare che agli intestatari catastali.

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 10/11/1994:**

- o unità immobiliare riportata al CF di Giugliano in Campania al **foglio 88, particella 319, sub 3**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 361,52
 - VARIAZIONE del 18/02/1998 in atti dal 18/02/1998 ATTRIBUZIONE RENDITA (n. 3463.1/1998);
 - COSTITUZIONE del 10/11/1994 in atti dal 02/12/1994 (n. 22897.2/1994).

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E054 - Foglio 88 - Particella 319

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 26/06/1999**

- o **OMISSIS Omissis**, nato a NAPOLI (NA) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 1/1.
 - Atto del 29/06/1999 Pubblico ufficiale PULCINI VINCENZO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 1637 - CESS.DIRITTI A TITOLO ONEROSO Trascrizione n. 20433.1/1999 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 05/09/2000;
 - Atto del 26/06/1999 Pubblico ufficiale PULCINI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 1637 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 99999 registrato in data 19/07/1999 - COMPRAVENDITA, Voltura n. 29141.2/1999 - Pratica n. 290810 in atti dal 13/12/2000.

- **Situazione degli intestati dal 10/11/1994**

- o **OMISSIS S.R.L.**, Proprieta' 1000/1000 fino al 26/06/1999;
 - COSTITUZIONE del 10/11/1994 in atti dal 02/12/1994 (n. 22897.2/1994)

Come desumibile dalla documentazione catastale, il terreno di sedime del lotto pignorato è riportato al **CT al foglio 88, p.lla 319** (derivante a sua volta dalle p.lle 140, 143 e 307 del medesimo foglio); la sottoscritta ha reperito la visura catastale storica di detto terreno (vedi allegato), da cui discende la seguente storia catastale.

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Area di enti urbani e promiscui dal 29/09/1994:**

- o Terreno censito al **foglio 88, p.lla 319**, qualità ente urbano
 - VARIAZIONE GEOMETRICA del 29/09/1994 in atti dal 29/09/1994 (n. 4158.1/1994);
 - TIPO MAPPALE del 29/09/1994 in atti dal 29/09/1994 (n. 4158.1/1994)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 88, Particella 140; Foglio 88, Particella 143; Foglio 88, Particella 307.

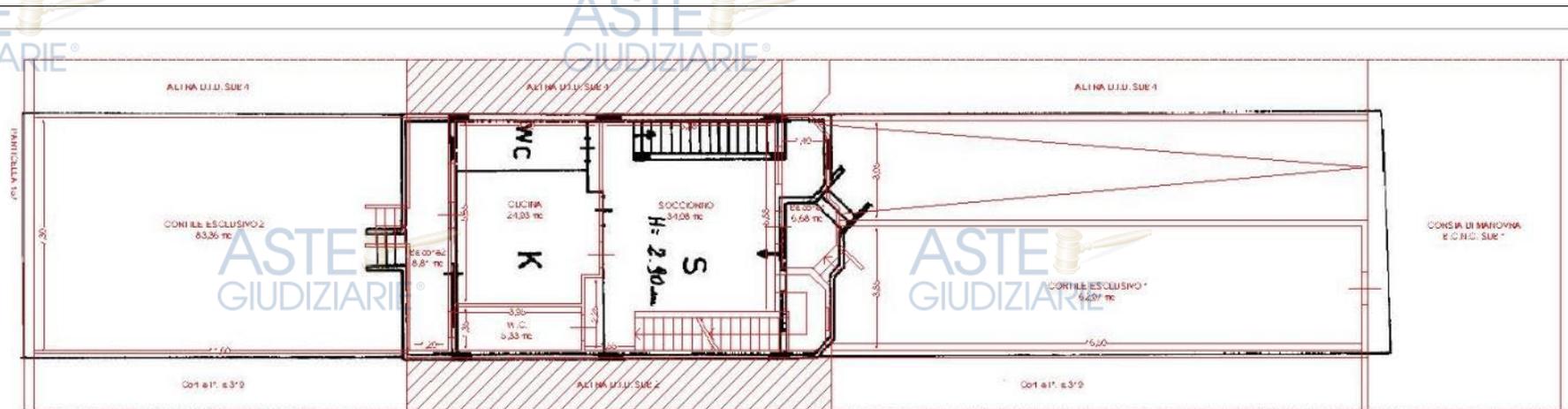
Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.

LOTTO 2			
	<i>Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)</i>	<i>Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 1999*</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Ubicazione (Via)	Via Madonna del Pantano, n. 115	Via Licola Madonna del Pantano, n. 115	Via Madonna del Pantano, n. 115, piano S1-T-1
Località	Giugliano in Campania	Giugliano in Campania	Giugliano in Campania
Partita	---	---	---
Foglio n°	88	88	88
Particella n°	319	319	319
Sub n°	3	3	3
Zona censuaria	---	---	---
Categoria	A/2	A/2	A/2
Classe	3	3	3
Consistenza	---	7 vani	7 vani
Rendita (in euro)	---	361,52	361,52

* ATTO di CESSIONE di DIRITTI REALI a titolo oneroso (trascritto il 29/07/1999 ai nn.28994/20433)

Dall'esame delle tabelle precedenti si evince che non esiste alcuna incongruenza formale tra i dati riportati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli attuali, né rispetto a quelli dell'atto di provenienza del cespite.

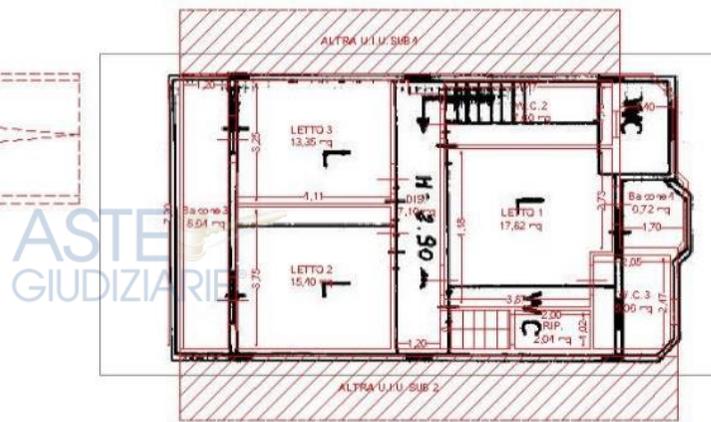
Relativamente alle planimetrie catastali, si evidenzia che, agli atti del catasto, risultava scannerizzata solo quella relativa al sub 2, mentre le planimetrie dei sub 3, 4 e 5 nonché l'elaborato planimetrico non risultavano informatizzati. Pertanto, la scrivente ha prodotto il "Modello Unico Istanza", richiedendo all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli Territorio, la rasterizzazione delle planimetrie catastali e del relativo elaborato planimetrico. In data 28.02.2025, con note di avvenuta trattazione nn.23591032, 23591037, 23591039 e 23591047, l'ufficio provvedeva a rasterizzare sia le planimetrie che l'elaborato planimetrico.



PIANTA PIANO TERRA/RIALZATO
H=295CM



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H=285CM



PIANTA PIANO PRIMO
H=290CM

_____ *planimetria catastale*
 _____ *planimetria di rilievo*

Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che lo stato di fatto è difforme alle planimetrie catastali in atti relativamente a:

1. errata rappresentazione grafica, in quanto tutti e tre i livelli della villetta risultano perfettamente specchiati rispetto allo stato dei luoghi per un verosimile errore grafico di rappresentazione. Ad esempio, la scala di collegamento tra i vari piani nello stato dei luoghi si trova entrando sulla sinistra, mentre nella planimetria catastale è rappresentata erroneamente sulla destra e così per tutti i vani, balconi e sagoma;
2. mancata rappresentazione del lastrico solare di proprietà esclusiva, come indicato nell'atto di provenienza.

Per regolarizzare tali difformità bisognerebbe effettuare delle variazioni catastali (DOCFA per sostituzione di planimetria errata e unità afferenti edificate in sopraelevazione - relativamente al lastrico), i cui costi di elaborazione e presentazione possono stimarsi in **circa 2.000 euro**, comprensivi di spese ed oneri. Detti costi, come stabilito nell'ambito del presente quesito, saranno detratti dal valore di stima.



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 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.

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

II. ATTO di CESSIONE di DIRITTI REALI a titolo oneroso (trascritto il 29/07/1999 ai nn.28994/20433)

Con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 26.09.1999 per notaio dott. Pulcini Vincenzo (rep. n.1637), gli immobili pignorati sono acquisiti dal debitore sig. **OMISSIS OMISSIS**, nato a Napoli l'omissis, C.F. OMISSIS, di stato civile libero, per la quota di 1/1 di piena proprietà, dalla società **OMISSIS s.r.l.** con sede in Napoli. In particolare, nell'ambito di detto atto (vedi copia allegata), *“La società OMISSIS s.r.l., come rappresentata [...] cede a titolo oneroso in piena proprietà al socio sig. OMISSIS Omissis, che acquista la seguente consistenza immobiliare e precisamente: [...] in Giugliano in Campania, alla via Licola Madonna del Pantano n. 115: [...]*

i) unità immobiliare facente parte del corpo di fabbrica D, distinta dal numero interno 2/D [...] comprensiva dell'area solare, il tutto comunicante tramite scale interne ed avente come pertinenza due scoperti al piano terra, uno antistante e l'altro retrostante l'unità [...]; riportata nel NCEU di Giugliano in Campania alla partita 12816 [...], foglio 88, particella 319, subalterno 3, via Madonna del Pantano n. 115, piano T-1-S1, categoria A/2, classe 3, vani 7,0, rendita 700.000 (euro 361,52);”

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 10/11/1994:
 - o unità immobiliare riportata al CF del suddetto comune al foglio 88, particella 319, sub 3, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 361,52
 - VARIAZIONE del 18/02/1998 in atti dal 18/02/1998 ATTRIBUZIONE RENDITA (n. 3463.1/1998);
 - COSTITUZIONE del 10/11/1994 in atti dal 02/12/1994 (n. 22897.2/1994).

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E054 - Foglio 88 - Particella 319

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 26/06/1999
 - o OMISSIS Omissis, nato a NAPOLI (NA) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 1/1.
 - Atto del 29/06/1999 Pubblico ufficiale PULCINI VINCENZO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 1637 - CESS.DIRITTI A TITOLO ONEROSO Trascrizione n. 20433.1/1999 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 05/09/2000;
 - Atto del 26/06/1999 Pubblico ufficiale PULCINI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 1637 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 99999 registrato in data 19/07/1999 - COMPRAVENDITA, Voltura n. 29141.2/1999 - Pratica n. 290810 in atti dal 13/12/2000.
- Situazione degli intestati dal 10/11/1994
 - o OMISSIS S.R.L., Proprieta' 1000/1000 fino al 26/06/1999;
 - COSTITUZIONE del 10/11/1994 in atti dal 02/12/1994 (n. 22897.2/1994)

Come desumibile dalla documentazione catastale, il terreno di sedime del fabbricato entro cui ricade il lotto pignorato è riportato al CT al foglio 88, p.lla 319 (derivante a sua volta dalle p.lle 140, 143 e 307); la sottoscritta ha reperito la visura catastale storica di detto terreno (vedi allegato), da cui discende la seguente storia catastale.

Situazione dell'unità immobiliare:

- Area di enti urbani e promiscui dal 29/09/1994:
 - o Terreno censito al foglio 88, p.lla 319, qualità ente urbano
 - VARIAZIONE GEOMETRICA del 29/09/1994 in atti dal 29/09/1994 (n. 4158.1/1994);
 - TIPO MAPPALE del 29/09/1994 in atti dal 29/09/1994 (n. 4158.1/1994)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 88, Particella 140; Foglio 88, Particella 143; Foglio 88, Particella 307.

Nel caso di specie, si specifica che l'atto di provenienza dei beni è già un atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento e ha natura *inter vivos* (cessione di diritti a titolo oneroso) e carattere traslativo, come suffragato anche dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso i registri immobiliari (vedi anche successivo quesito n.7). In ogni caso, per completezza di trattazione, si illustra la provenienza ancora precedente dei cespiti. Alla società Omissis s.r.l., con sede in Napoli, i beni pervenivano con atto di compravendita autenticato nelle firme per notaio Paolo Morelli del 28.07.1993 (trascritto a Napoli 2 il 05.08.1993 ai nn. 26977/21217) dal sig. Omissis Omissis. Allo stesso sig. Omissis Omissis i terreni pervenivano con atto di compravendita a rogito del notaio Carmela Rungi del 08.04.1976, trascritto a Napoli 2 il 05.05.1975 ai nn. 10012/8695 e 10013/8696, con successivo atto di divisione autenticato nella firme dal notaio Paolo Morelli in data 31.03.1993, trascritto a Napoli 2 il 19.04.1993 ai nn. 12639/9891.

Relativamente al **regime patrimoniale** del debitore, la scrivente ha reperito presso il Comune di Napoli l'estratto per riassunto dal registro degli atti nascita (vedi allegato), dal quale si desume che l'esecutato è di stato civile libero.

Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.

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. _____; DILA 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 obbligazioni 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:
 - in. **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);
 - v. **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);
 - vi. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

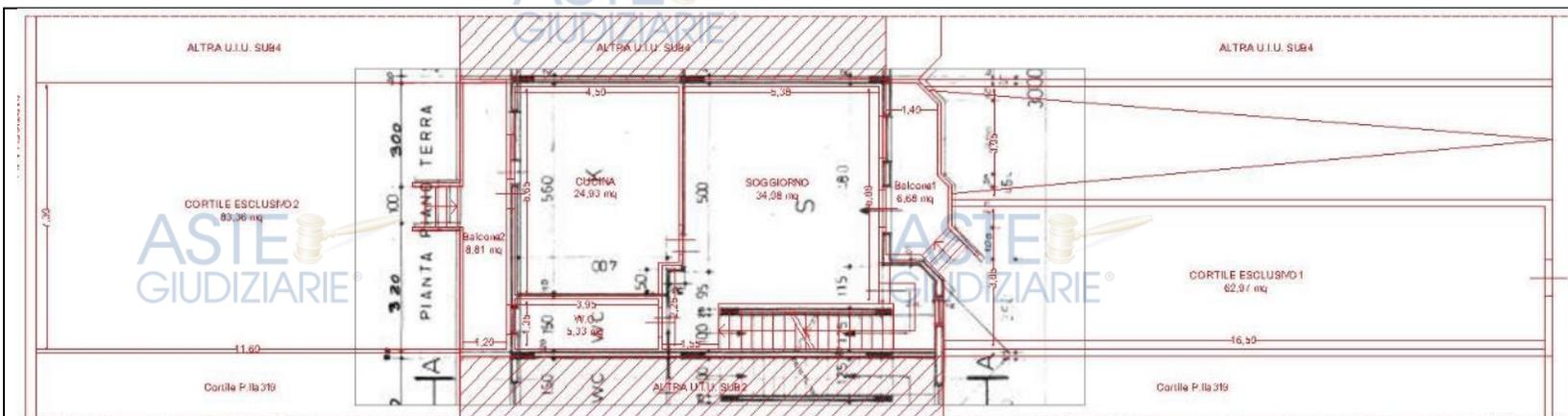
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'UTC di Giugliano in Campania è emerso che gli immobili, di cui al **Lotto 2**, sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio. Successivamente, veniva inoltrata dal sig. Omissis Omissis, nella qualità di amm.re unico della società "Omissis s.r.l.", istanza di condono (prot. n. 6247 del 16.02.1995), ai sensi della Legge n. 724 del 23.12.1994. A seguito di furto di atti presso l'UTC, denunciato il 04.01.1996, tale istanza veniva ripresentata con il prot. n. 20474 del 24.05.1999, come rappresentato dai funzionari del predetto ufficio.

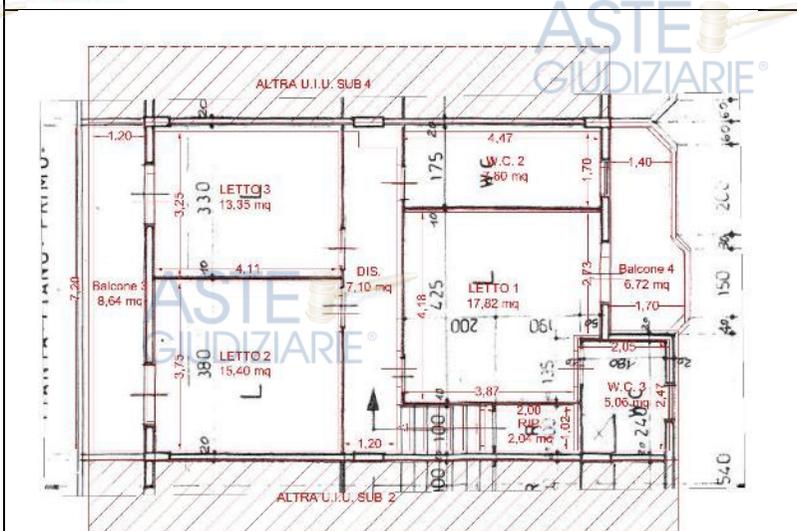
Infine, a valle della fase istruttoria, veniva rilasciata alla società "Omissis s.r.l." la Concessione Edilizia in sanatoria n. 6247/san del 03.04.2001.

La sottoscritta ha reperito copia di detta concessione edilizia, cui è stato confrontato lo stato dei luoghi (vedi planimetria allegata e riportata anche nel seguito).

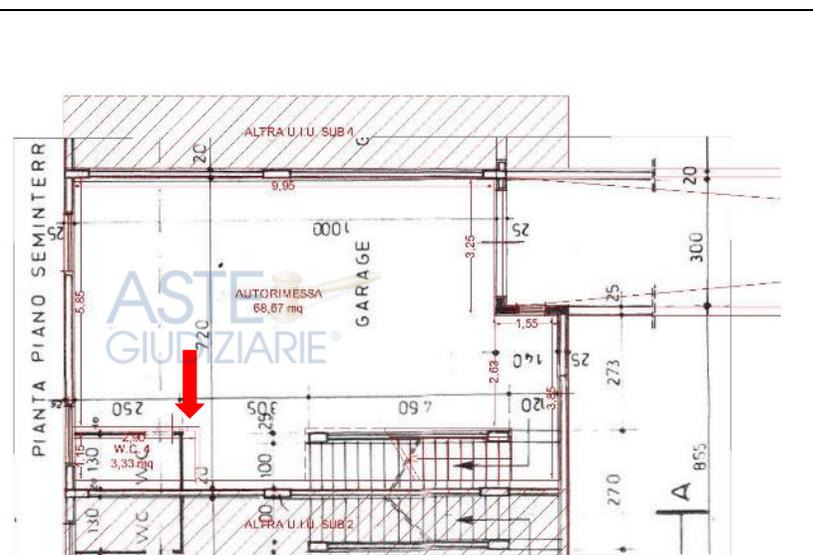




PIANTA PIANO TERRA/RIALZATO
H=295CM



PIANTA PIANO PRIMO
H=290CM



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H=285CM

Dal confronto tra la planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio (ovvero la concessione edilizia in sanatoria n.6247/san del 03.04.2001) e il rilievo dello stato dei luoghi della villetta, effettuato in sede di sopralluogo, emerge solo una lievissima difformità al piano seminterrato consistente nello spostamento di circa 50cm della parete del w.c. a discapito della superficie dell'autorimessa (vedi planimetria di sovrapposizione allegata). Tale piccola difformità non incide in alcun modo sui parametri urbanistici né sulle distanze delle costruzioni e per tale motivo è possibile ottenere sanatoria c.d. ordinaria (come riportato nell'ambito del presente quesito) mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., i cui costi di presentazione, comprensivi delle spese tecniche possono approssimarsi ad € **5.000,00**, salvi diversi e maggiori costi, al momento non quantificabili. Detti costi, come stabilito nell'ambito del presente quesito, saranno detratti dal valore di stima.

Sebbene richiesto, l'UTC non ha fornito alcun certificato di agibilità dei cespiti pignorati.

Dalle informazioni assunte presso l'UTC, è emerso che il terreno di sedime del lotto pignorato ricade nella zona *"F1 – Zona per standard e attrezzature, ivi compresa l'istruzione superiore ed i servizi sociali a scala comunale e sovra comunale"* del vigente strumento urbanistico.

Infine, dalle informazioni fornite dall'UTC, il terreno di sedime dell'immobile pignorato non ricade in aree demaniali, né risulta gravato da vincoli, censi, livelli o usi civici.

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.).

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Luigi Rampone, come dettagliatamente riportato nell'allegato verbale di accesso, è emerso che tutti i lotti sono disabitati e chiusi da diversi anni. La sottoscritta ha reperito l'allegato certificato di residenza dell'esecutato, da cui si desume che lo stesso risiede presso altro immobile, diverso da quelli pignorati.

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:

- g) 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;
- h) 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;
- i) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- j) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- k) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- l) 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:

- 6) Domande giudiziali;
- 7) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 8) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 9) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 10) 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:

- 5) Iscrizioni ipotecarie;
- 6) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 7) 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);
- 8) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

a. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2024 - Registro Particolare 21896 Registro Generale 27934

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI NAPOLI - UNEP Repertorio 6701 del 29/04/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA(NA)

La suddetta trascrizione ha dato origine alla presente procedura esecutiva R.G. n. 212/2024

b. ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 7224 Registro Generale 59597

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 508 del 17/01/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA(NA), POZZUOLI(NA)

L'iscrizione costituisce il titolo esecutivo nella presente p.e. R.G. n.212/2024

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare le visure ipocatastali sia a nome del soggetto esecutato, sia in riferimento ai dati catastali (vedi allegati), da cui sono emerse le suddette formalità pregiudizievoli relative al lotto pignorato, secondo lo schema di seguito riportato.

Si evidenzia, inoltre, che non sono presenti domande giudiziali, provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù, né alcun regolamento di condominio trascritto.

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

Ispezioni ipotecarie

Nominativo	Qualità	Periodo	Esiti - formalità
Omissis Omissis (Napoli, omissis)	Esecutato	Dal 29.06.1999 ad oggi	Formalità di cui ai punti a) e b)
Dati catastali			
C.F. comune di Giugliano in Campania foglio 88, particella 319, sub 2		dal 10.11.1994 ad oggi	Formalità di cui ai punti a) e b)
C.F. comune di Giugliano in Campania foglio 88, particella 319, sub 3		dal 10.11.1994 ad oggi	Formalità di cui ai punti a) e b)
C.F. comune di Giugliano in Campania foglio 88, particella 319, sub 4		dal 10.11.1994 ad oggi	Formalità di cui ai punti a) e b)
C.F. comune di Giugliano in Campania foglio 88, particella 319, sub 5		dal 10.11.1994 ad oggi	Formalità di cui ai punti a) e b)

Relativamente agli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, la sottoscritta ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Relativamente agli **oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**, si rappresenta che, oltre alle formalità sopra elencate così come indicate nella sezione B del presente quesito, ovvero le iscrizioni ipotecarie e i pignoramenti già descritti, sono presenti difformità catastali ed urbanistiche (riportate ai quesiti nn. 3 - 5), i cui costi di regolarizzazione sono stati stimati come di seguito dettagliato:

LOTTO 2 - circa € 7.000,00 complessivi.

Si specifica che detti costi saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Giugliano in Campania è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali.

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.

La sottoscritta, in risposta al presente quesito, ha effettuato delle opportune ricerche presso il comune di Giugliano in Campania e presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, da cui è emerso che il terreno di sedime del fabbricato entro cui ricadono i cespiti pignorati non è gravato da censi, livelli o usi civici.

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.*

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo, si è potuto accertare che non risulta costituito alcun condominio, laddove le spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni sarebbero forfetariamente sostenute da tutti gli occupanti delle unità immobiliari presenti nel complesso residenziale entro cui ricade il lotto 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 31-05-2025 • 10:06:50

STIMA IMMOBILE ID 200 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI |< < 200° di 202/202 > >| MENU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLOCA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p> <p>RICERCA RAPIDA</p> <p>STAMPA STIMA IMMOBILE</p> <p>CENTRO STAMPA</p> <p>GENERALE</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">ID</td> <td style="width: 15%;">Riferimento</td> <td colspan="3">Villetta a schiera in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 2 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania</td> </tr> <tr> <td>200</td> <td>1</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Creazione</td> <td>Modifica</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>29-05-2025</td> <td>31-05-2025</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Perizia</td> <td>Riferimento</td> <td>Data redazione perizia</td> <td>Data di stima</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td></td> <td></td> <td>maggio 2025</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Proprietà</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Destinazione</td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> <td>Subalterno</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Residenziale</td> <td>88</td> <td>319</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Categoria</td> <td>Valore di mercato della proprietà EUR</td> </tr> <tr> <td colspan="4">A/2</td> <td>204.825</td> </tr> </table> <p>UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; vertical-align: top;"> <p>Tipo immobile</p> <p>Villetta a schiera</p> <p>Inirizzo</p> <p>via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 2</p> <p>Cap</p> <p>Comune</p> <p>Giugliano in Campania</p> <p>Provincia</p> <p>Napoli</p> <p>Regione</p> <p>Campania</p> <p>Nazione</p> <p>Scala</p> <p>Piano</p> <p>Interno</p> <p>Zona di riferimento</p> </td> <td style="width: 70%; vertical-align: top;"> <p>Legame con indirizzo</p> <p>in <input type="checkbox"/> Escludi</p> <p>Provincia</p> <p>Napoli <input type="checkbox"/> Escludi</p> <p>Regione</p> <p>Campania <input type="checkbox"/> Escludi</p> <p>Nazione</p> <p>Scala</p> <p>Piano</p> <p>Interno</p> <p>Zona di riferimento</p> </td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 50%;">Latitudine</td> <td style="width: 50%;">Longitudine</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">RICAVA COORDINATE</td> <td style="text-align: center;">TROVA COORDINATE</td> </tr> </table>	ID	Riferimento	Villetta a schiera in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 2 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania			200	1				Creazione	Modifica				29-05-2025	31-05-2025				Perizia		Riferimento	Data redazione perizia	Data di stima					maggio 2025	Proprietà					Destinazione		Foglio	Particella	Subalterno	Residenziale		88	319	3	Categoria				Valore di mercato della proprietà EUR	A/2				204.825	<p>Tipo immobile</p> <p>Villetta a schiera</p> <p>Inirizzo</p> <p>via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 2</p> <p>Cap</p> <p>Comune</p> <p>Giugliano in Campania</p> <p>Provincia</p> <p>Napoli</p> <p>Regione</p> <p>Campania</p> <p>Nazione</p> <p>Scala</p> <p>Piano</p> <p>Interno</p> <p>Zona di riferimento</p>	<p>Legame con indirizzo</p> <p>in <input type="checkbox"/> Escludi</p> <p>Provincia</p> <p>Napoli <input type="checkbox"/> Escludi</p> <p>Regione</p> <p>Campania <input type="checkbox"/> Escludi</p> <p>Nazione</p> <p>Scala</p> <p>Piano</p> <p>Interno</p> <p>Zona di riferimento</p>	Latitudine	Longitudine	RICAVA COORDINATE	TROVA COORDINATE
ID	Riferimento	Villetta a schiera in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 2 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania																																																												
200	1																																																													
Creazione	Modifica																																																													
29-05-2025	31-05-2025																																																													
Perizia		Riferimento	Data redazione perizia	Data di stima																																																										
				maggio 2025																																																										
Proprietà																																																														
Destinazione		Foglio	Particella	Subalterno																																																										
Residenziale		88	319	3																																																										
Categoria				Valore di mercato della proprietà EUR																																																										
A/2				204.825																																																										
<p>Tipo immobile</p> <p>Villetta a schiera</p> <p>Inirizzo</p> <p>via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 2</p> <p>Cap</p> <p>Comune</p> <p>Giugliano in Campania</p> <p>Provincia</p> <p>Napoli</p> <p>Regione</p> <p>Campania</p> <p>Nazione</p> <p>Scala</p> <p>Piano</p> <p>Interno</p> <p>Zona di riferimento</p>	<p>Legame con indirizzo</p> <p>in <input type="checkbox"/> Escludi</p> <p>Provincia</p> <p>Napoli <input type="checkbox"/> Escludi</p> <p>Regione</p> <p>Campania <input type="checkbox"/> Escludi</p> <p>Nazione</p> <p>Scala</p> <p>Piano</p> <p>Interno</p> <p>Zona di riferimento</p>																																																													
Latitudine	Longitudine																																																													
RICAVA COORDINATE	TROVA COORDINATE																																																													

75 Usa <

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 31-05-2025 • 10:06:50

STIMA IMMOBILE ID 200 - Rif. 1

OMETTI
TROVA
TUTTI
|<
<
200° di 202/202
>
>|
ME NU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLOCA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p> <p>RICERCA RAPIDA</p> <p>STAMPA STIMA IMMOBILE</p> <p>CENTRO STAMPA</p> <p style="text-align: center;">GENERALE</p>	<p>ID Riferimento 200 1</p> <p>Creazione Modifica 29-05-2025 31-05-2025</p> <p>Perizia Riferimento</p> <p>Proprietà</p> <p>Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria</p> <p>Residenziale 88 319 3 A/2</p> <p>Valore di mercato della proprietà EUR 204.825</p> <p>UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE</p>	<p style="text-align: center;">Villetta a schiera in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 2 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania</p> <p>Data redazione perizia Data di stima maggio 2025</p> <p style="text-align: right;">Criterio di calcolo adottato Uni 10750:2005</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>UNI 10750:2005</th> <th>DPR 138/98</th> <th>Personale</th> <th>Netta per locazione</th> <th>Terreni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie al 100%</td> <td>132,71</td> <td colspan="3">Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 60%</td> <td>72,00</td> <td colspan="3">Garage, sottotetti, cantinole, depositi (piani terra e primo, non residenziali, oltre accessori)</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 50%</td> <td></td> <td colspan="3">Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 35%</td> <td>30,85</td> <td colspan="3">Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 25%</td> <td></td> <td colspan="3">Balconi e terrazze scoperti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 15%</td> <td></td> <td colspan="3">Giardini di appartamenti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 10%</td> <td>146,33</td> <td colspan="3">Giardini di ville e villini. Lastrici solari. Piazzali pavimentati</td> </tr> <tr> <td>Sup. al 50,00%</td> <td></td> <td colspan="3">Sottotetto non abitabile</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750.2005 mq</td> <td style="text-align: center;">201,34</td> </tr> </tbody> </table> <p style="color: red; text-align: center;">CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">Arrotondamento</td> <td style="width: 30%;">Superficie commerciale netta mq</td> <td style="width: 40%;">Superficie commerciale mq</td> </tr> <tr> <td>unità</td> <td></td> <td style="text-align: center;">201,00</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">STAMPA SUPERFICIE</p>	UNI 10750:2005	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni	Superficie al 100%	132,71	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti			Superficie al 60%	72,00	Garage, sottotetti, cantinole, depositi (piani terra e primo, non residenziali, oltre accessori)			Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.			Superficie al 35%	30,85	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.			Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.			Superficie al 15%		Giardini di appartamenti.			Superficie al 10%	146,33	Giardini di ville e villini. Lastrici solari. Piazzali pavimentati			Sup. al 50,00%		Sottotetto non abitabile			Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750.2005 mq				201,34	Arrotondamento	Superficie commerciale netta mq	Superficie commerciale mq	unità		201,00
UNI 10750:2005	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni																																																						
Superficie al 100%	132,71	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti																																																								
Superficie al 60%	72,00	Garage, sottotetti, cantinole, depositi (piani terra e primo, non residenziali, oltre accessori)																																																								
Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.																																																								
Superficie al 35%	30,85	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.																																																								
Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.																																																								
Superficie al 15%		Giardini di appartamenti.																																																								
Superficie al 10%	146,33	Giardini di ville e villini. Lastrici solari. Piazzali pavimentati																																																								
Sup. al 50,00%		Sottotetto non abitabile																																																								
Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750.2005 mq				201,34																																																						
Arrotondamento	Superficie commerciale netta mq	Superficie commerciale mq																																																								
unità		201,00																																																								

75 Usa

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

STIMA IMMOBILE ID 200 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI |< < 200° di 202/202 > >| MENU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLOCA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p>	<p>ID Riferimento</p> <p>200 1</p> <p>Creazione Modifica</p> <p>29-05-2025 31-05-2025</p>	<p>Villetta a schiera in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 2 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania</p> <p>Perizia Riferimento Data redazione perizia Data di stima</p> <p>Proprietà</p> <p>Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR</p> <p>Residenziale 88 319 3 A/2 204.825</p>
---	---	--

- UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA		STAMPA STIMA IMMOBILE		CENTRO STAMPA	
Anno di costruzione o ristrutturazione		2005			
<p>COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO</p> <p>Piano con ascensore</p> <p>Piano senza ascensore</p> <p>Orientamento</p> <p>Esposizione</p> <p>Affaccio</p> <p>Taglio</p> <p>Balconi</p> <p>Distribuzione</p> <p>Luminosità</p> <p>Vetustà</p> <p>Finitura</p> <p>Manutenzione: immobile</p> <p>Riscaldamento</p> <p>Efficienza energetica</p> <p>Locazione</p> <p>Stabile</p> <p>Parcheggio</p> <p>Trasporti</p> <p>Traffico</p> <p>Zona</p> <p>Produttività</p> <p>Altro</p>		<p>Rialzato: 0,85</p> <p>Nord-Sud: 0,95</p> <p>Su due lati: 1,00</p> <p>Su grande cortile interno con giardino: 0,95</p> <p>> mq 100 con 2 bagni: 1,05</p> <p>Con due balconi: 1,05</p> <p>Normale: 1,00</p> <p>Normale: 1,00</p> <p>Ordinaria: 1,00</p> <p>Mediocre: 0,95 + stabile Mediocre: 0,95</p> <p>Autonomo: 1,05</p> <p>Normale: 1,00</p> <p>Nella media della zona: 1,00</p> <p>C</p>		<p>Prezzi marginali</p> <p>PCA x</p> <p>PSA 0,850 x -45.225</p> <p>ORI 0,950 x -15.075</p> <p>ESP 1,000 x 0</p> <p>AFF 0,950 x -15.075</p> <p>TAG 1,050 x 15.075</p> <p>BAL 1,050 x 15.075</p> <p>DIS 1,000 x 0</p> <p>LUM 1,000 x 0</p> <p>VET 0,850 x -45.225</p> <p>FIN 1,000 x 0</p> <p>MAN 0,900 x -30.150</p> <p>RIS 1,050 x 15.075</p> <p>EFF x</p> <p>LQC x</p> <p>STA x</p> <p>PAR 1,000 x 0</p> <p>TRAS x</p> <p>TRAF 1,000 x 0</p> <p>ZON 1,000 x 0</p> <p>PROD x</p> <p>ALT =</p>	
Coefficiente correttivo per stima di locazione		0,679353		Coefficiente correttivo	
				0,679353	
				-96.675	

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 31-05-2025 • 10:06:50

STIMA IMMOBILE ID 200 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < > >| ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE ID 200 Riferimento 1 Creazione 29-05-2025 Modifica 31-05-2025	Villetta a schiera in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 2 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania																			
Duplica STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI	Perizia ? Riferimento ? Data redazione perizia ? Data di stima ? maggio 2025																			
Proprietà ? Valore di mercato della proprietà EUR 204.825																				
Destinazione Residenziale Foglio 88 Particella 319 Subalterno 3 Categoria A/2																				
UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE																				
RICERCA RAPIDA																				
Metodo di stima ? Valori di riferimento ? Stima per comparazione ? Valore di locazione ? Stima per capitalizzazione ? Stima per trasformazione ? Diritto ?																				
STIMA PER COMPARAZIONE ?																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;"> Valore zona per mq EUR 1.500,00 </td> <td style="width: 10%; text-align: center;">x</td> <td style="width: 20%;"> Coefficiente correttivo 0,679353 </td> <td style="width: 10%; text-align: center;">=</td> <td style="width: 20%;"> Valore per mq EUR 1.019,03 </td> <td style="width: 10%; text-align: center;">x</td> <td style="width: 20%;"> Superficie commerciale mq 201,00 </td> <td style="width: 10%; text-align: center;">=</td> <td style="width: 20%;"> Valore di comparazione EUR 204.825 </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <small>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</small> </td> <td colspan="2"> <small>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</small> </td> <td colspan="2"> <small>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</small> </td> <td colspan="2"> <small>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750:2005</small> </td> <td> <small>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</small> </td> </tr> </table>			Valore zona per mq EUR 1.500,00	x	Coefficiente correttivo 0,679353	=	Valore per mq EUR 1.019,03	x	Superficie commerciale mq 201,00	=	Valore di comparazione EUR 204.825	<small>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</small>		<small>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</small>		<small>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</small>		<small>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750:2005</small>		<small>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</small>
Valore zona per mq EUR 1.500,00	x	Coefficiente correttivo 0,679353	=	Valore per mq EUR 1.019,03	x	Superficie commerciale mq 201,00	=	Valore di comparazione EUR 204.825												
<small>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</small>		<small>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</small>		<small>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</small>		<small>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750:2005</small>		<small>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</small>												
Valore zona per mq EUR <input type="text" value="1.500,00"/> ● <small>Valore medio immobili comparati per mq -</small> <input type="text" value=""/> ○																				
Prezzo marginale per mq EUR <input type="text" value="-480,97"/>																				
STAMPA STIMA COMPARAZIONE																				
GENERALE																				

OMISSIS
 OMISSIS
 OMISSIS

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Suburbana/VARCATURO

Codice zona: E5

Microzona:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1700	L	3,7	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1150	L	2,5	3,8	L
Box	Normale	610	940	L	2,5	3,9	L
Ville e Villini	Normale	1150	1750	L	3,8	5,8	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €1.500,00, attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 204.825,00, approssimabili a: **€ 205.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni

matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolte al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che sono presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali ed urbanistiche aventi un costo di regolarizzazione complessivo stimato in circa **€ 7.000,00**; non sono presenti spese condominiali insolte.

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

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 178.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
205.000,00 €	7.000,00 €	198.000,00 €	- 19.800,00 €	178.200,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA euro 178.000,00

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.

Non si ricade nel caso di quota indivisa in quanto il pignoramento investe la piena proprietà del bene in testa all'esecutato.

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.

In merito alla **residenza anagrafica** dell'esecutato, la sottoscritta ha reperito l'allegato certificato di residenza, da cui si evince che il debitore risiede in Napoli, via Diomede Carafa n. 24 - interno 2 A, ovvero presso un cespite diverso da quelli pignorati. Si rappresenta che la sottoscritta ha richiesto più volte il certificato di residenza storico del debitore al competente ufficio anagrafe (ovvero l'ufficio Municipalità 10 di Napoli, come indicato dall'ufficio Municipalità 1 del medesimo comune), inviando numerose PEC di sollecito ed effettuando numerose telefonate, senza alcun riscontro (vedi allegati).

Relativamente al **regime patrimoniale**, la scrivente ha reperito presso il Comune di Napoli l'estratto per riassunto dal registro degli atti nascita (vedi allegato), dal quale si desume che l'esecutato è di stato civile libero.

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.

Si riporta nel seguito uno schema sintetico-descrittivo dei beni pignorati, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

LOTTO n.2: – **Piena ed intera proprietà di villetta a schiera** sviluppatasi ai piani seminterrato, terra e primo, ubicata nel comune di Giugliano in Campania (NA), via Madonna del Pantano, n. 115, Parco Susy, n. 3/D; è composto, al piano terra/rialzato, da soggiorno, cucina e servizio igienico oltre a due balconi e due cortili esclusivi, al piano primo da disimpegno, n. 3 camere da letto, due servizi igienici e un ripostiglio oltre a due balconi e lastrico solare, al piano seminterrato da un'autorimessa con servizio igienico; confina con corsia comune sub 1 a nord, con altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 4 ad ovest, con altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 2 ad est, con terreno foglio 88, p.lla 157 a sud; è riportato nel **C.F. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 88, particella 319, sub 3**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 361,52; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per una errata rappresentazione grafica del lotto e una rappresentazione grafica mancante; vi è Concessione Edilizia in sanatoria n. 6247/san del 03.04.2001 cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi eccetto una lieve diversa disposizione degli spazi interni sanabile ex art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001; non risulta presente alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 178.000,00

Conclusioni

Rimandando ai precedenti paragrafi della presente relazione per le risposte ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

Allo stato attuale si è ritenuto opportuno, attese le condizioni strutturali, morfologiche, di uso dei beni pignorati, procedere alla suddivisione in n.4 lotti per la vendita.

Il lotto n. 2 oggetto di pignoramento è costituito da una villetta a schiera che si sviluppa sui piani seminterrato, terra e primo, con annessa area scoperta e lastrico solare, sita nel comune di Giugliano in Campania alla via Madonna del Pantano, n. 115, ricompresa nel complesso residenziale denominato "Parco Susy"

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **Comune di Giugliano in Campania (NA)**, via Madonna del Pantano, n. 115, piano S1-T-1, come di seguito indicato:

- ✓ unità immobiliare riportata al CF di detto comune al **foglio 88, particella 319, sub 3**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 361,52

e risultano intestati a:

- ✓ **OMISSIS Omissis**, nato a NAPOLI (NA) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 1/1.

Si rappresenta che il primo atto è un atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, ovvero un atto *inter vivos*, costituito dall'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (trascritto il 29/07/1999 ai nn.28994/20433).

Relativamente al **regime patrimoniale** del debitore, la scrivente ha reperito presso il Comune di Napoli l'estratto per riassunto dal registro degli atti nascita (vedi allegato), dal quale si desume che l'esecutato è di stato civile libero.

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Luigi Rampone, come dettagliatamente riportato nell'allegato verbale di accesso, è emerso che tutti i lotti sono disabitati e chiusi da diversi anni.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico del lotto pignorato.

LOTTO n.2: – **Piena ed intera proprietà di villetta a schiera** sviluppantesi ai piani seminterrato, terra e primo, ubicata nel comune di Giugliano in Campania (NA), via Madonna del Pantano, n. 115, Parco Susy, n. 3/D; è composto, al piano terra/rialzato, da soggiorno, cucina e servizio igienico oltre a due balconi e due cortili esclusivi, al piano primo da disimpegno, n. 3 camere da letto, due servizi

igienici e un ripostiglio oltre a due balconi e lastrico solare, al piano seminterrato da un'autorimessa con servizio igienico; confina con corsia comune sub 1 a nord, con altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 4 ad ovest, con altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 2 ad est, con terreno foglio 88, p.lla 157 a sud; è riportato nel **C.F. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 88, particella 319, sub 3**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 361,52; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per una errata rappresentazione grafica del lotto e una rappresentazione grafica mancante; vi è Concessione Edilizia in sanatoria n. 6247/san del 03.04.2001 cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi eccetto una lieve diversa disposizione degli spazi interni sanabile ex art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001; non risulta presente alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 178.000,00

L'immobile non ricade su aree demaniali, né risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

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

Si allegano alla presente:

All. n°1: verbale di sopralluogo;

All. n°2: rilievo fotografico;

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

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

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

All. n°6: documentazione ipocatastale;

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

All. n°8: documentazione anagrafica e di stato civile.

L'esperto stimatore

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 212/2024 promosso da
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.

contro
il sig. **OMISSIS OMISSIS** (Napoli, omissis)



LOTTO 3

INDICE

Premessa.....	117
Cronistoria della procedura espropriativa n. 212/2024	117
Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	119
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	120
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	126
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	138
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	143
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	147
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
QUESITO n. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	152
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	153
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	156
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	156
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	157
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.....	158
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	167
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.....	167
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	168
Conclusioni.....	169

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 212/2024 promosso da
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.

contro

il sig. **OMISSIS OMISSIS** (Napoli, omissis)

RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE

Ill.mo G.E. dott.ssa Monica MARRAZZO

Premessa

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

Cronistoria della procedura espropriativa n. 212/2024

La **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.**, con sede in Roma alla via Altero Spinelli n. 30, risulta creditrice nei confronti della società Omissis s.r.l. in liquidazione della somma di €2.625.878,92 e, nei limiti di €1.262.981,99 oltre interessi, nei confronti del sig. **OMISSIS Omissis**, nato a Napoli l'omissis, in forza di Decreto ingiuntivo n. 508/2023 emesso dal Tribunale di Napoli.

Il creditore precedente provvedeva a notificare l'atto di precetto in data 30.01.2024 alla società Omissis s.r.l. in liquidazione per il pagamento dell'importo di €2.612.896,93 oltre agli interessi legali ed in solido all'arch. Omissis Omissis per il pagamento della somma di €1.250.000,00, oltre agli interessi legali; rimasto infruttuoso detto atto, il creditore procedeva alla notifica dell'atto di pignoramento, in data 29.04.2024, relativamente alla "*piena proprietà 1/1 del sig. Omissis Omissis degli immobili siti nel comune di Giugliano in Campania alla via Madonna del Pantano, n. 115 e precisamente:*

1. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel Catasto Fabbricati del comune di Giugliano in Campania al **Foglio 88, p.lla 319, sub 2**, piano S-1, cl.3, cat. A/2.*
2. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al **Foglio 88, p.lla 319, sub 3**, piano S-1, cl.3, cat. A/2.*
3. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al **Foglio 88, p.lla 319, sub 4**, piano S-1, cl.3, cat. A/2.*
4. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al **Foglio 88, p.lla 319, sub 5**, piano S-1, cl. 3, cat. A/2."*



In data 17.09.2024 interveniva nella procedura esecutiva lo stesso creditore procedente per ulteriori € 179.376,44 oltre interessi maturati dal 29.03.2024, spese e compensi legati alla presente procedura espropriativa

Con decreto del 05.02.2025, codesto spettabile GE nominava la sottoscritta esperto stimatore nella procedura in parola e, successivamente, la sottoscritta provvedeva a depositare telematicamente atto di accettazione per l'incarico conferito. Nei tempi prescritti, la scrivente depositava anche i moduli di controllo della documentazione, così come disposto da codesto magistrato.

La perizia, così come indicato nell'incarico stesso, è stata consegnata entro il limite di 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il giorno 01.07.2025.



Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, il custode giudiziario avv. Luigi Rampone, in accordo con la sottoscritta, ha proceduto all'invio di R/R per la convocazione delle parti per il sopralluogo presso i recapiti riportati nell'atto di pignoramento.

Il sopralluogo fu fissato per il giorno 21.02.2025 alle ore 9:30 presso gli immobili staggiti, siti in Giugliano in Campania, via Madonna del Pantano n. 115 - Parco Susy; in tale data, sul posto non è stata rilevata la presenza né dell'esecutato, né del creditore e si è constatato che tutti e quattro gli immobili erano disabitati da diversi anni. Successivamente, in data 27.02.2025, il Custode Giudiziario, avendo ricevuto le chiavi degli immobili a mezzo posta da parte dell'esecutato, si è recato presso gli immobili pignorati con l'ausilio dei Carabinieri della locale stazione di Varcaturò, elaborando appositi verbali con riprese video e foto al fine di verificare la presenza di persone o oggetti.

Infine, in data 28.02.2025 alle ore 9:30, entrambi gli ausiliari nominati (custode ed esperto), si sono recati presso i cespiti staggiti e hanno preso visione di tutti e quattro gli immobili pignorati effettuando, la sottoscritta, i rilievi grafici e fotografici del caso.

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

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

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

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

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento, si rappresenta che, come riportato in precedenza, il creditore procedente "*dichiara di voler sottoporre a pignoramento [omissis] 1/1 di piena proprietà del sig. Omissis Omissis*"; tale diritto corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di cessione a titolo oneroso di immobili a rogito del notaio Vincenzo Pulcini del 29.06.1999 (Rep. 1637, Racc. 1097), trascritto ai nn. 28993/20432 del 29.07.1999 (Ufficio di Napoli 2). Parimenti, nella nota di trascrizione del pignoramento (R.G. 27934, R.P. 21896 del 03.06.2024), il diritto reale oggetto di pignoramento è pari a 1/1 di piena proprietà in danno del debitore.

Relativamente al **regime patrimoniale** del debitore, la scrivente ha reperito presso il Comune di Napoli l'estratto per riassunto dal registro degli atti nascita (vedi allegato), dal quale si desume che l'esecutato è di stato civile libero.

Il pignoramento è relativo ai seguenti cespiti, laddove il CP "*dichiara di voler sottoporre a pignoramento [omissis] degli immobili siti nel comune di Giugliano in Campania alla via Madonna del Pantano, n. 115 e precisamente:*

1. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al Foglio 88, p.lla 319, sub 2, piano S-1, cl. 3, cat A/2.*
2. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al Foglio 88, p.lla 319, sub 3, piano S-1, cl. 3, cat A/2.*
3. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al Foglio 88, p.lla 319, sub 4, piano S-1, cl. 3, cat A/2.*
4. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al Foglio 88, p.lla 319, sub 5, piano S-1, cl. 3, cat A/2."*

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

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

Analogamente la sottoscritta ha reperito presso l’Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince che lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo è sostanzialmente conforme a quanto riportato nei predetti documenti grafici catastali, ad eccezione dei subb. 3 e 4, come meglio specificato al successivo quesito n.3.

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dei confini della particella 319, nella quale ricadono i beni pignorati (tratteggio rosso) e della strada privata di accesso (p.lla 294), comune all’intero complesso edilizio (tratteggio giallo), con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale presso la banca dati dell’Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).

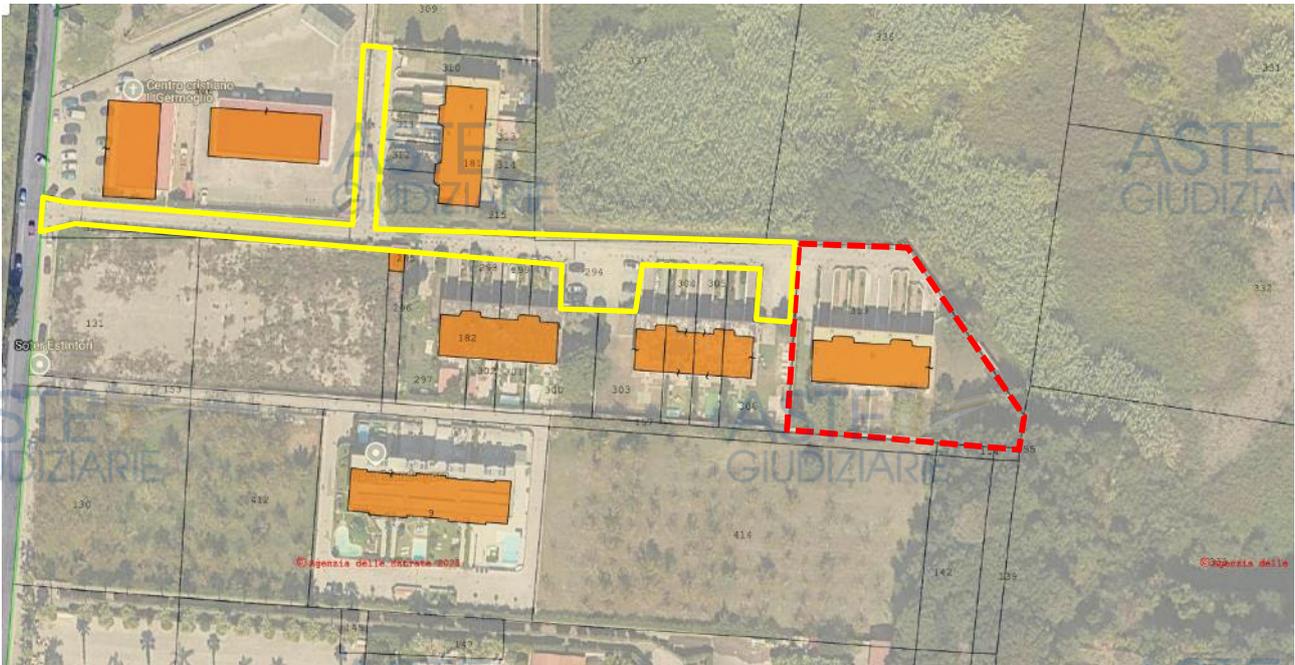
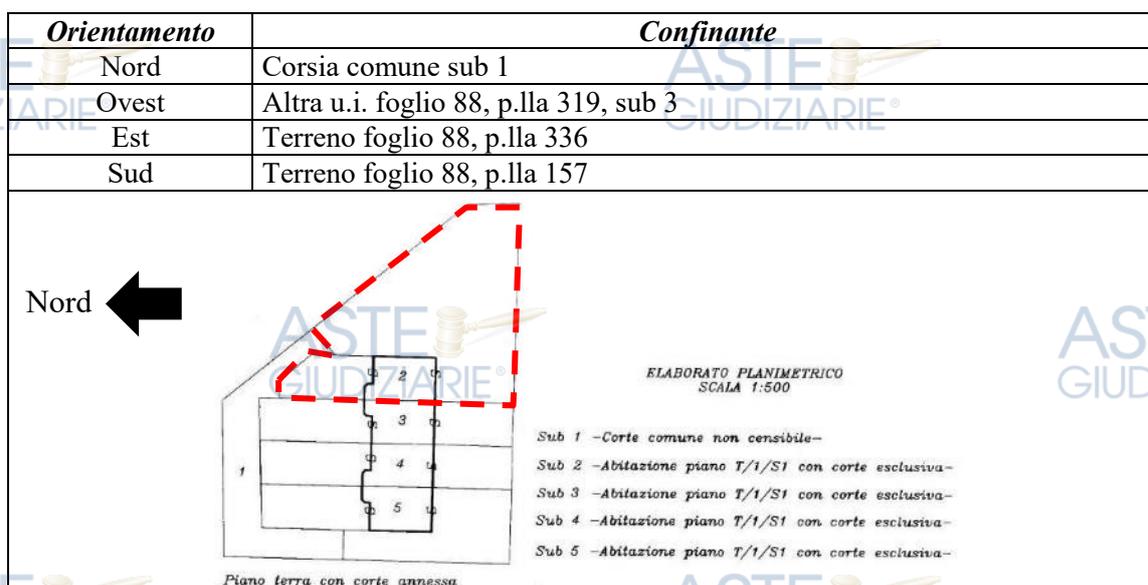


Foto satellitare con sovrapposizione della mappa catastale

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

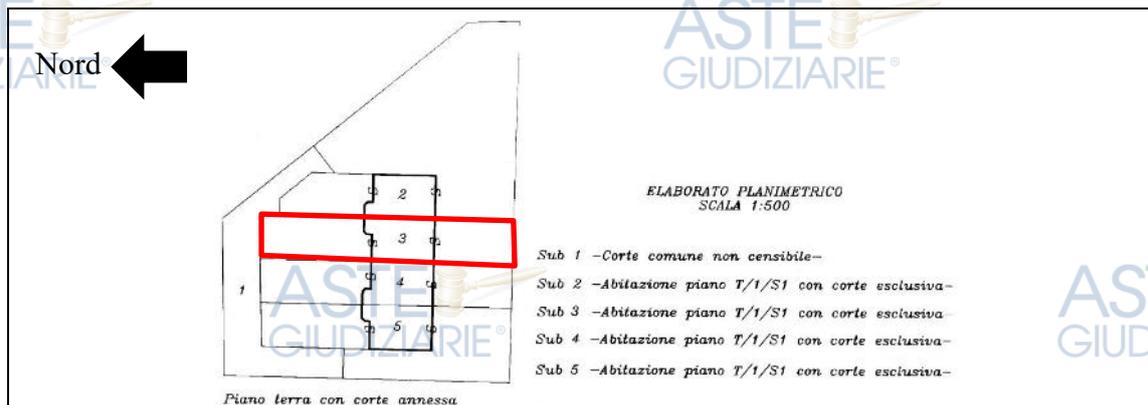
Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità del bene, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in **n. 4 lotti per la vendita**, come di seguito indicato.

LOTTO 1 – Piena proprietà di villetta a schiera sviluppantesi tra i piani seminterrato, terra e primo, con annesse aree scoperte esterne e lastrico solare, sita nel comune di Giugliano in Campania, in via Madonna del Pantano, n. 115 – Parco SUSY, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 88, particella 319 sub 2**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita euro 361,52 avente i seguenti confini:



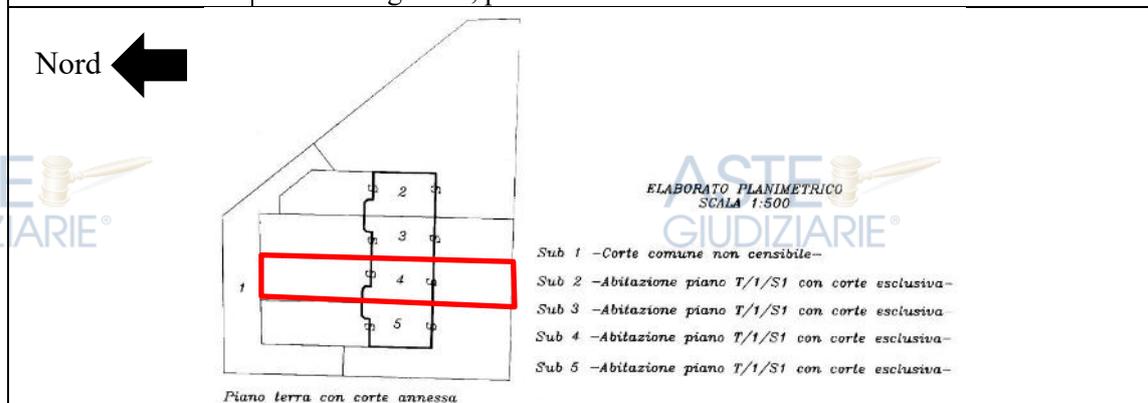
LOTTO 2 – Piena proprietà di villetta a schiera sviluppantesi tra i piani seminterrato, terra e primo, con annesse aree scoperte esterne e lastrico solare, sita nel comune di Giugliano in Campania, in via Madonna del Pantano, n. 115 – Parco SUSY, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 88, particella 319 sub 3**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita euro 361,52 avente i seguenti confini:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Corsia comune sub 1
Ovest	Altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 4
Est	Altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 2
Sud	Terreno foglio 88, p.lla 157



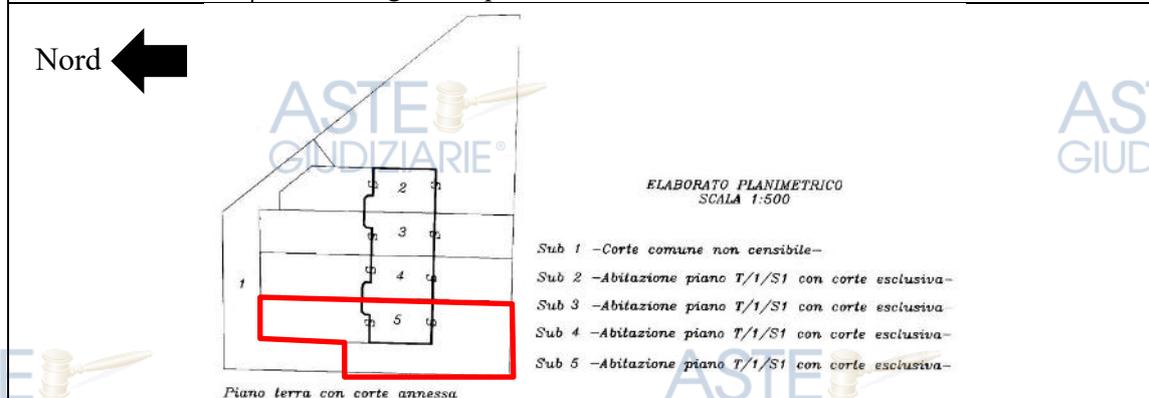
LOTTO 3 – Piena proprietà di villetta a schiera sviluppantesi tra i piani seminterrato, terra e primo, con annesse aree scoperte esterne e lastrico solare, sita nel comune di Giugliano in Campania, in via Madonna del Pantano, n. 115 – Parco SUSY, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 88, particella 319 sub 4**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita euro 361,52 avente i seguenti confini:

Orientamento	Confinante
Nord	Corsia comune sub 1
Ovest	Altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 3
Est	Altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 5
Sud	Terreno foglio 88, p.lla 157



LOTTO 4 – Piena proprietà di villetta a schiera sviluppantesi tra i piani seminterrato, terra e primo, con annesse aree scoperte esterne e lastrico solare, sita nel comune di Giugliano in Campania, in via Madonna del Pantano, n. 115 – Parco SUSY, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 88, particella 319 sub 5**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita euro 361,52 avente i seguenti confini:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Corsia comune sub 1
Ovest	Altra u.i. foglio 88, p.lla 306
Est	Altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 4
Sud	Terreno foglio 88, p.lla 157



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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Il lotto n. 3 oggetto di pignoramento è costituito da una villetta a schiera che si sviluppa sui piani seminterrato, terra e primo con annessa area scoperta e lastrico solare, sita nel comune di Giugliano in Campania alla via Madonna del Pantano, n. 115, ricompresa nel complesso residenziale denominato "Parco Susy".

Giugliano in Campania è un comune italiano di circa 124.000 abitanti della città metropolitana di Napoli in Campania; il comune si trova ad un massimo di 97 m e ad un minimo di pochi metri sul livello del mare. Il comune si trova nella zona nord-occidentale dell'entroterra di Napoli compreso nella Pianura Campana e confina a nord con il territorio casertano e a sud con i campi Flegrei.



ASTE GIUDIZIARIE®
Il bene pignorato si trova nella zona sud-ovest del territorio di Giugliano in Campania, a circa 1,5 km dalle spiagge di Varcaturò, a 13 km dal centro cittadino e a circa 15 km dal centro di Napoli.

Gli immobili sono inseriti in un contesto urbanizzato caratterizzato da edifici simili a quello in oggetto, facenti parte della tipologia di villette a schiera destinate a civile abitazione; il lotto è situato all'interno di un complesso immobiliare denominato "Parco Susy". Sul civico 115 di via Madonna del Pantano si aprono gli ingressi pedonale e carrabile che immettono su un viale di accesso, censito al C.T. del comune di Giugliano in Campania al foglio 88, p.lla 294. Detto viale risulta essere comune così come indicato nell'atto di provenienza del lotto (Atto di cessione a titolo oneroso di immobili a rogito del notaio Vincenzo Pulcini del 29.06.1999 - Rep. 1637, Racc. 1097- trascritto ai nn. 28993/20432 del 29.07.1999) dal quale si evince che " tra i beni comuni all'intero complesso edilizio di cui costituiscono parte gli anzidetti immobili [omissis] l'intera strada comune che dà accesso al complesso immobiliare e che si diparte dalla detta via Licola Madonna del Pantano n. 115, confinante [omissis] ; per tali beni comuni le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie sono da ripartirsi tra tutti i proprietari degli immobili che compongono il complesso immobiliare; [omissis] la strada è riportata nel N.C.T. di detto comune alla partita 1, foglio 88, p.lla 294 di are 18.63;"



Ingresso da via Madonna del Pantano



Ingresso da via Madonna del Pantano



Viale di accesso comune a tutto il complesso immobiliare



Viale di accesso comune alle sole villette pignorate
B.C.N.C. sub 1

Il complesso immobiliare "Parco Susy" (tratteggiato blu) risulta essere composto da n. 4 blocchi distinti, ognuno composto a sua volta da n. 4 villette a schiera con aree esterne di proprietà esclusiva e con il viale comune precedentemente descritto individuato dalla p.lla 294. Gli accessi, pedonale e carrabile, al parco avvengono direttamente da via Madonna del Pantano, n. 115 attraverso dei cancelli in ferro automatizzati (vedi freccia gialla nel grafico) e, percorrendo il viale comune asfaltato per circa 200 metri, si arriva al vialetto comune alle sole villette pignorate (subalterni 2-3-4-5), individuato catastalmente come sub 1 (bene comune non censibile), anch'esso asfaltato. Su detto bene comune non censibile sub 1 si aprono sia l'accesso pedonale che immette nel cortile esclusivo del sub 4 e sia la rampa di collegamento con il piano seminterrato del sub 4. Sia il viale comune p.lla 294 che il vialetto p.lla 319, sub 1 sono in sufficienti condizioni di conservazione. La villetta in oggetto risulta essere la terzultima a destra (tratto rosso) per chi percorre il bene comune non censibile sub 1, nel blocco contraddistinto con la lettera "D" .



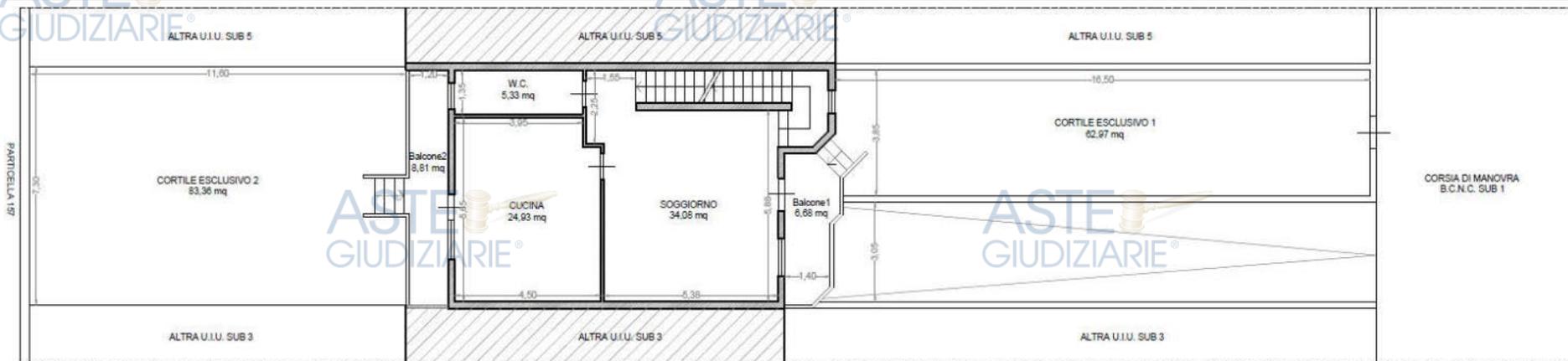
La villetta di cui al **LOTTO 3**, facente parte del blocco "D", si articola in n.2 piani fuori terra a destinazione residenziale e un piano seminterrato a destinazione autorimessa, con due cortili in proprietà esclusiva e con la proprietà anche del lastrico solare. Percorrendo il cortile esclusivo e salendo qualche gradino si arriva al portoncino d'ingresso alla villetta pignorata che risulta così composta:

- **PIANO TERRA/RIALZATO:** soggiorno, cucina e servizio igienico aventi un'altezza utile interna di 2,95 m e una superficie utile di circa 64 mq, oltre a due balconi contrapposti della superficie complessiva di circa 15 mq e due cortili esclusivi aventi una superficie complessiva di circa 146 mq.
- **PIANO PRIMO:** disimpegno, n. 3 camere da letto, due servizi igienici e un ripostiglio (accessibile mediante una scala a pioli da posizionare sugli ultimi gradini delle scale di collegamento tra il piano terra e il piano primo) aventi un'altezza utile interna di 2,90 m e una

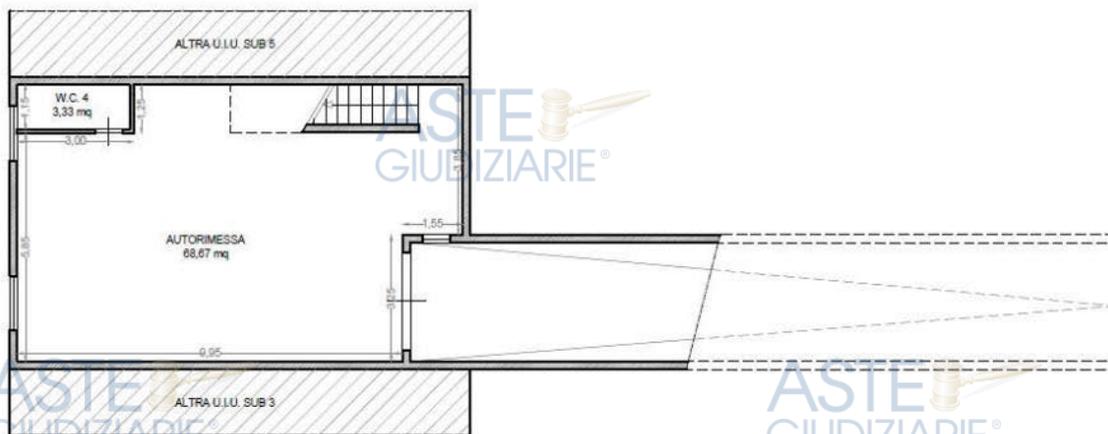
superficie utile di circa 68 mq, oltre a due balconi contrapposti aventi una superficie complessiva di circa 15 mq;

- PIANO SEMINTERRATO: autorimessa con servizio igienico aventi un'altezza utile di 2,85 m e una superficie utile di circa 72 mq.

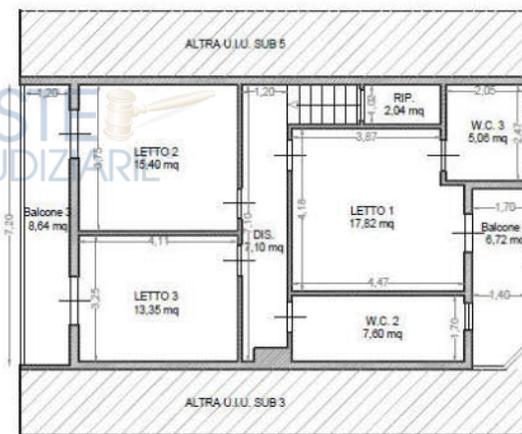
Si riporta, come stabilito da codesto GE, una planimetria dei cespiti elaborata dalla sottoscritta, finalizzata alla visualizzazione della composizione dell'immobile stesso.



PIANTA PIANO TERRA/RIALZATO
H=295CM



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO PRIMO



In merito alle dotazioni condominiali e alle pertinenze del cespite, facendo riferimento all'atto di cessione a titolo oneroso di immobili a rogito del notaio Vincenzo Pulcini del 29.06.1999 (Rep. 1637 - Racc. 1097), trascritto ai nn. 28993/20432 del 29.07.1999 e alla documentazione catastale, risulta quanto di seguito riportato.

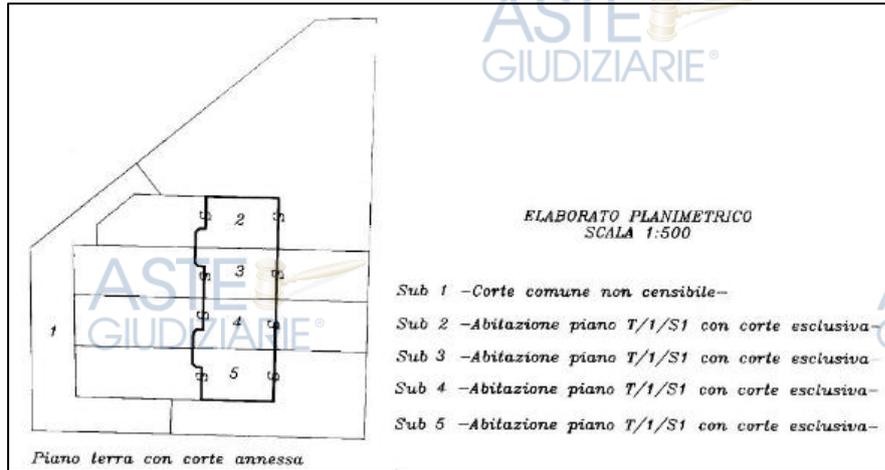
DOTAZIONI CONDOMINIALI

- Il viale di accesso p.lla 294 risulta comune a tutte le villette facenti parte del Parco Susy, così come indicato nell'atto di provenienza, "*tra i beni comuni all'intero complesso edilizio di cui costituiscono parte gli anzidetti immobili [omissis] l'intera strada comune che dà accesso al complesso immobiliare e che si diparte dalla detta via Licola Madonna del Pantano n. 115, confinante [omissis] ; per tali beni comuni le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie sono da ripartirsi tra tutti i proprietari degli immobili che compongono il complesso immobiliare; [omissis] la strada è riportata nel N.C.T. di detto comune alla partita 1, foglio 88, p.lla 294 di are 18.63;*"
- Il vialetto di accesso p.lla 319, sub 1 (B.C.N.C.) risulta comune alle sole villette subb. 2-3-4-5 della p.lla 319, così come rappresentato nell'elaborato planimetrico di detta particella.

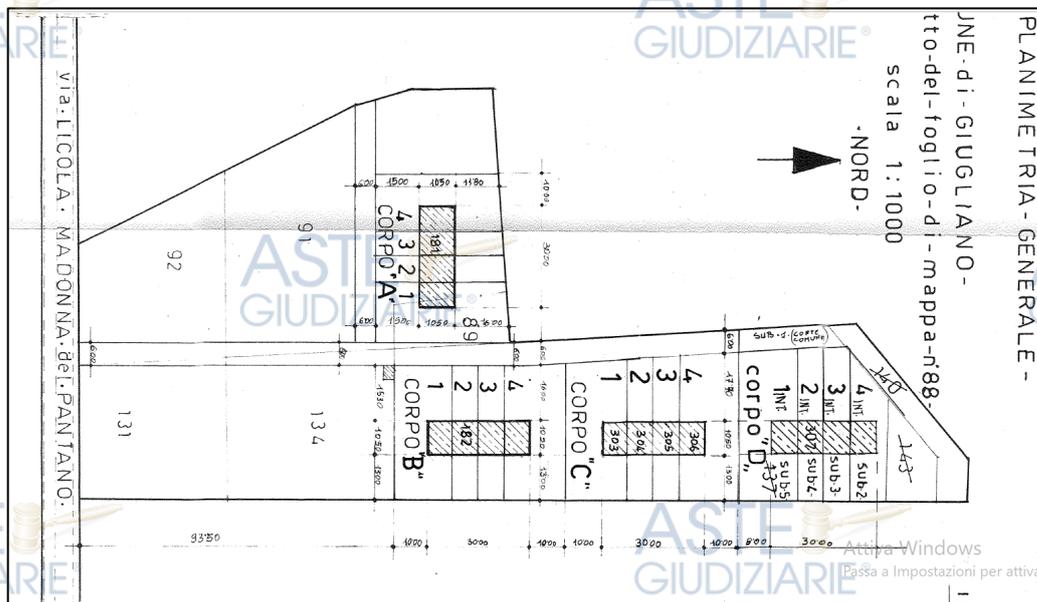
PERTINENZE DEL CESPITE

- Lastrico solare, così come indicato nell'atto di provenienza "*unità immobiliare facente parte del corpo di Fabbrica "D" distinta dal numero interno 3/D [indicazione errata, al posto di 2/D, n.d.r.] composta da [omissis] comprensiva dell'area solare, [omissis]*". Tale lastrico non risulta rappresentato nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale.
- Area esclusiva, così come indicato nell'atto di provenienza "*unità immobiliare facente parte del corpo di Fabbrica "D" distinta dal numero interno 3/D [indicazione errata, al posto di 2/D, n.d.r.] composta da [omissis] ed avente come pertinenza due scoperti al piano terra, uno antistante e l'altro retrostante*". Tale area esclusiva risulta rappresentata nell'elaborato planimetrico di detta particella.

In merito al lotto 3, ovvero il sub 4, si rappresenta che, nell'ambito dell'atto di provenienza del cespite, la descrizione dei confini del bene e il numero di interno, come sopra riportato, vengono erroneamente invertiti con quella del lotto 2, ovvero il sub 3. A tal proposito, è necessario far riferimento all'elaborato planimetrico preesistente all'atto (1994, vedi allegato), nonché alla concessione edilizia rilasciata nel 2001 (su istanza del 1995), in cui è riportata la corretta situazione dei luoghi. Detto errore materiale è verosimilmente anche legato all'inversione delle due planimetrie catastali dei lotti 2 e 3, di cui si dirà nel quesito n.3. In ogni caso, dato che il pignoramento interessa entrambi i subalterni e sono presenti documenti catastali ed urbanistici attestanti la corretta situazione dei luoghi, fermo restando quanto riportato al quesito n.3 in ordine alle correzioni delle planimetrie catastali, si ritiene che la suddetta inversione possa ritenersi un mero errore di trascrizione, rimettendo, in ogni caso, al GE eventuali determinazioni in merito.



Elaborato planimetrico



Stralcio della planimetria della C.E. in sanatoria rilasciata nel 2001

Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative ai fini della caratterizzazione dell'immobile pignorato.



Vista della villetta dal viale comune sub 1



Vista della villetta dal viale comune sub 1



Vista ingresso alla villetta



Vista soggiorno piano terra



Vista Cucina piano terra



Vista cortile esclusivo piano terra



Vista cortile esclusivo



Vista cortile esclusivo



Vista w.c. piano terra



Vista rampa di scale



Vista disimpegno piano primo



Vista w.c. 2 piano primo



Vista letto 1 piano primo



Vista letto 2 piano primo



Vista letto 3 piano primo



Vista w.c. 3 piano primo



Vista autorimessa piano seminterrato



Vista autorimessa piano seminterrato

Il lotto è adibito a scopo residenziale, compatibilmente anche con la natura catastale dell'immobile che è A/2.

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

Tabella superfici

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie (mq)*</i>	<i>Altezza utile (cm)</i>
Villetta			
<i>Terra/Rialzato</i>	Soggiorno	34,08	295
<i>Terra/Rialzato</i>	Cucina	24,93	295
<i>Terra/Rialzato</i>	w.c. 1	5,33	295
<i>Primo</i>	Disimpegno	7,10	290
<i>Primo</i>	Letto 1	17,82	290
<i>Primo</i>	Letto 2	15,40	290
<i>Primo</i>	Letto 3	13,35	290
<i>Primo</i>	w.c. 2	7,60	290
<i>Primo</i>	w.c. 3	5,06	290
<i>Primo</i>	Ripostiglio	2,04	290
TOTALE		132,71 Mq	
Accessori Villetta			
<i>Terra/Rialzato</i>	Balcone 1	6,68	
<i>Terra/Rialzato</i>	Balcone 2	8,81	
<i>Primo</i>	Balcone 3	8,64	
<i>Primo</i>	Balcone 4	6,72	
TOTALE		30,85 Mq	
Accessori Villetta			
<i>Terra</i>	Corte esclusiva 1	83,36	
<i>Terra</i>	Corte esclusiva 2	62,97	
TOTALE		146,33 Mq	
Accessori Villetta			
<i>Seminterrato</i>	Autorimessa	68,67	285
<i>Seminterrato</i>	w.c. 4	3,33	285
TOTALE		72,00 Mq	

* le superfici sono nette.

Relativamente all'esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione nord-sud.

Con riferimento alle caratteristiche interne degli immobili è da rilevare che, allo stato, la villetta si trova in mediocri condizioni di conservazione, mentre le aree comuni (viale e accessi comuni) versano in sufficienti condizioni di conservazione.

L'unità abitativa presenta una pavimentazione con piastrelle quadrate di colore chiaro in sufficienti condizioni di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato (in mediocri/sufficienti condizioni di manutenzione), mentre gli infissi esterni sono in alluminio con persiane esterne in ferro con funzione antintrusione, in mediocri condizioni di conservazione.

La villetta, come riportato, si presenta in mediocri condizioni di conservazione (atteso il verosimile lungo periodo di inutilizzo della stessa) ed è dotata degli impianti minimi indispensabili per una civile abitazione (elettrico, idrico, igienico sanitario e di riscaldamento, cui non è stato, in ogni caso, possibile verificare la funzionalità). L'acqua calda sanitaria viene prodotta da una caldaia murale (di cui non è stato possibile verificare la funzionalità) posta sul balcone adiacente alla cucina alla quale è collegato il sistema di riscaldamento composto da radiatori in ghisa; è presente un camino nel soggiorno. Non sono presenti né ascensore né montacarichi.

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

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

Il cespite, per quanto è stato possibile verificare, non è dotato dell'attestato di prestazione energetica (APE), per la cui elaborazione può stimarsi un costo pari a circa € 500,00



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **Comune di Giugliano in Campania (NA)**, via Madonna del Pantano, n. 115, piano S1-T-1, come di seguito indicato:

- ✓ unità immobiliare riportata al CF del suddetto comune al **foglio 88, particella 319, sub 4**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 361,52

e risultano intestati a:

- ✓ **OMISSIS Omissis**, nato a NAPOLI (NA) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 1/1.

In allegato si riportano le visure catastali storiche aggiornate reperite dalla sottoscritta e le relative planimetrie catastali.

Dalle visure storiche sugli immobili, si riporta la storia catastale dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare che agli intestatari catastali.

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 10/11/1994:**
 - o unità immobiliare riportata al CF di Giugliano in Campania al **foglio 88, particella 319, sub 4**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 361,52
 - VARIAZIONE del 18/02/1998 in atti dal 18/02/1998 ATTRIBUZIONE RENDITA (n. 24433.1/1998);
 - COSTITUZIONE del 10/11/1994 in atti dal 02/12/1994 (n. 22897.2/1994).

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E054 - Foglio 88 - Particella 319

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 26/06/1999**
 - o **OMISSIS Omissis**, nato a NAPOLI (NA) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 1/1.
 - Atto del 29/06/1999 Pubblico ufficiale PULCINI VINCENZO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 1637 - CESS.DIRITTI A TITOLO ONEROSO Trascrizione n. 20433.1/1999 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 05/09/2000;
 - Atto del 26/06/1999 Pubblico ufficiale PULCINI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 1637 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 99999 registrato in data 19/07/1999 - COMPRAVENDITA, Voltura n. 29141.2/1999 - Pratica n. 290810 in atti dal 13/12/2000.
- **Situazione degli intestati dal 10/11/1994**
 - o **OMISSIS S.R.L.**, Proprieta' 1000/1000 fino al 26/06/1999;
 - COSTITUZIONE del 10/11/1994 in atti dal 02/12/1994 (n. 22897.2/1994)

Come desumibile dalla documentazione catastale, il terreno di sedime del lotto pignorato è riportato al **CT al foglio 88, p.lla 319** (derivante a sua volta dalle p.lle 140, 143 e 307 del medesimo foglio); la sottoscritta ha reperito la visura catastale storica di detto terreno (vedi allegato), da cui discende la seguente storia catastale.

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Area di enti urbani e promiscui dal 29/09/1994:**
 - o Terreno censito al **foglio 88, p.lla 319**, qualità ente urbano
 - VARIAZIONE GEOMETRICA del 29/09/1994 in atti dal 29/09/1994 (n. 4158.1/1994);
 - TIPO MAPPALE del 29/09/1994 in atti dal 29/09/1994 (n. 4158.1/1994)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 88, Particella 140; Foglio 88, Particella 143; Foglio 88, Particella 307.

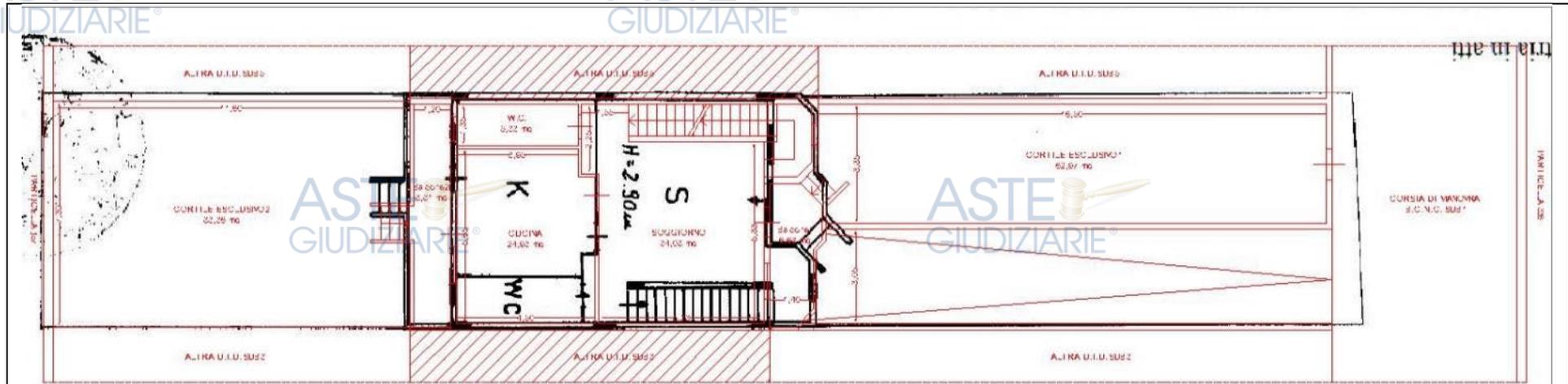
Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.

LOTTO 3			
	<i>Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)</i>	<i>Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 1999*</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Ubicazione (Via)	Via Madonna del Pantano, n. 115	Via Licola Madonna del Pantano, n. 115	Via Madonna del Pantano, n. 115, piano S1-T-1
Località	Giugliano in Campania	Giugliano in Campania	Giugliano in Campania
Partita	---	---	---
Foglio n°	88	88	88
Particella n°	319	319	319
Sub n°	4	4	4
Zona censuaria	---	---	---
Categoria	A/2	A/2	A/2
Classe	3	3	3
Consistenza	---	7 vani	7 vani
Rendita (in euro)	---	361,52	361,52

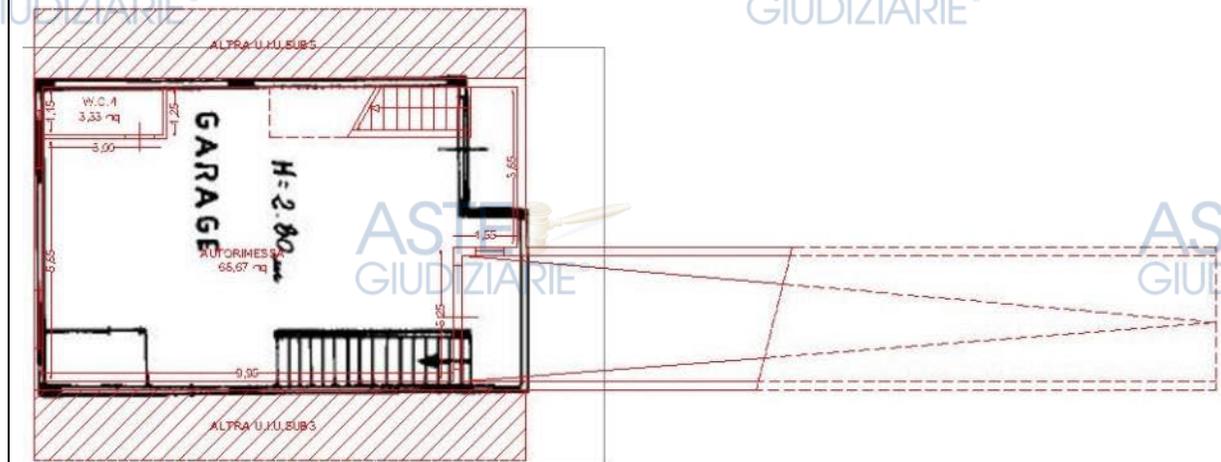
* *ATTO di CESSIONE di DIRITTI REALI a titolo oneroso (trascritto il 29/07/1999 ai nn.28994/20433)*

Dall'esame delle tabelle precedenti si evince che non esiste alcuna incongruenza formale tra i dati riportati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli attuali, né rispetto a quelli dell'atto di provenienza del cespite.

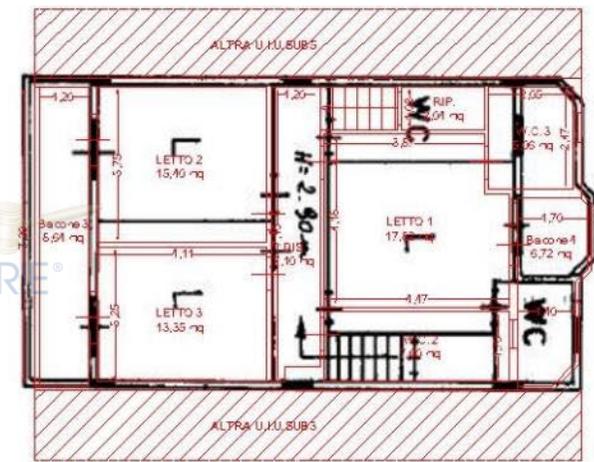
Relativamente alle planimetrie catastali, si evidenzia che, agli atti del catasto, risultava scannerizzata solo quella relativa al sub 2, mentre le planimetrie dei subb. 3, 4 e 5 nonché l'elaborato planimetrico non risultavano informatizzati. Pertanto, la scrivente ha prodotto il "*Modello Unico Istanza*", richiedendo all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli Territorio, la rasterizzazione delle planimetrie catastali e del relativo elaborato planimetrico. In data 28.02.2025, con note di avvenuta trattazione nn.23591032, 23591037, 23591039 e 23591047, l'ufficio provvedeva a rasterizzare sia le planimetrie che l'elaborato planimetrico.



PIANTA PIANO TERRA/RIALZATO
H=295CM



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H=285CM



PIANTA PIANO PRIMO
H=290CM

_____ *planimetria catastale*
_____ *planimetria di rilievo*

Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che lo stato di fatto è difforme alle planimetrie catastali in atti relativamente a:

1. errata rappresentazione grafica, in quanto tutti e tre i livelli della villetta risultano perfettamente specchiati rispetto allo stato dei luoghi per un verosimile errore grafico di rappresentazione. Ad esempio, la scala di collegamento tra i vari piani nello stato dei luoghi si trova entrando sulla destra, mentre nella planimetria catastale è rappresentata erroneamente sulla sinistra e così per tutti i vani, balconi e sagoma;
2. mancata rappresentazione del lastrico solare di proprietà esclusiva, come indicato nell'atto di provenienza.

Per regolarizzare tali difformità bisognerebbe effettuare delle variazioni catastali (DOCFA per sostituzione di planimetria errata e unità afferenti edificate in sopraelevazione - relativamente al lastrico), i cui costi di elaborazione e presentazione possono stimarsi in **circa 2.000 euro**, comprensivi di spese ed oneri. Detti costi, come stabilito nell'ambito del presente quesito, saranno detratti dal valore di stima.



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 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.

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

III. ATTO di CESSIONE di DIRITTI REALI a titolo oneroso (trascritto il 29/07/1999 ai nn.28994/20433)

Con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 26.09.1999 per notaio dott. Pulcini Vincenzo (rep. n.1637), gli immobili pignorati sono acquisiti dal debitore sig. **OMISSIS OMISSIS**, nato a Napoli l'omissis, C.F. OMISSIS, di stato civile libero, per la quota di 1/1 di piena proprietà, dalla società **OMISSIS s.r.l.** con sede in Napoli. In particolare, nell'ambito di detto atto (vedi copia allegata), *“La società OMISSIS s.r.l., come rappresentata [...] cede a titolo oneroso in piena proprietà al socio sig. OMISSIS Omissis, che acquista la seguente consistenza immobiliare e precisamente: [...] in Giugliano in Campania, alla via Licola Madonna del Pantano n. 115:*

h) unità immobiliare facente parte del corpo di fabbrica D, distinta dal numero interno 3/D [l'indicazione del numero identificativo è errato, in quanto corrisponde al 2/D, ndr] [...] comprensiva dell'area solare, il tutto comunicante tramite le scale interne ed avente come pertinenza due scoperti al piano terra, uno antistante e l'altro retrostante l'unità [...]; riportata nel NCEU di Giugliano in Campania alla partita 12816 [...], foglio 88, particella 319, subalterno 4, via Madonna del Pantano n. 115, piano T-1-S1, categoria A/2, classe 3, vani 7,0, rendita 700.000 (euro 361,52);

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 10/11/1994:
 - o unità immobiliare riportata al CF del suddetto comune al foglio 88, particella 319, sub 4, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 361,52
 - VARIAZIONE del 18/02/1998 in atti dal 18/02/1998 ATTRIBUZIONE RENDITA (n. 24433.1/1998);
 - COSTITUZIONE del 10/11/1994 in atti dal 02/12/1994 (n. 22897.2/1994).

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E054 - Foglio 88 - Particella 319

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 26/06/1999
 - o OMISSIS Omissis, nato a NAPOLI (NA) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 1/1.
 - Atto del 29/06/1999 Pubblico ufficiale PULCINI VINCENZO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 1637 - CESS.DIRITTI A TITOLO ONEROSO Trascrizione n. 20433.1/1999 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 05/09/2000;
 - Atto del 26/06/1999 Pubblico ufficiale PULCINI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 1637 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 99999 registrato in data 19/07/1999 - COMPRAVENDITA, Voltura n. 29141.2/1999 - Pratica n. 290810 in atti dal 13/12/2000.
- Situazione degli intestati dal 10/11/1994
 - o OMISSIS S.R.L., Proprieta' 1000/1000 fino al 26/06/1999;
 - COSTITUZIONE del 10/11/1994 in atti dal 02/12/1994 (n. 22897.2/1994)

Come desumibile dalla documentazione catastale, il terreno di sedime del fabbricato entro cui ricade il lotto pignorato è riportato al CT al foglio 88, p.lla 319 (derivante a sua volta dalle p.lle 140, 143 e 307); la sottoscritta ha reperito la visura catastale storica di detto terreno (vedi allegato), da cui discende la seguente storia catastale.

Situazione dell'unità immobiliare:

- Area di enti urbani e promiscui dal 29/09/1994:
 - o Terreno censito al foglio 88, p.lla 319, qualità ente urbano
 - VARIAZIONE GEOMETRICA del 29/09/1994 in atti dal 29/09/1994 (n. 4158.1/1994);
 - TIPO MAPPALE del 29/09/1994 in atti dal 29/09/1994 (n. 4158.1/1994)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 88, Particella 140; Foglio 88, Particella 143; Foglio 88, Particella 307.

Nel caso di specie, si specifica che l'atto di provenienza dei beni è già un atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento e ha natura *inter vivos* (cessione di diritti a titolo oneroso) e carattere traslativo, come suffragato anche dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso i registri immobiliari (vedi anche successivo quesito n.7). In ogni caso, per completezza di trattazione, si illustra la provenienza ancora precedente dei cespiti. Alla società Omissis s.r.l., con sede in Napoli, i beni pervenivano con atto di compravendita autenticato nelle firme per notaio Paolo Morelli del 28.07.1993 (trascritto a Napoli 2 il 05.08.1993 ai nn. 26977/21217) dal sig. Omissis Omissis. Allo stesso sig. Omissis Omissis i terreni pervenivano con atto di compravendita a rogito del notaio Carmela Rungi del 08.04.1976, trascritto a Napoli 2 il 05.05.1975 ai nn. 10012/8695 e 10013/8696, con successivo atto di divisione autenticato nella firme dal notaio Paolo Morelli in data 31.03.1993, trascritto a Napoli 2 il 19.04.1993 ai nn. 12639/9891.



Relativamente al **regime patrimoniale** del debitore, la scrivente ha reperito presso il Comune di Napoli l'estratto per riassunto dal registro degli atti nascita (vedi allegato), dal quale si desume che l'esecutato è di stato civile libero.



Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.



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. _____; DILA 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 obbligazioni 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:
 - vii. **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);
 - viii. **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);
 - ix. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

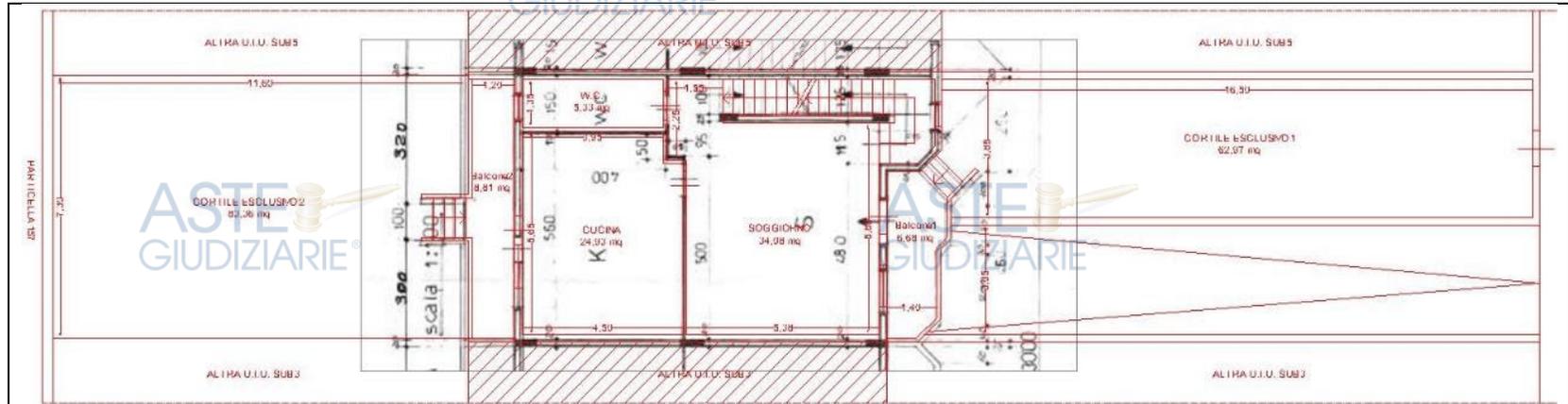
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'UTC di Giugliano in Campania è emerso che gli immobili, di cui al **Lotto 3**, sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio. Successivamente veniva inoltrata dal sig. Omissis Omissis, nella qualità di amm.re unico della società "**Omissis s.r.l.**", istanza di condono (prot. n. 6245 del 16.02.1995), ai sensi della Legge n. 724 del 23.12.1994. A seguito di furto di atti presso l'UTC, denunciato il 04.01.1996, tale istanza veniva ripresentata con il prot. n. 20475 del 24.05.1999, come rappresentato dai funzionari del predetto ufficio.

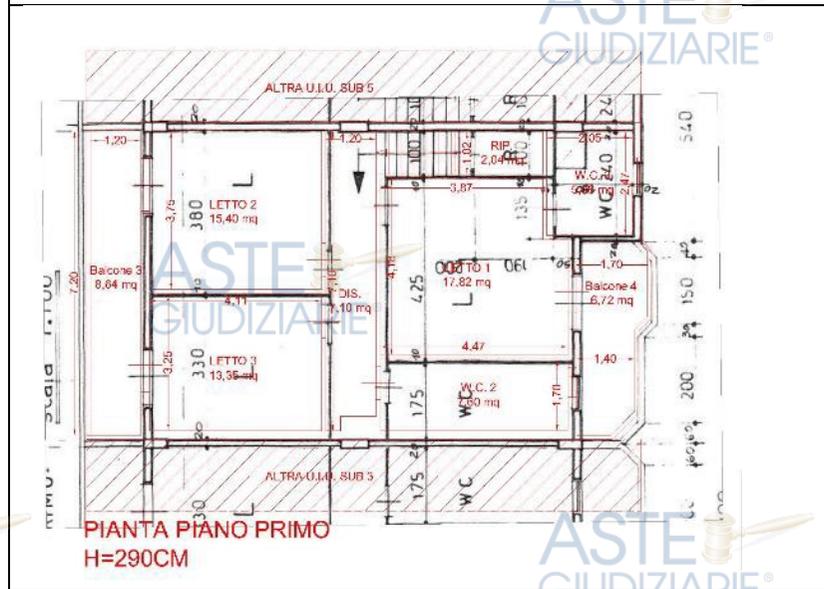
Infine, a valle della fase istruttoria, veniva rilasciata alla società "**Omissis s.r.l.**" la Concessione Edilizia in sanatoria n. 6245/san del 03.04.2001.

La sottoscritta ha reperito copia di detta concessione edilizia, cui è stato confrontato lo stato dei luoghi (vedi planimetria allegata e riportata anche nel seguito).

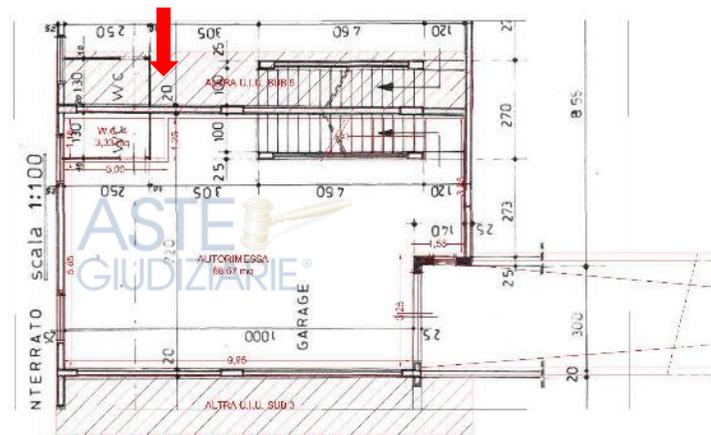




PIANTA PIANO TERRA/RIALZATO
H=295CM



PIANTA PIANO PRIMO
H=290CM



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H=285CM

Dal confronto tra la planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio (ovvero la concessione edilizia in sanatoria n. 6245/san del 03.04.2001) e il rilievo dello stato dei luoghi della villetta, effettuato in sede di sopralluogo, emerge solo una lievissima difformità al piano seminterrato consistente nello spostamento di circa 50cm della parete del w.c. a discapito della superficie dell'autorimessa (vedi planimetria di sovrapposizione allegata). Tale piccola difformità non incide in alcun modo sui parametri urbanistici né sulle distanze delle costruzioni e per tale motivo è possibile ottenere sanatoria c.d. ordinaria (come riportato nell'ambito del presente quesito) mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., i cui costi di presentazione, comprensivi delle spese tecniche possono approssimarsi ad € **5.000,00**, salvi diversi e maggiori costi, al momento non quantificabili. Detti costi, come stabilito nell'ambito del presente quesito, saranno detratti dal valore di stima.

Sebbene richiesto, l'UTC non ha fornito alcun certificato di agibilità dei cespiti pignorati.

Dalle informazioni assunte presso l'UTC, è emerso che il terreno di sedime del lotto pignorato ricade nella zona *"F1 – Zona per standard e attrezzature, ivi compresa l'istruzione superiore ed i servizi sociali a scala comunale e sovra comunale"* del vigente strumento urbanistico.

Infine, dalle informazioni fornite dall'UTC, il terreno di sedime dell'immobile pignorato non ricade in aree demaniali, né risulta gravato da vincoli, censi, livelli o usi civici.

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.).

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Luigi Rampone, come dettagliatamente riportato nell'allegato verbale di accesso, è emerso che tutti i lotti sono disabitati e chiusi da diversi anni. La sottoscritta ha reperito l'allegato certificato di residenza dell'esecutato, da cui si desume che lo stesso risiede presso altro immobile, diverso da quelli pignorati.

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:

- m) 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;
- n) 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;
- o) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- p) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- q) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- r) 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:

- 11) Domande giudiziali;
- 12) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 13) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 14) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 15) 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:

- 9) Iscrizioni ipotecarie;
- 10) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 11) 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);
- 12) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

a. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2024 - Registro Particolare 21896 Registro Generale 27934

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI NAPOLI - UNEP Repertorio 6701 del 29/04/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA(NA)

La suddetta trascrizione ha dato origine alla presente procedura esecutiva R.G. n. 212/2024

b. ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 7224 Registro Generale 59597

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 508 del 17/01/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA(NA), POZZUOLI(NA)

L'iscrizione costituisce il titolo esecutivo nella presente p.e. R.G. n.212/2024

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare le visure ipocatastali sia a nome del soggetto esecutato, sia in riferimento ai dati catastali (vedi allegati), da cui sono emerse le suddette formalità pregiudizievoli relative al lotto pignorato, secondo lo schema di seguito riportato.

Si evidenzia, inoltre, che non sono presenti domande giudiziali, provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù, né alcun regolamento di condominio trascritto.

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

Ispezioni ipotecarie

Nominativo	Qualità	Periodo	Esiti - formalità
Omissis Omissis (Napoli, omissis)	Esecutato	Dal 29.06.1999 ad oggi	Formalità di cui ai punti a) e b)
Dati catastali			
C.F. comune di Giugliano in Campania foglio 88, particella 319, sub 2		dal 10.11.1994 ad oggi	Formalità di cui ai punti a) e b)
C.F. comune di Giugliano in Campania foglio 88, particella 319, sub 3		dal 10.11.1994 ad oggi	Formalità di cui ai punti a) e b)
C.F. comune di Giugliano in Campania foglio 88, particella 319, sub 4		dal 10.11.1994 ad oggi	Formalità di cui ai punti a) e b)
C.F. comune di Giugliano in Campania foglio 88, particella 319, sub 5		dal 10.11.1994 ad oggi	Formalità di cui ai punti a) e b)

Relativamente agli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, la sottoscritta ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Relativamente agli **oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**, si rappresenta che, oltre alle formalità sopra elencate così come indicate nella sezione B del presente quesito, ovvero le iscrizioni ipotecarie e i pignoramenti già descritti, sono presenti difformità catastali ed urbanistiche (riportate ai quesiti nn. 3 - 5), i cui costi di regolarizzazione sono stati stimati come di seguito dettagliato:

LOTTO 3 - circa € 7.000,00 complessivi.

Si specifica che detti costi saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Giugliano in Campania è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali.

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.

La sottoscritta, in risposta al presente quesito, ha effettuato delle opportune ricerche presso il comune di Giugliano in Campania e presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, da cui è emerso che il terreno di sedime del fabbricato entro cui ricadono i cespiti pignorati non è gravato da censi, livelli o usi civici.

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.

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo, si è potuto accertare che non risulta costituito alcun condominio, laddove le spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni sarebbero forfetariamente sostenute da tutti gli occupanti delle unità immobiliari presenti nel complesso residenziale entro cui ricade il lotto 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 31-05-2025 • 10:39:05

STIMA IMMOBILE ID 201 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 201* di 202/202 > >| ME NU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLOCA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p> <p>RICERCA RAPIDA</p> <p>STAMPA STIMA IMMOBILE</p> <p>CENTRO STAMPA</p> <p>GENERALE</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">ID</td> <td style="width: 15%;">Riferimento</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">Immagine in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 3 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania</td> </tr> <tr> <td>201</td> <td>1</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Creazione</td> <td>Modifica</td> <td>Perizia</td> <td>Riferimento</td> <td>Data redazione perizia</td> </tr> <tr> <td>29-05-2025</td> <td>31-05-2025</td> <td></td> <td></td> <td>maggio 2025</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Proprietà</td> <td colspan="3">Valore di mercato della proprietà EUR</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="3" style="text-align: right;">204.825</td> </tr> <tr> <td>Destinazione</td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> <td>Subalterno</td> <td>Categoria</td> </tr> <tr> <td>Residenziale</td> <td>88</td> <td>319</td> <td>4</td> <td>A/2</td> </tr> </table> <p>UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <p>Tipo immobile Legame con indirizzo</p> <p>Immobile in <input type="checkbox"/> Escludi</p> <p>Indirizzo</p> <p>via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 3</p> <p>Cap Comune</p> <p>Giugliano in Campania</p> <p>Provincia</p> <p>Napoli Escludi</p> <p>Regione</p> <p>Campania Escludi</p> <p>Nazione</p> <p>Scala Piano</p> <p>Interno</p> <p>Zona di riferimento</p> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Latitudine</td> <td style="width: 50%;">Longitudine</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">RICA VA COORDINATE</td> <td style="text-align: center;">TROVA COORDINATE</td> </tr> </table> </div>	ID	Riferimento	Immagine in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 3 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania			201	1				Creazione	Modifica	Perizia	Riferimento	Data redazione perizia	29-05-2025	31-05-2025			maggio 2025	Proprietà		Valore di mercato della proprietà EUR					204.825			Destinazione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Residenziale	88	319	4	A/2	Latitudine	Longitudine	RICA VA COORDINATE	TROVA COORDINATE
ID	Riferimento	Immagine in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 3 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania																																											
201	1																																												
Creazione	Modifica	Perizia	Riferimento	Data redazione perizia																																									
29-05-2025	31-05-2025			maggio 2025																																									
Proprietà		Valore di mercato della proprietà EUR																																											
		204.825																																											
Destinazione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria																																									
Residenziale	88	319	4	A/2																																									
Latitudine	Longitudine																																												
RICA VA COORDINATE	TROVA COORDINATE																																												

75 Usa <

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 31-05-2025 • 10:39:05

STIMA IMMOBILE ID 201 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 201° di 202/202 > >| ME NU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLOCA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p> <p>RICERCA RAPIDA</p> <p>STAMPA STIMA IMMOBILE</p> <p>CENTRO STAMPA</p> <p>CONSULTAZIONE RENDITE</p> <p>CALCOLO VALORE CATASTALE</p> <p>STAMPA DATI CATASTALI</p> <p>GENERALE</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">ID</td> <td style="width: 15%;">Riferimento</td> <td colspan="4" style="text-align: center;">Immagine in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 3 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania</td> </tr> <tr> <td>201</td> <td>1</td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Creazione</td> <td colspan="2">Modifica</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">29-05-2025</td> <td colspan="2">31-05-2025</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Perizia</td> <td colspan="2">Riferimento</td> <td colspan="2">Data redazione perizia</td> </tr> <tr> <td colspan="2">+</td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">maggio 2025</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Proprietà</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Destinazione</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Residenziale</td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> <td>Subalterno</td> <td>Categoria</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>88</td> <td>319</td> <td>4</td> <td>A/2</td> </tr> <tr> <td colspan="5"></td> <td>Valore di mercato della proprietà EUR</td> </tr> <tr> <td colspan="5"></td> <td style="text-align: right;">204.825</td> </tr> </table> <div style="margin-top: 5px;"> UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td colspan="7" style="text-align: center;">DATI IDENTIFICATIVI</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Tipo unità</td> <td colspan="2">Provincia</td> <td colspan="3">Comune amministrativo</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">Napoli</td> <td colspan="3">Giugliano in Campania</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Sezione</td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> <td colspan="3">Subalterno</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>88</td> <td>319</td> <td colspan="3">4</td> </tr> <tr> <td colspan="7" style="text-align: center;">DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE</td> </tr> <tr> <td>Zona Censuaria</td> <td>Micro Zona</td> <td>Categoria</td> <td>Classe</td> <td>Consistenza</td> <td>Superficie Catastale</td> <td>Rendita Catastale</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>A/2</td> <td>4</td> <td>7 vani</td> <td></td> <td>€ 361,52</td> </tr> <tr> <td colspan="7" style="text-align: center;">DATI DI CLASSAMENTO TERRENO</td> </tr> <tr> <td>Qualità</td> <td>Classe</td> <td colspan="2">Superficie</td> <td colspan="2">Reddito Dominicale</td> <td>Reddito Agrario</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ha</td> <td>a</td> <td>ca</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="7" style="text-align: center;">DATI</td> </tr> <tr> <td>Partita Tavolare</td> <td>Corpo Tavolare</td> <td colspan="2">Porzione Materiale</td> <td colspan="2">Comune Catastale</td> <td>Codice Comune</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> <td>Denominatore</td> <td colspan="2">Tipo particella</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>88</td> <td>319</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Intestatari</td> <td colspan="3">Annotazioni</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="height: 100px;"></td> <td colspan="3" style="height: 100px;"></td> </tr> </table>	ID	Riferimento	Immagine in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 3 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania				201	1					Creazione		Modifica				29-05-2025		31-05-2025				Perizia		Riferimento		Data redazione perizia		+				maggio 2025		Proprietà						Destinazione						Residenziale		Foglio	Particella	Subalterno	Categoria			88	319	4	A/2						Valore di mercato della proprietà EUR						204.825	DATI IDENTIFICATIVI							Tipo unità		Provincia		Comune amministrativo					Napoli		Giugliano in Campania			Sezione		Foglio	Particella	Subalterno					88	319	4			DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE							Zona Censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale			A/2	4	7 vani		€ 361,52	DATI DI CLASSAMENTO TERRENO							Qualità	Classe	Superficie		Reddito Dominicale		Reddito Agrario			ha	a	ca			DATI							Partita Tavolare	Corpo Tavolare	Porzione Materiale		Comune Catastale		Codice Comune										Foglio	Particella	Denominatore	Tipo particella				88	319				Intestatari				Annotazioni									
ID	Riferimento	Immagine in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 3 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania																																																																																																																																																																																																					
201	1																																																																																																																																																																																																						
Creazione		Modifica																																																																																																																																																																																																					
29-05-2025		31-05-2025																																																																																																																																																																																																					
Perizia		Riferimento		Data redazione perizia																																																																																																																																																																																																			
+				maggio 2025																																																																																																																																																																																																			
Proprietà																																																																																																																																																																																																							
Destinazione																																																																																																																																																																																																							
Residenziale		Foglio	Particella	Subalterno	Categoria																																																																																																																																																																																																		
		88	319	4	A/2																																																																																																																																																																																																		
					Valore di mercato della proprietà EUR																																																																																																																																																																																																		
					204.825																																																																																																																																																																																																		
DATI IDENTIFICATIVI																																																																																																																																																																																																							
Tipo unità		Provincia		Comune amministrativo																																																																																																																																																																																																			
		Napoli		Giugliano in Campania																																																																																																																																																																																																			
Sezione		Foglio	Particella	Subalterno																																																																																																																																																																																																			
		88	319	4																																																																																																																																																																																																			
DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE																																																																																																																																																																																																							
Zona Censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale																																																																																																																																																																																																	
		A/2	4	7 vani		€ 361,52																																																																																																																																																																																																	
DATI DI CLASSAMENTO TERRENO																																																																																																																																																																																																							
Qualità	Classe	Superficie		Reddito Dominicale		Reddito Agrario																																																																																																																																																																																																	
		ha	a	ca																																																																																																																																																																																																			
DATI																																																																																																																																																																																																							
Partita Tavolare	Corpo Tavolare	Porzione Materiale		Comune Catastale		Codice Comune																																																																																																																																																																																																	
		Foglio	Particella	Denominatore	Tipo particella																																																																																																																																																																																																		
		88	319																																																																																																																																																																																																				
Intestatari				Annotazioni																																																																																																																																																																																																			

75 Usa <

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 31-05-2025 • 10:39:05

STIMA IMMOBILE ID 201 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 201* di 202/202 > >| ME NU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLICA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p> <p>RICERCA RAPIDA</p> <p>STAMPA STIMA IMMOBILE</p> <p>CENTRO STAMPA</p> <p style="text-align: center;">GENERALE</p>	<p>ID Riferimento</p> <p>201 1</p> <p>Creazione Modifica</p> <p>29-05-2025 31-05-2025</p>	<p style="text-align: center;">Immobile in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 3 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania</p> <p>Perizia ⁱ Riferimento Data redazione perizia Data di stima ⁱ</p> <p><input type="text"/> <input type="text"/> maggio 2025</p> <p>Proprietà <input type="text"/></p> <p>Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR</p> <p>Residenziale 88 319 4 A/2 204.825</p>																																																								
<p>UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE</p>																																																										
<p>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE ⁱ</p> <p>Modalità di rilevamento delle misure <input type="text"/> Criterio di calcolo adottato</p> <p style="text-align: right;">Non mostrare in stampa <input type="checkbox"/> Uni 10750:2005</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>UNI 10750:2005 ⁱ</th> <th>DPR 138/98</th> <th>Personale</th> <th>Netta per locazione</th> <th>Terreni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie al 100%</td> <td>132,71</td> <td colspan="3">Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 60%</td> <td>72,00</td> <td colspan="3">Garage, sottotetti, cantinole, depositi (piani terra e primo, non residenziali, oltre accessori)</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 50%</td> <td></td> <td colspan="3">Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 35%</td> <td>30,85</td> <td colspan="3">Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 25%</td> <td></td> <td colspan="3">Balconi e terrazze scoperti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 15%</td> <td></td> <td colspan="3">Giardini di appartamenti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 10%</td> <td>146,33</td> <td colspan="3">Giardini di ville e villini. Lastrici solari. Piazzali pavimentati</td> </tr> <tr> <td>Sup. al 50,00%</td> <td></td> <td colspan="3">Sottotetto non abitabile</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq</td> <td>201,34</td> </tr> </tbody> </table> <p style="color: red;">CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">Arrotondamento</td> <td style="text-align: center;">Superficie commerciale netta mq</td> <td style="text-align: center;">Superficie commerciale mq</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="text" value="unità"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="text"/></td> <td style="text-align: center;">201,00</td> </tr> </table>			UNI 10750:2005 ⁱ	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni	Superficie al 100%	132,71	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti			Superficie al 60%	72,00	Garage, sottotetti, cantinole, depositi (piani terra e primo, non residenziali, oltre accessori)			Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti			Superficie al 35%	30,85	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.			Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.			Superficie al 15%		Giardini di appartamenti.			Superficie al 10%	146,33	Giardini di ville e villini. Lastrici solari. Piazzali pavimentati			Sup. al 50,00%		Sottotetto non abitabile			Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq				201,34	Arrotondamento	Superficie commerciale netta mq	Superficie commerciale mq	<input type="text" value="unità"/>	<input type="text"/>	201,00
UNI 10750:2005 ⁱ	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni																																																						
Superficie al 100%	132,71	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti																																																								
Superficie al 60%	72,00	Garage, sottotetti, cantinole, depositi (piani terra e primo, non residenziali, oltre accessori)																																																								
Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti																																																								
Superficie al 35%	30,85	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.																																																								
Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.																																																								
Superficie al 15%		Giardini di appartamenti.																																																								
Superficie al 10%	146,33	Giardini di ville e villini. Lastrici solari. Piazzali pavimentati																																																								
Sup. al 50,00%		Sottotetto non abitabile																																																								
Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq				201,34																																																						
Arrotondamento	Superficie commerciale netta mq	Superficie commerciale mq																																																								
<input type="text" value="unità"/>	<input type="text"/>	201,00																																																								
<p>STAMPA SUPERFICIE</p>																																																										

75 Usa <

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

STIMA IMMOBILE ID 201 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI < < 201° di 202/202 > >| ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE ID Riferimento
 DUPLICA STIMA IMMOBILE Creazione Modifica
 ELIMINA STIMA IMMOBILE
 LISTA STIME IMMOBILI

Immobile in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 3 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania
 Perizia Data redazione perizia Data di stima
 + Proprietà
 Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR

- UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

Anno di costruzione o ristrutturazione

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Descrizione	Valore	Descrizione	Valore	Descrizione	Valore	Prezzi marginali
Piano con ascensore		PCA			x	
Piano senza ascensore	Rialzato: 0,85	PSA	0,850		x	-45.225
Orientamento	Nord-Sud: 0,95	ORI	0,950		x	-15.075
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000		x	0
Affaccio	Su grande cortile interno con giardino: 0,95	AFF	0,950		x	-15.075
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050		x	15.075
Balconi	Con due balconi: 1,05	BAL	1,050		x	15.075
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000		x	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000		x	0
Vetustà	20 anni VET inserito	VET	0,850		x	-45.225
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000		x	0
Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,95 + stabile Mediocre: 0,95	MAN	0,900		x	-30.150
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050		x	15.075
Efficienza energetica		EFF			x	
Locazione		LOC			x	
Stabile		STA			x	
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000		x	0
Trasporti		TRAS			x	
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000		x	0
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000		x	0
Produttività		PROD			x	
Altro		ALT			=	

Coefficiente correttivo per stima di locazione Coefficiente correttivo

GENERALE

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 31-05-2025 • 10:39:05

STIMA IMMOBILE ID 201 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 201* di 202/202 > >| ME NU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLOCA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p>	<p>ID Riferimento</p> <p>201 1</p> <p>Creazione Modifica</p> <p>29-05-2025 31-05-2025</p>	<p>Immobile in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 3 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania</p>
	<p>Perizia ⁽ⁱ⁾ Riferimento</p> <p><input type="text" value=""/></p> <p>Data redazione perizia Data di stima ⁽ⁱ⁾</p> <p><input type="text" value=""/> <input type="text" value="maggio 2025"/></p>	
	<p>Proprietà</p> <p><input type="text" value=""/></p>	<p>Valore di mercato della proprietà EUR</p> <p>204.825</p>
	<p>Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria</p> <p>Residenziale <input type="text" value="88"/> <input type="text" value="319"/> <input type="text" value="4"/> <input type="text" value="A/2"/></p>	
<p>UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE</p>		
<p>RICERCA RAPIDA</p> <p>STAMPA STIMA IMMOBILE</p> <p>CENTRO STAMPA</p>	<p>Metodo di stima Valori di riferimento Stima per comparazione Valore di locazione Stima per capitalizzazione Stima per trasformazione Diritto</p>	
	<p>STIMA PER COMPARAZIONE ⁽ⁱ⁾</p>	
	<p>Valore zona per mq EUR</p> <p><input type="text" value="1.500,00"/></p> <p><i>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</i></p>	<p>Coefficiente correttivo</p> <p><input type="text" value="0,679353"/></p> <p><i>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</i></p>
	<p>Valore per mq EUR</p> <p><input type="text" value="1.019,03"/></p> <p><i>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</i></p>	<p>Superficie commerciale mq</p> <p><input type="text" value="201,00"/></p> <p><i>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750:2005</i></p>
	<p>Valore di comparazione EUR</p> <p>204.825</p> <p><i>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</i></p>	
	<p>Valore zona per mq EUR</p> <p><input type="text" value="1.500,00"/></p> <p><i>Valore medio immobili comparati per mq -</i></p> <p><input type="text" value=""/></p>	<p>Prezzo marginale per mq EUR</p> <p><input type="text" value="-480,97"/></p>
<p>GENERALE</p>	<p>STAMPA STIMA COMPARAZIONE</p>	

75 <

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Suburbana/VARCATURO

Codice zona: E5

Microzona:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1700	L	3,7	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1150	L	2,5	3,8	L
Box	Normale	610	940	L	2,5	3,9	L
Ville e Villini	Normale	1150	1750	L	3,8	5,8	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €1.500,00, attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 204.825,00, approssimabili a: **€ 205.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni

matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che sono presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali ed urbanistiche aventi un costo di regolarizzazione complessivo stimato in circa **€ 7.000,00**; non sono presenti spese condominiali insolute.

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

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 178.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
205.000,00 €	7.000,00 €	198.000,00 €	- 19.800,00 €	178.200,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA euro 178.000,00

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.

Non si ricade nel caso di quota indivisa in quanto il pignoramento investe la piena proprietà del bene in testa all'esecutato.

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.

In merito alla **residenza anagrafica** dell'esecutato, la sottoscritta ha reperito l'allegato certificato di residenza, da cui si evince che il debitore risiede in Napoli, via Diomede Carafa n. 24 - interno 2 A, ovvero presso un cespite diverso da quelli pignorati. Si rappresenta che la sottoscritta ha richiesto più volte il certificato di residenza storico del debitore al competente ufficio anagrafe (ovvero l'ufficio Municipalità 10 di Napoli, come indicato dall'ufficio Municipalità 1 del medesimo comune), inviando numerose PEC di sollecito ed effettuando numerose telefonate, senza alcun riscontro (vedi allegati).

Relativamente al **regime patrimoniale**, la scrivente ha reperito presso il Comune di Napoli l'estratto per riassunto dal registro degli atti nascita (vedi allegato), dal quale si desume che l'esecutato è di stato civile libero.

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.

Si riporta nel seguito uno schema sintetico-descrittivo dei beni pignorati, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

LOTTO n.3: – Piena ed intera proprietà di villetta a schiera sviluppatasi ai piani seminterrato, terra e primo, ubicata nel comune di Giugliano in Campania (NA), via Madonna del Pantano, n. 115, Parco Susy, n. 2/D; è composto, al piano terra/rialzato, da soggiorno, cucina e servizio igienico oltre a due balconi e due cortili esclusivi; al piano primo da disimpegno, n. 3 camere da letto, due servizi igienici e un ripostiglio oltre a due balconi e lastrico solare, al piano seminterrato da un'autorimessa con servizio igienico; confina con corsia comune sub 1 a nord, con altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 3 ad ovest, con altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 5 ad est, con terreno foglio 88, p.lla 157 a sud; è riportato nel C.F. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 88, particella 319, sub 4, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 361,52; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per una errata rappresentazione grafica del lotto e una rappresentazione grafica mancante; vi è Concessione Edilizia in sanatoria n. 6245/san del 03.04.2001 cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi eccetto una lieve diversa disposizione degli spazi interni sanabile ex art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001; non risulta presente alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 178.000,00

Conclusioni

Rimandando ai precedenti paragrafi della presente relazione per le risposte ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

Allo stato attuale si è ritenuto opportuno, attese le condizioni strutturali, morfologiche, di uso dei beni pignorati, procedere alla suddivisione in n.4 lotti per la vendita.

Il lotto n. 3 oggetto di pignoramento è costituito da una villetta a schiera che si sviluppa sui piani seminterrato, terra e primo con annessa area scoperta e lastrico solare, sita nel comune di Giugliano in Campania alla via Madonna del Pantano, n. 115, ricompresa nel complesso residenziale denominato "Parco Susy".

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **Comune di Giugliano in Campania (NA)**, via Madonna del Pantano, n. 115, piano S1-T-1, come di seguito indicato:

- ✓ unità immobiliare riportata al CF del suddetto comune al **foglio 88, particella 319, sub 4**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 361,52

e risultano intestati a:

- ✓ **OMISSIS Omissis**, nato a NAPOLI (NA) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 1/1.

Si rappresenta che il primo atto è un atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, ovvero un atto *inter vivos*, costituito dall'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (trascritto il 29/07/1999 ai nn.28994/20433).

Relativamente al **regime patrimoniale** del debitore, la scrivente ha reperito presso il Comune di Napoli l'estratto per riassunto dal registro degli atti nascita (vedi allegato), dal quale si desume che l'esecutato è di stato civile libero.

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Luigi Rampone, come dettagliatamente riportato nell'allegato verbale di accesso, è emerso che tutti i lotti sono disabitati e chiusi da diversi anni.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico del lotto pignorato.

LOTTO n.3: – **Piena ed intera proprietà di villetta a schiera** sviluppantesi ai piani seminterrato, terra e primo, ubicata nel comune di Giugliano in Campania (NA), via Madonna del Pantano, n. 115, Parco Susy, n. 2/D; è composto, al piano terra/rialzato, da soggiorno, cucina e servizio igienico oltre

a due balconi e due cortili esclusivi, al piano primo da disimpegno, n. 3 camere da letto, due servizi igienici e un ripostiglio oltre a due balconi e lastrico solare, al piano seminterrato da un'autorimessa con servizio igienico; confina con corsia comune sub 1 a nord, con altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 3 ad ovest, con altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 5 ad est, con terreno foglio 88, p.lla 157 a sud; è riportato nel C.F. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 88, particella 319, sub 4, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 361,52; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per una errata rappresentazione grafica del lotto e una rappresentazione grafica mancante; vi è Concessione Edilizia in sanatoria n. 6245/san del 03.04.2001 cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi eccetto una lieve diversa disposizione degli spazi interni sanabile ex art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001; non risulta presente alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 178.000,00

L'immobile non ricade su aree demaniali, né risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

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

Si allegano alla presente:

All. n°1: verbale di sopralluogo;

All. n°2: rilievo fotografico;

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

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

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

All. n°6: documentazione ipocatastale;

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

All. n°8: documentazione anagrafica e di stato civile.

L'esperto stimatore

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 212/2024 promosso da
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.

contro
il sig. **OMISSIS OMISSIS** (Napoli, omissis)



LOTTO 4

INDICE

Premessa.....	173
Cronistoria della procedura espropriativa n. 212/2024	173
Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	175
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	176
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	182
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	193
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	198
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	202
QUESITO n. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	207
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	208
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	211
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	211
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	212
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.....	213
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	222
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.....	222
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	223
Conclusioni.....	224

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 212/2024 promosso da
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.

contro

il sig. **OMISSIS OMISSIS** (Napoli, omissis)

RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE

Ill.mo G.E. dott.ssa Monica MARRAZZO

Premessa

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

Cronistoria della procedura espropriativa n. 212/2024

La **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO** s.p.a., con sede in Roma alla via Altero Spinelli n. 30, risulta creditrice nei confronti della società Omissis s.r.l. in liquidazione della somma di €2.625.878,92 e, nei limiti di €1.262.981,99 oltre interessi, nei confronti del sig. **OMISSIS Omissis**, nato a Napoli l'ommissis, in forza di Decreto ingiuntivo n. 508/2023 emesso dal Tribunale di Napoli.

Il creditore procedente provvedeva a notificare l'atto di precetto in data 30.01.2024 alla società Omissis s.r.l. in liquidazione per il pagamento dell'importo di €2.612.896,93 oltre gli interessi legali ed in solido all'arch. Omissis Omissis per il pagamento della somma di €1.250.000,00, oltre gli interessi legali; rimasto infruttuoso detto atto, il creditore procedeva alla notifica dell'atto di pignoramento, in data 29.04.2024, relativamente alla "*piena proprietà 1/1 del sig. Omissis Omissis degli immobili siti nel comune di Giugliano in Campania alla via Madonna del Pantano, n. 115 e precisamente:*

1. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel Catasto Fabbricati del comune di Giugliano in Campania al **Foglio 88, p.lla 319, sub 2**, piano S-1, cl.3, cat. A/2.*
2. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al **Foglio 88, p.lla 319, sub 3**, piano S-1, cl.3, cat. A/2.*
3. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al **Foglio 88, p.lla 319, sub 4**, piano S-1, cl.3, cat. A/2.*
4. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al **Foglio 88, p.lla 319, sub 5**, piano S-1, cl. 3, cat. A/2."*



In data 17.09.2024 interveniva nella procedura esecutiva lo stesso creditore procedente per ulteriori € 179.376,44, oltre interessi maturati dal 29.03.2024, spese e compensi legati alla presente procedura espropriativa

Con decreto del 05.02.2025, codesto spettabile GE nominava la sottoscritta esperto stimatore nella procedura in parola e, successivamente, la sottoscritta provvedeva a depositare telematicamente atto di accettazione per l'incarico conferito. Nei tempi prescritti, la scrivente depositava anche i moduli di controllo della documentazione, così come disposto da codesto magistrato.

La perizia, così come indicato nell'incarico stesso, è stata consegnata entro il limite di 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il giorno 01.07.2025.



Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, il custode giudiziario avv. Luigi Rampone, in accordo con la sottoscritta, ha proceduto all'invio di R/R per la convocazione delle parti per il sopralluogo presso i recapiti riportati nell'atto di pignoramento.

Il sopralluogo fu fissato per il giorno 21.02.2025 alle ore 9:30 presso gli immobili staggiti, siti in Giugliano in Campania, via Madonna del Pantano n. 115 - Parco Susy; in tale data, sul posto non è stata rilevata la presenza né dell'esecutato né del creditore e si è constatato che tutti e quattro gli immobili erano disabitati da diversi anni. Successivamente, in data 27.02.2025, il Custode Giudiziario, avendo ricevuto le chiavi degli immobili a mezzo posta da parte dell'esecutato, si è recato presso gli immobili pignorati con l'ausilio dei Carabinieri della locale stazione di Varcaturò, elaborando appositi verbali con riprese video e foto al fine di verificare la presenza di persone o oggetti.

Infine, in data 28.02.2025 alle ore 9:30, entrambi gli ausiliari nominati (custode ed esperto), si sono recati presso i cespiti staggiti e hanno preso visione di tutti e quattro gli immobili pignorati effettuando, la sottoscritta, i rilievi grafici e fotografici del caso.

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

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

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

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

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento, si rappresenta che, come riportato in precedenza, il creditore procedente "*dichiara di voler sottoporre a pignoramento [omissis] 1/1 di piena proprietà del sig. Omissis Omissis*"; tale diritto corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di cessione a titolo oneroso di immobili a rogito del notaio Vincenzo Pulcini del 29.06.1999 (Rep. 1637, Racc. 1097) e trascritto ai nn. 28993/20432 del 29.07.1999 (Ufficio di Napoli 2). Parimenti, nella nota di trascrizione del pignoramento (R.G. 27934, R.P. 21896 del 03.06.2024), il diritto reale oggetto di pignoramento è pari a 1/1 di piena proprietà in danno del debitore.

Relativamente al **regime patrimoniale** del debitore, la scrivente ha reperito presso il Comune di Napoli l'estratto per riassunto dal registro degli atti nascita (vedi allegato), dal quale si desume che l'esecutato è di stato civile libero.

Il pignoramento è relativo ai seguenti cespiti, laddove il CP "*dichiara di voler sottoporre a pignoramento [omissis] degli immobili siti nel comune di Giugliano in Campania alla via Madonna del Pantano, n. 115 e precisamente:*

1. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al Foglio 88, p.lla 319, sub 2, piano S-1, cl. 3, cat A/2.*
2. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al Foglio 88, p.lla 319, sub 3, piano S-1, cl. 3, cat A/2.*
3. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al Foglio 88, p.lla 319, sub 4, piano S-1, cl. 3, cat A/2.*
4. *Abitazione di tipo civile composta di vani 7,00, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al Foglio 88, p.lla 319, sub 5, piano S-1, cl. 3, cat A/2."*

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

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

Analogamente la sottoscritta ha reperito presso l’Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince che lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo è sostanzialmente conforme a quanto riportato nei predetti documenti grafici catastali, ad eccezione dei subb. 3 e 4 come meglio specificato al successivo quesito n.3.

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dei confini della particella 319, nella quale ricadono i beni pignorati (tratteggio rosso) e della strada privata di accesso p.lla 294, comune all’intero complesso edilizio (tratteggio giallo), con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale presso la banca dati dell’Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).

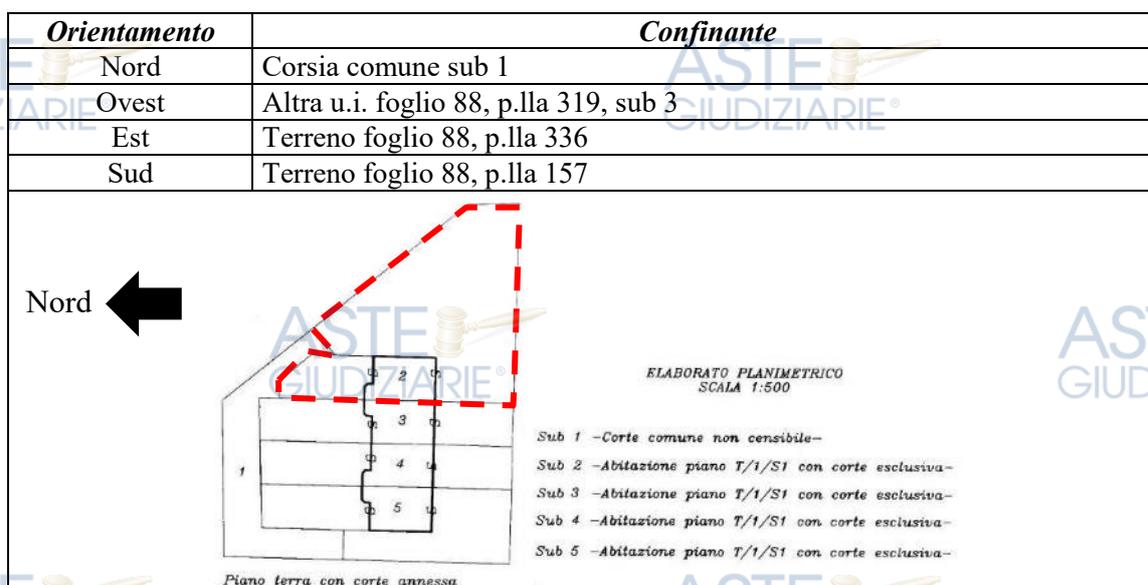


Foto satellitare con sovrapposizione della mappa catastale

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

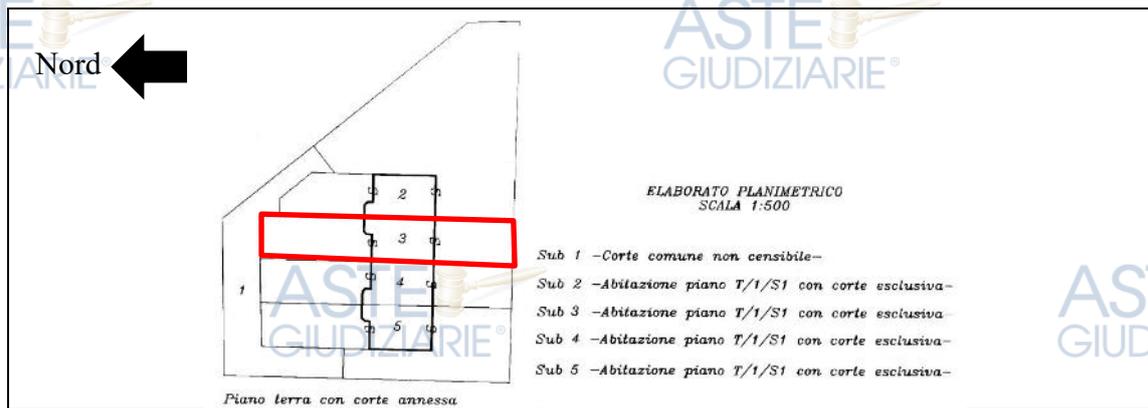
Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità del bene, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in **n. 4 lotti per la vendita**, come di seguito indicato.

LOTTO 1 – Piena proprietà di villetta a schiera sviluppantesi tra i piani seminterrato, terra e primo, con annesse aree scoperte esterne e lastrico solare, sita nel comune di Giugliano in Campania, in via Madonna del Pantano, n. 115 – Parco SUSY, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 88, particella 319, sub 2**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita euro 361,52 avente i seguenti confini:



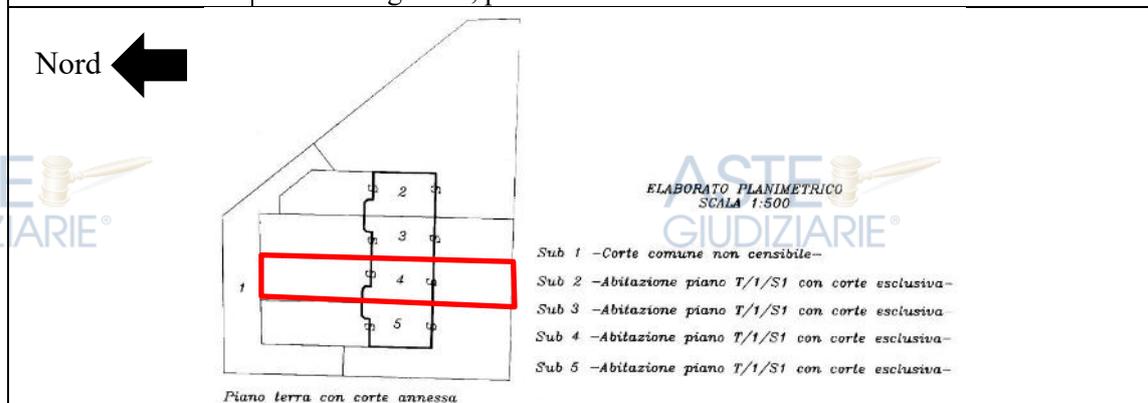
LOTTO 2 – Piena proprietà di villetta a schiera sviluppantesi tra i piani seminterrato, terra e primo, con annesse aree scoperte esterne e lastrico solare, sita nel comune di Giugliano in Campania, in via Madonna del Pantano, n. 115 – Parco SUSY, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 88, particella 319, sub 3**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita euro 361,52 avente i seguenti confini:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Corsia comune sub 1
Ovest	Altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 4
Est	Altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 2
Sud	Terreno foglio 88, p.lla 157



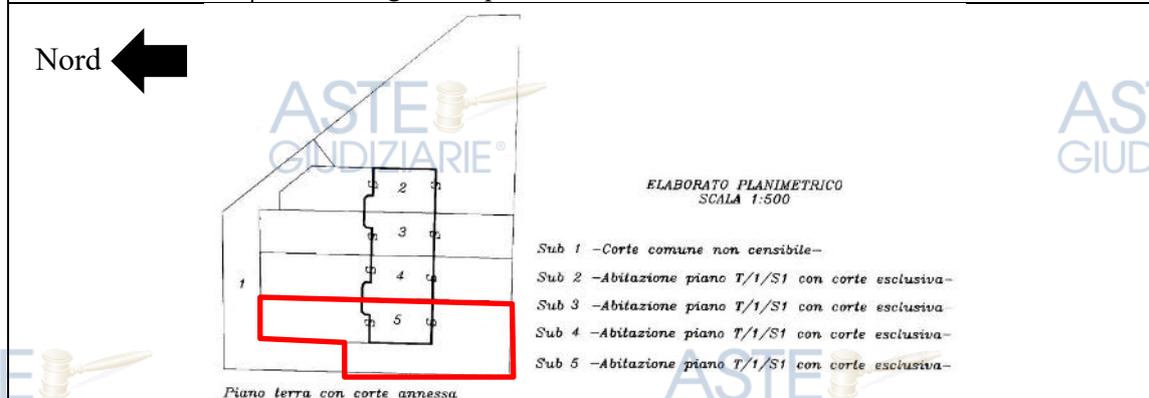
LOTTO 3 – Piena proprietà di villetta a schiera sviluppantesi tra i piani seminterrato, terra e primo, con annesse aree scoperte esterne e lastrico solare, sita nel comune di Giugliano in Campania, in via Madonna del Pantano, n. 115 – Parco SUSY, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 88, particella 319, sub 4**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita euro 361,52 avente i seguenti confini:

Orientamento	Confine
Nord	Corsia comune sub 1
Ovest	Altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 3
Est	Altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 5
Sud	Terreno foglio 88, p.lla 157



LOTTO 4 – Piena proprietà di villetta a schiera sviluppantesi tra i piani seminterrato, terra e primo, con annesse aree scoperte esterne e lastrico solare, sita nel comune di Giugliano in Campania, in via Madonna del Pantano, n. 115 – Parco SUSY, riportata in C.F. del medesimo comune al **foglio 88, particella 319, sub 5**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita euro 361,52 avente i seguenti confini:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Corsia comune sub 1
Ovest	Altra u.i. foglio 88, p.lla 306
Est	Altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 4
Sud	Terreno foglio 88, p.lla 157



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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Il lotto n. 4 oggetto di pignoramento è costituito da una villetta a schiera che si sviluppa sui piani seminterrato, terra e primo con annessa area scoperta e lastrico solare, sita nel comune di Giugliano in Campania alla via Madonna del Pantano, n. 115, ricompresa nel complesso residenziale denominato "Parco Susy".

Giugliano in Campania è un comune italiano di circa 124.000 abitanti della città metropolitana di Napoli in Campania; il comune si trova ad un massimo di 97 m e ad un minimo di pochi metri sul livello del mare. Il comune si trova nella zona nord-occidentale dell'entroterra di Napoli compreso nella Pianura Campana e confina a nord con il territorio casertano e a sud con i campi Flegrei.



ASTE GIUDIZIARIE®
Il bene pignorato si trova nella zona sud-ovest del territorio di Giugliano in Campania, a circa 1,5 km dalle spiagge di Varcaturò, a 13 km dal centro cittadino e a circa 15 km dal centro di Napoli.

ASTE GIUDIZIARIE®
Gli immobili sono inseriti in un contesto urbanizzato caratterizzato da edifici simili a quello in oggetto, facenti parte della tipologia di villette a schiera destinate a civile abitazione; il lotto è situato all'interno di un complesso immobiliare denominato "Parco Susy". Sul civico 115 di via Madonna del Pantano si aprono gli ingressi pedonale e carrabile che immettono su un viale di accesso, censito al C.T. del comune di Giugliano in Campania al foglio 88, p.lla 294. Detto viale risulta essere comune, così come indicato nell'atto di provenienza del lotto (Atto di cessione a titolo oneroso di immobili a rogito del notaio Vincenzo Pulcini del 29.06.1999 - Rep. 1637, Racc. 1097- trascritto ai nn. 28993/20432 del 29.07.1999) dal quale si evince che " *tra i beni comuni all'intero complesso edilizio di cui costituiscono parte gli anzidetti immobili [omissis] l'intera strada comune che dà accesso al complesso immobiliare e che si diparte dalla detta via Licola Madonna del Pantano n. 115, confinante [omissis] ; per tali beni comuni le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie sono da ripartirsi tra tutti i proprietari degli immobili che compongono il complesso immobiliare; [omissis] la strada è riportata nel N.C.T. di detto comune alla partita 1, foglio 88, p.lla 294 di are 18.63;"*



Ingresso da via Madonna del Pantano



Ingresso da via Madonna del Pantano



Viale di accesso comune a tutto il complesso immobiliare



Viale di accesso comune alle sole villette pignorate
B.C.N.C. sub 1

Il complesso immobiliare "Parco Susy" (tratteggiato blu) risulta essere composto da n. 4 blocchi distinti, ognuno composto a sua volta da n. 4 villette a schiera con aree esterne di proprietà esclusiva e con il viale comune precedentemente descritto, individuato dalla p.lla 294. Gli accessi, pedonale e carrabile, al parco avvengono direttamente da via Madonna del Pantano, n. 115 attraverso dei cancelli in ferro automatizzati (vedi freccia gialla nel grafico) e, percorrendo il viale comune asfaltato per circa 200 metri, si arriva al vialetto comune alle sole villette pignorate (subalterni 2-3-4-5), individuato catastalmente come sub 1 (bene comune non censibile), anch'esso asfaltato. Su detto bene comune non censibile sub 1 si aprono sia l'accesso pedonale che immette nel cortile esclusivo del sub 5 e sia la rampa di collegamento con il piano seminterrato del sub 5. Sia il viale comune p.lla 294 che il vialetto p.lla 319, sub 1 sono in sufficienti condizioni di conservazione. La villetta in oggetto risulta essere la quartultima a destra (tratto rosso) per chi percorre il bene comune non censibile sub 1, nel blocco contraddistinto con la lettera "D".



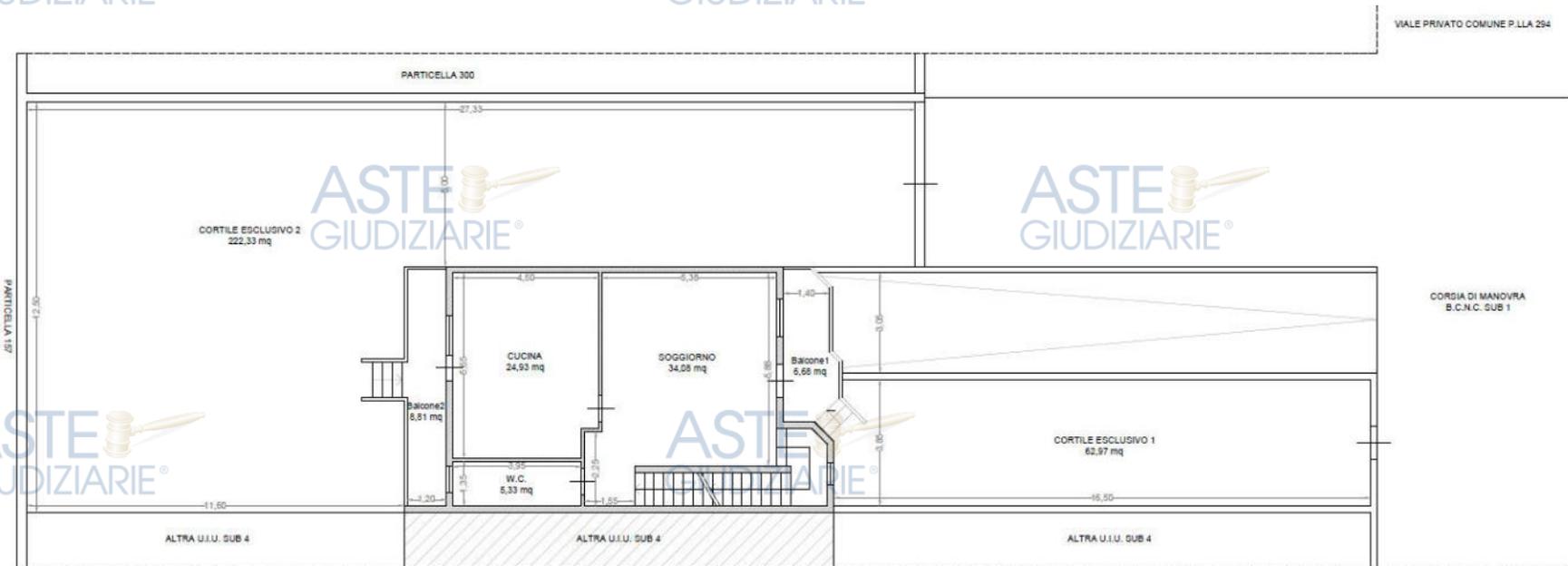
La villetta di cui al **LOTTO 4**, facente parte del blocco "D", si articola in n.2 piani fuori terra a destinazione residenziale e un piano seminterrato a destinazione autorimessa, con due cortili in proprietà esclusiva e con la proprietà anche del lastrico solare. Percorrendo il cortile esclusivo e salendo qualche gradino, si arriva al portoncino d'ingresso alla villetta pignorata che risulta così composta:

- **PIANO TERRA/RIALZATO:** soggiorno, cucina e servizio igienico aventi un'altezza utile interna di 2,95 m e una superficie utile di circa 64 mq, oltre a due balconi contrapposti della superficie complessiva di circa 15 mq e due cortili esclusivi aventi una superficie complessiva di circa 285 mq.
- **PIANO PRIMO:** disimpegno, n. 3 camere da letto, due servizi igienici e un ripostiglio (accessibile mediante una scala a pioli da posizionare sugli ultimi gradini delle scale di collegamento tra il piano terra e il piano primo) aventi un'altezza utile interna di 2,90 m e una

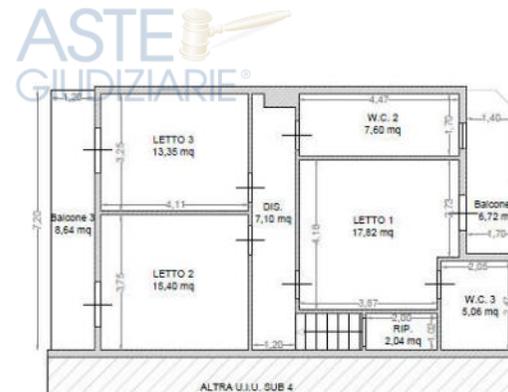
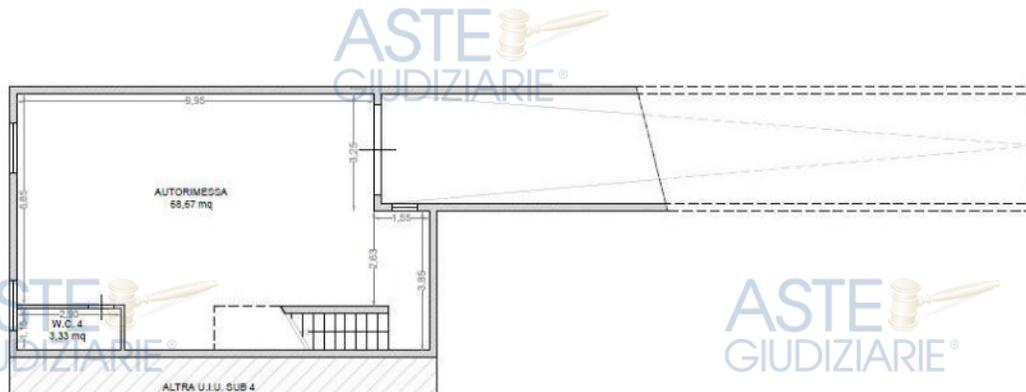
superficie utile di circa 68 mq, oltre a due balconi contrapposti aventi una superficie complessiva di circa 15 mq;

- PIANO SEMINTERRATO: autorimessa con servizio igienico aventi un'altezza utile interna di 2,85 m e una superficie utile di circa 72 mq.

Si riporta, come stabilito da codesto GE, una planimetria dei cespiti elaborata dalla sottoscritta, finalizzata alla visualizzazione della composizione dell'immobile stesso.



PIANTA PIANO TERRA/RIALZATO
H=295CM



In merito alle dotazioni condominiali e alle pertinenze del cespite, facendo riferimento all'atto di cessione a titolo oneroso di immobili a rogito del notaio Vincenzo Pulcini del 29.06.1999 (Rep. 1637 - Racc. 1097), trascritto ai nn. 28993/20432 del 29.07.1999 e alla documentazione catastale, risulta quanto di seguito riportato.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

- Il viale di accesso p.lla 294 risulta comune a tutte le villette facenti parte del Parco Susy, così come indicato nell'atto di provenienza, "*tra i beni comuni all'intero complesso edilizio di cui costituiscono parte gli anzidetti immobili [omissis] l'intera strada comune che dà accesso al complesso immobiliare e che si diparte dalla detta via Licola Madonna del Pantano n. 115, confinante [omissis] ; per tali beni comuni le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie sono da ripartirsi tra tutti i proprietari degli immobili che compongono il complesso immobiliare; [omissis] la strada è riportata nel N.C.T. di detto comune alla partita 1, foglio 88, p.lla 294 di are 18.63;"*
- Il vialetto di accesso p.lla 319, sub 1 (B.C.N.C.) risulta comune alle sole villette subb 2-3-4-5 della p.lla 319, così come rappresentato nell'elaborato planimetrico di detta particella.

PERTINENZE DEL CESPITE

- Lastrico solare, così come indicato nell'atto di provenienza "*unità immobiliare facente parte del corpo di Fabbrica "D" distinta dal numero interno 1/D composta da [omissis] comprensiva dell'area solare, [omissis]*". Tale lastrico non risulta rappresentato nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale.
- Area esclusiva, così come indicato nell'atto di provenienza "*unità immobiliare facente parte del corpo di Fabbrica "D" distinta dal numero interno 1/D composta da [omissis] ed avente come pertinenza due scoperti al piano terra, uno antistante e l'altro retrostante*". Tale area esclusiva risulta rappresentata nell'elaborato planimetrico di detta particella.

Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative ai fini della caratterizzazione dell'immobile pignorato.



Vista della villetta dal viale comune sub 1



Vista della villetta dal viale esclusivo



Vista ingresso alla villetta



Vista soggiorno piano terra



Vista Cucina piano terra



Vista cortile esclusivo piano terra



Vista cortile esclusivo



Vista cortile esclusivo



Vista w.c. piano terra



Vista rampa di scale



Vista disimpegno piano primo



Vista w.c. 2 piano primo



Vista letto 1 piano primo



Vista letto 2 piano primo



Vista letto 3 piano primo



Vista w.c. 3 piano primo



Vista Autorimessa piano seminterrato



Vista Autorimessa piano seminterrato

Il lotto è adibito a scopo residenziale, compatibilmente anche con la natura catastale dell'immobile che è A/2.

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

Tabella superfici

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie (mq)*</i>	<i>Altezza utile (cm)</i>
Villetta			
<i>Terra/Rialzato</i>	Soggiorno	34,08	295
<i>Terra/Rialzato</i>	Cucina	24,93	295
<i>Terra/Rialzato</i>	w.c. 1	5,33	295
<i>Primo</i>	Disimpegno	7,10	290
<i>Primo</i>	Letto 1	17,82	290
<i>Primo</i>	Letto 2	15,40	290
<i>Primo</i>	Letto 3	13,35	290
<i>Primo</i>	w.c. 2	7,60	290
<i>Primo</i>	w.c. 3	5,06	290
<i>Primo</i>	Ripostiglio	2,04	290
TOTALE		132,71 Mq	
Accessori Villetta			
<i>Terra/Rialzato</i>	Balcone 1	6,68	
<i>Terra/Rialzato</i>	Balcone 2	8,81	
<i>Primo</i>	Balcone 3	8,64	
<i>Primo</i>	Balcone 4	6,72	
TOTALE		30,85 Mq	
Accessori Villetta			
<i>Terra</i>	Corte esclusiva 1	62,97	

<i>Terra</i>	Corte esclusiva 2	222,33	
TOTALE		285,30 Mq	
Accessori Villetta			
<i>Seminterrato</i>	Autorimessa	68,67	285
<i>Seminterrato</i>	w.c. 4	3,33	285
TOTALE		72,00 Mq	

* le superfici sono nette.

Relativamente all'esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione nord-sud.

Con riferimento alle caratteristiche interne degli immobili è da rilevare che, allo stato, la villetta si trova in mediocri condizioni di conservazione, mentre le aree comuni (viale e accessi comuni) versano in sufficienti condizioni di conservazione.

L'unità abitativa presenta una pavimentazione con piastrelle quadrate di colore chiaro in sufficienti condizioni di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato (in mediocri/sufficienti condizioni di manutenzione), mentre gli infissi esterni sono in alluminio con persiane esterne in ferro con funzione antintrusione, in mediocri condizioni di conservazione.

La villetta, come riportato, si presenta in mediocri condizioni di conservazione (atteso il verosimile lungo periodo di inutilizzo della stessa) ed è dotata degli impianti minimi indispensabili per una civile abitazione (elettrico, idrico, igienico sanitario e di riscaldamento, di cui non è stato, in alcun caso, possibile verificare la funzionalità). L'acqua calda sanitaria viene prodotta da una caldaia murale (di cui non è stato possibile verificare la funzionalità) posta sul balcone adiacente alla cucina alla quale è collegato il sistema di riscaldamento composto da radiatori in ghisa; è presente un camino nel soggiorno. Non sono presenti né ascensore né montacarichi.

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

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

Il cespite, per quanto è stato possibile verificare, non è dotato dell'attestato di prestazione energetica (APE), per la cui elaborazione può stimarsi un costo pari a circa € 500,00

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **Comune di Giugliano in Campania (NA)**, via Madonna del Pantano, n. 115, piano S1-T-1, come di seguito indicato:

- ✓ unità immobiliare riportata al CF del suddetto comune al **foglio 88, particella 319, sub 5**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 361,52

e risultano intestati a:

- ✓ **OMISSIS Omissis**, nato a NAPOLI (NA) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 1/1.

In allegato si riportano le visure catastali storiche aggiornate reperite dalla sottoscritta e le relative planimetrie catastali.

Dalle visure storiche sugli immobili, si riporta la storia catastale dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare che agli intestatari catastali.

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 10/11/1994:**
 - o unità immobiliare riportata al CF di Giugliano in Campania al **foglio 88, particella 319, sub 5**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 361,52
 - VARIAZIONE del 18/02/1998 in atti dal 18/02/1998 ATTRIBUZIONE RENDITA (n. 3461.1/1998);
 - COSTITUZIONE del 10/11/1994 in atti dal 02/12/1994 (n. 22897.2/1994).

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E054 - Foglio 88 - Particella 319

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 26/06/1999**
 - o **OMISSIS Omissis**, nato a NAPOLI (NA) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 1/1.
 - Atto del 29/06/1999 Pubblico ufficiale PULCINI VINCENZO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 1637 - CESS.DIRITTI A TITOLO ONEROSO Trascrizione n. 20433.1/1999 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 05/09/2000;
 - Atto del 26/06/1999 Pubblico ufficiale PULCINI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 1637 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 99999 registrato in data 19/07/1999 - COMPRAVENDITA, Voltura n. 29141.2/1999 - Pratica n. 290810 in atti dal 13/12/2000.
- **Situazione degli intestati dal 10/11/1994**
 - o **OMISSIS S.R.L.**, Proprieta' 1000/1000 fino al 26/06/1999;
 - COSTITUZIONE del 10/11/1994 in atti dal 02/12/1994 (n. 22897.2/1994)

Come desumibile dalla documentazione catastale, il terreno di sedime del lotto pignorato è riportato al **CT al foglio 88, p.lla 319** (derivante a sua volta dalle p.lle 140, 143 e 307); la sottoscritta ha reperito la visura catastale storica di detto terreno (vedi allegato), da cui discende la seguente storia catastale.

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Area di enti urbani e promiscui dal 29/09/1994:**
 - o Terreno censito al **foglio 88, p.lla 319**, qualità ente urbano
 - VARIAZIONE GEOMETRICA del 29/09/1994 in atti dal 29/09/1994 (n. 4158.1/1994);
 - TIPO MAPPALE del 29/09/1994 in atti dal 29/09/1994 (n. 4158.1/1994)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 88, Particella 140; Foglio 88, Particella 143; Foglio 88, Particella 307.

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

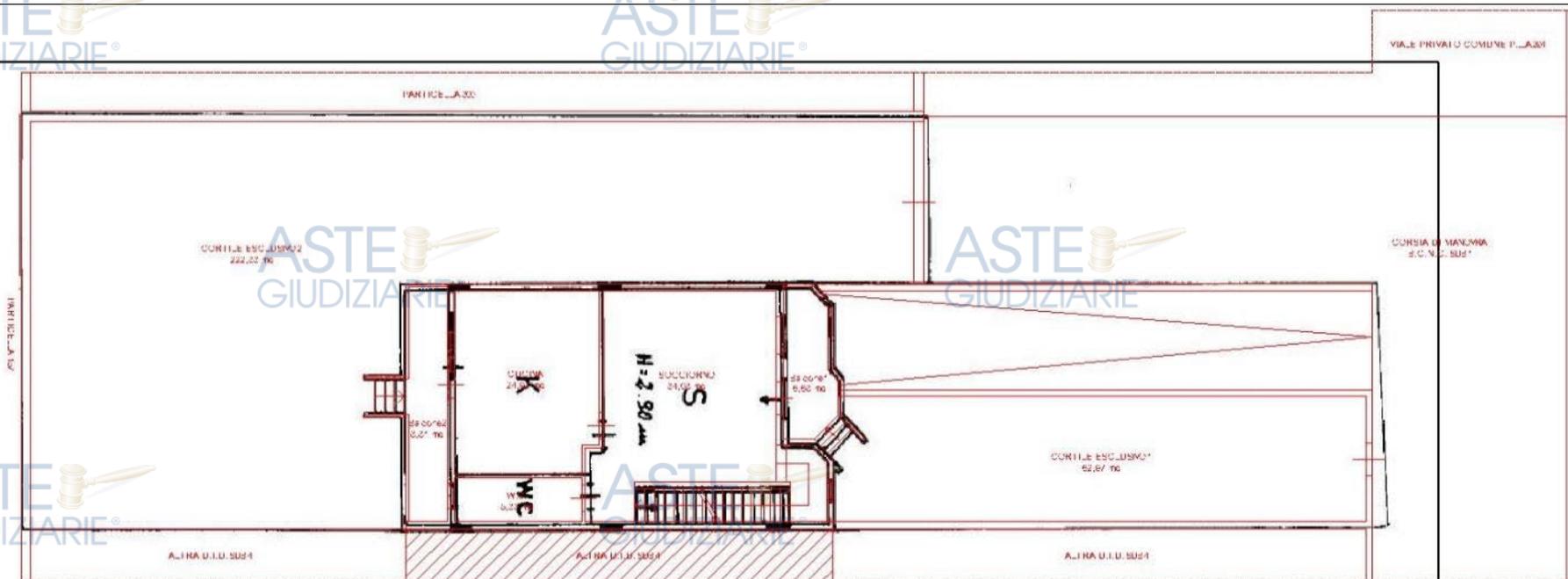
LOTTO 4			
	Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)	Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 1999*	Dati catastali attuali
Ubicazione (Via)	Via Madonna del Pantano, n. 115	Via Licola Madonna del Pantano, n. 115	Via Madonna del Pantano, n. 115, piano S1-T-1
Località	Giugliano in Campania	Giugliano in Campania	Giugliano in Campania
Partita	---	---	---
Foglio n°	88	88	88
Particella n°	319	319	319
Sub n°	5	5	5
Zona censuaria	---	---	---
Categoria	A/2	A/2	A/2
Classe	3	3	3
Consistenza	---	7 vani	7 vani
Rendita (in euro)	---	361,52	361,52

* ATTO di CESSIONE di DIRITTI REALI a titolo oneroso (trascritto il 29/07/1999 ai nn.28994/20433)

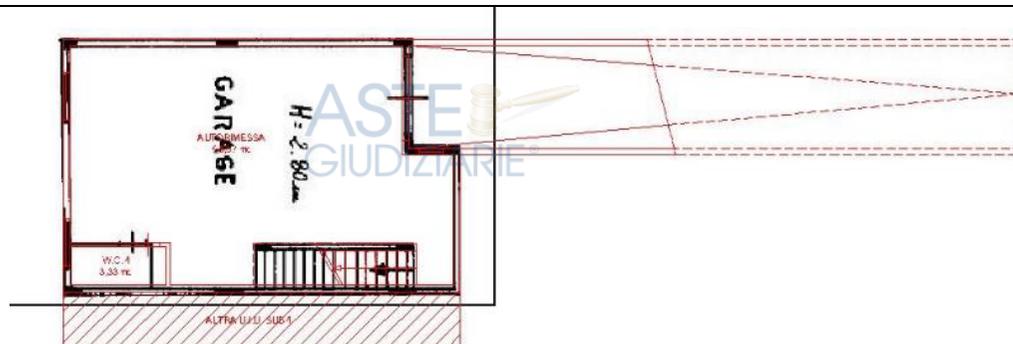
Dall'esame delle tabelle precedenti si evince che non esiste alcuna incongruenza formale tra i dati riportati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli attuali, né rispetto a quelli dell'atto di provenienza del cespite.

Relativamente alle planimetrie catastali, si evidenzia che, agli atti del catasto, risultava scannerizzata solo quella relativa al sub 2, mentre le planimetrie dei subb. 3, 4 e 5 nonché l'elaborato planimetrico non risultavano informatizzati. Pertanto, la scrivente ha prodotto il "Modello Unico Istanza", richiedendo all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli Territorio, la rasterizzazione delle planimetrie catastali e del relativo elaborato planimetrico. In data 28.02.2025, con note di avvenuta trattazione nn.23591032, 23591037, 23591039 e 23591047, l'ufficio provvedeva a rasterizzare sia le planimetrie che l'elaborato planimetrico.

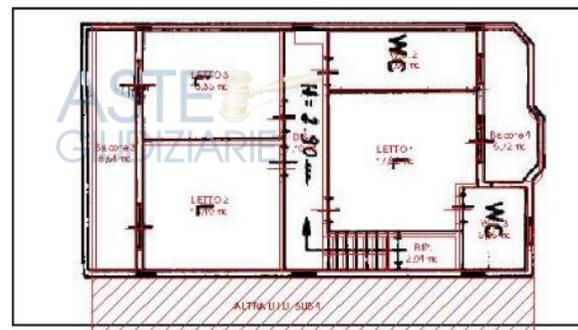
VIALE PRIVATO COMUNE P. LAJARI



PIANTA PIANO TERRA/RIALZATO
H=295CM



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H=285CM



PIANTA PIANO PRIMO
H=290CM

_____ *planimetria catastale*

_____ *planimetria di rilievo*

Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che lo stato di fatto è difforme alle planimetrie catastali in atti relativamente a:

1. lieve spostamento di un tramezzo interno nel locale seminterrato;
2. mancata rappresentazione del lastrico solare di proprietà esclusiva come indicato nell'atto di provenienza.

Per regolarizzare tali difformità bisognerebbe effettuare delle variazioni catastali (DOCFA per diversa disposizione degli spazi interni e unità afferenti edificate in sopraelevazione - relativamente al lastrico), i cui costi di elaborazione e presentazione possono stimarsi in **circa 2.000 euro**, comprensivi di spese ed oneri. Detti costi, come stabilito nell'ambito del presente quesito, saranno detratti dal valore di stima.

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 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.

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

IV. ATTO di CESSIONE di DIRITTI REALI a titolo oneroso (trascritto il 29/07/1999 ai nn.28994/20433)

Con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 26.09.1999 per notaio dott. Pulcini Vincenzo (rep. n.1637), gli immobili pignorati sono acquisiti dal debitore sig. **OMISSIS OMISSIS**, nato a Napoli l'omissis, C.F. OMISSIS, di stato civile libero, per la quota di 1/1 di piena proprietà, dalla società **OMISSIS s.r.l.** con sede in Napoli. In particolare, nell'ambito di detto atto (vedi copia allegata), *“La società OMISSIS s.r.l., come rappresentata [...] cede a titolo oneroso in piena proprietà al socio sig. OMISSIS Omissis, che acquista la seguente consistenza immobiliare e precisamente: [...] in Giugliano in Campania, alla via Licola Madonna del Pantano n. 115: [...]*

l) unità immobiliare facente parte del corpo di fabbrica D, distinta dal numero interno 1/D [...] comprensiva dell'area solare [...] il tutto comunicante tramite scale interne ed avente come pertinenza due scoperti al piano terra, uno antistante e l'altro retrostante l'unità [...]; riportata nel NCEU di Giugliano in Campania alla partita 12816 [...], foglio 88, particella 319, subalterno 5, via Madonna del Pantano n. 115, piano T-1-S1, categoria A/2, classe 3, vani 7,0, rendita 700.000 (euro 361,52).”

Corrispondente storia catastale

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 10/11/1994:

- o unità immobiliare riportata al CF del suddetto comune al foglio 88, particella 319, sub 5, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 361,52
 - VARIAZIONE del 18/02/1998 in atti dal 18/02/1998 ATTRIBUZIONE RENDITA (n. 3461.1/1998);
 - COSTITUZIONE del 10/11/1994 in atti dal 02/12/1994 (n. 22897.2/1994).

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E054 - Foglio 88 - Particella 319

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 26/06/1999

- o OMISSIS Omissis, nato a NAPOLI (NA) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 1/1.
 - Atto del 29/06/1999 Pubblico ufficiale PULCINI VINCENZO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 1637 - CESS.DIRITTI A TITOLO ONEROSO Trascrizione n. 20433.1/1999 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 05/09/2000;
 - Atto del 26/06/1999 Pubblico ufficiale PULCINI Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 1637 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 99999 registrato in data 19/07/1999 - COMPRAVENDITA, Voltura n. 29141.2/1999 - Pratica n. 290810 in atti dal 13/12/2000.

- Situazione degli intestati dal 10/11/1994

- o OMISSIS S.R.L., Proprieta' 1000/1000 fino al 26/06/1999;
 - COSTITUZIONE del 10/11/1994 in atti dal 02/12/1994 (n. 22897.2/1994)

Come desumibile dalla documentazione catastale, il terreno di sedime del fabbricato entro cui ricade il lotto pignorato è riportato al CT al foglio 88, p.lla 319 (derivante a sua volta dalle p.lle 140, 143 e 307); la sottoscritta ha reperito la visura catastale storica di detto terreno (vedi allegato), da cui discende la seguente storia catastale.

Situazione dell'unità immobiliare:

- Area di enti urbani e promiscui dal 29/09/1994:

- o Terreno censito al foglio 88, p.lla 319, qualità ente urbano
 - VARIAZIONE GEOMETRICA del 29/09/1994 in atti dal 29/09/1994 (n. 4158.1/1994);
 - TIPO MAPPALE del 29/09/1994 in atti dal 29/09/1994 (n. 4158.1/1994)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 88, Particella 140; Foglio 88, Particella 143; Foglio 88, Particella 307.

Nel caso di specie, si specifica che l'atto di provenienza dei beni è già un atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento e ha natura *inter vivos* (cessione di diritti a titolo oneroso) e carattere traslativo, come suffragato anche dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso i registri immobiliari (vedi anche successivo quesito n.7). In ogni caso, per completezza di trattazione, si illustra la provenienza ancora precedente dei cespiti. Alla società Omissis s.r.l., con sede in Napoli, i beni pervenivano con atto di compravendita autenticato nelle firme per notaio Paolo Morelli del 28.07.1993 (trascritto a Napoli 2 il 05.08.1993 ai nn. 26977/21217) dal sig. Omissis Omissis. Allo stesso sig. Omissis Omissis i terreni pervenivano con atto di compravendita a rogito del notaio Carmela Rungi del 08.04.1976, trascritto a Napoli 2 il 05.05.1975 ai nn. 10012/8695 e 10013/8696, con successivo atto di divisione autenticato nella firme dal notaio Paolo Morelli in data 31.03.1993, trascritto a Napoli 2 il 19.04.1993 ai nn. 12639/9891.



Relativamente al **regime patrimoniale** del debitore, la scrivente ha reperito presso il Comune di Napoli l'estratto per riassunto dal registro degli atti nascita (vedi allegato), dal quale si desume che l'esecutato è di stato civile libero.



Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.



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. _____; DLA n. _____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate differmità:

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

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

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

della stessa;

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

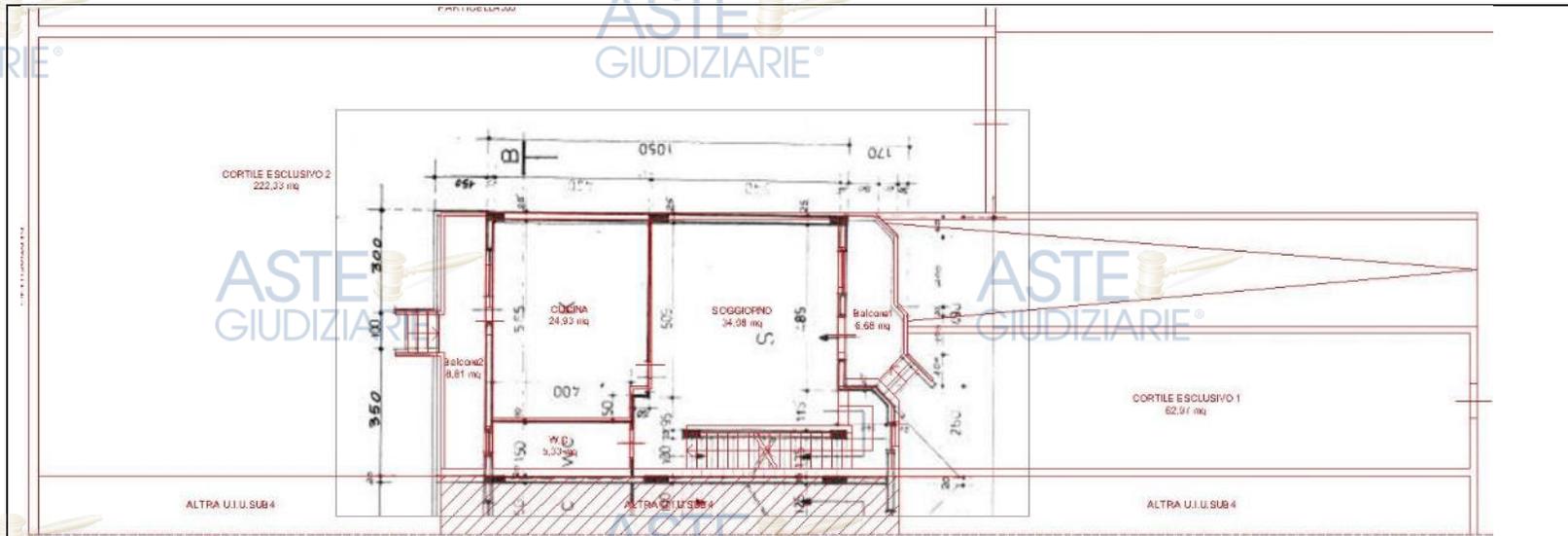
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'UTC di Giugliano in Campania è emerso che gli immobili, di cui al **Lotto 4**, sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio. Successivamente veniva inoltrata dal sig. Omissis Omissis, nella qualità di amm.re unico della società "Omissis s.r.l.", istanza di condono prot. n. 6246 del 16.02.1995, ai sensi della Legge n. 724 del 23.12.1994. A seguito di furto di atti presso l'UTC, denunciato il 04.01.1996, tale istanza veniva ripresentata con il prot. n. 20476 del 24.05.1999, secondo quanto riferito dai funzionari del predetto ufficio.

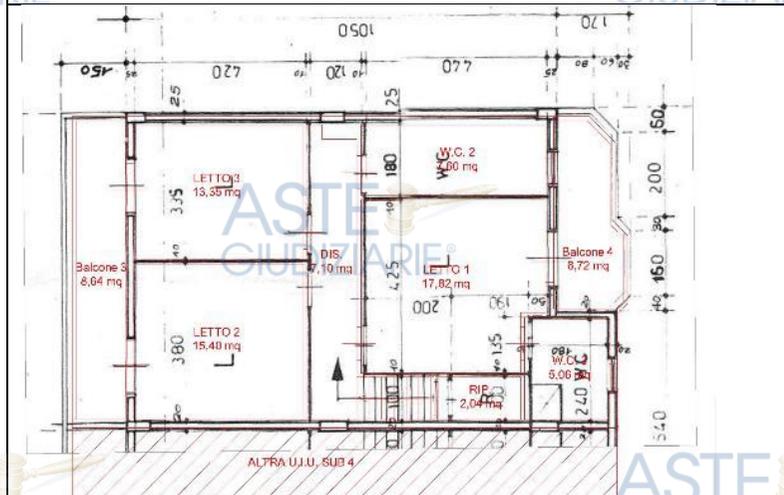
Infine, a valle della fase istruttoria veniva rilasciata alla società "Omissis s.r.l." la Concessione Edilizia in sanatoria n. 6246/san del 03.04.2001

La sottoscritta ha reperito copia di detta concessione edilizia, cui è stato confrontato lo stato dei luoghi (vedi planimetria allegata e riportata anche nel seguito).

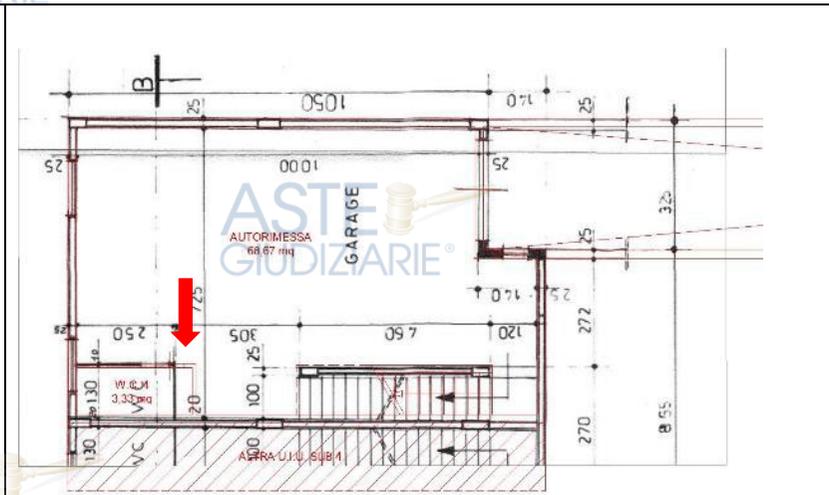




PIANTA PIANO TERRA/RIALZATO
H=295CM



PIANTA PIANO PRIMO
H=290CM



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H=285CM

Dal confronto tra la planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio (ovvero la concessione edilizia in sanatoria 6246/san del 03.04.2001) e il rilievo dello stato dei luoghi della villetta, effettuato in sede di sopralluogo, emerge solo una lievissima difformità al piano seminterrato consistente nello spostamento di circa 50cm della parete del w.c. a discapito della superficie dell'autorimessa (vedi planimetria di sovrapposizione allegata). Tale piccola difformità non incide in alcun modo sui parametri urbanistici né sulle distanze delle costruzioni e per tale motivo è possibile ottenere sanatoria c.d. ordinaria (come riportato nell'ambito del presente quesito) mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., i cui costi di presentazione, comprensivi delle spese tecniche possono approssimarsi ad € 5.000,00, salvi diversi e maggiori costi, al momento non quantificabili. Detti costi, come stabilito nell'ambito del presente quesito, saranno detratti dal valore di stima.

Sebbene richiesto, l'UTC non ha fornito alcun certificato di agibilità dei cespiti pignorati.

Dalle informazioni assunte presso l'UTC, è emerso che il terreno di sedime del lotto pignorato ricade nella zona "F1 – Zona per standard e attrezzature, ivi compresa l'istruzione superiore ed i servizi sociali a scala comunale e sovra comunale" del vigente strumento urbanistico.

Infine, dalle informazioni fornite dall'UTC, il terreno di sedime dell'immobile pignorato non ricade in aree demaniali, né risulta gravato da vincoli, censi, livelli o usi civici.

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.).

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Luigi Rampone, come dettagliatamente riportato nell'allegato verbale di accesso, è emerso che tutti i lotti sono disabitati e chiusi da diversi anni. La sottoscritta ha reperito l'allegato certificato di residenza dell'esecutato, da cui si desume che lo stesso risiede presso altro immobile, diverso da quelli pignorati.

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:

- s) 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;
- t) 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;
- u) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- v) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- w) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- x) 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:

- 16) Domande giudiziali;
- 17) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 18) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 19) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 20) 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:

- 13) Iscrizioni ipotecarie;
- 14) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 15) 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);
- 16) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

a. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2024 - Registro Particolare 21896 Registro Generale 27934

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI NAPOLI - UNEP Repertorio 6701 del 29/04/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA(NA)

La suddetta trascrizione ha dato origine alla presente procedura esecutiva R.G. n. 212/2024

b. ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2023 - Registro Particolare 7224 Registro Generale 59597

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 508 del 17/01/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA(NA), POZZUOLI(NA)

L'iscrizione costituisce il titolo esecutivo nella presente p.e. R.G. n.212/2024

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare le visure ipocatastali sia a nome del soggetto esecutato, sia in riferimento ai dati catastali (vedi allegati), da cui sono emerse le suddette formalità pregiudizievoli relative al lotto pignorato, secondo lo schema di seguito riportato.

Si evidenzia, inoltre, che non sono presenti domande giudiziali, provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù, né alcun regolamento di condominio trascritto.

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

Ispezioni ipotecarie

Nominativo	Qualità	Periodo	Esiti - formalità
Omissis Omissis (Napoli, omissis)	Esecutato	Dal 29.06.1999 ad oggi	Formalità di cui ai punti a) e b)
Dati catastali			
C.F. comune di Giugliano in Campania foglio 88, particella 319, sub 2		dal 10.11.1994 ad oggi	Formalità di cui ai punti a) e b)
C.F. comune di Giugliano in Campania foglio 88, particella 319, sub 3		dal 10.11.1994 ad oggi	Formalità di cui ai punti a) e b)
C.F. comune di Giugliano in Campania foglio 88, particella 319, sub 4		dal 10.11.1994 ad oggi	Formalità di cui ai punti a) e b)
C.F. comune di Giugliano in Campania foglio 88, particella 319, sub 5		dal 10.11.1994 ad oggi	Formalità di cui ai punti a) e b)

Relativamente agli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, la sottoscritta ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Relativamente agli **oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**, si rappresenta che, oltre alle formalità sopra elencate così come indicate nella sezione B del presente quesito, ovvero le iscrizioni ipotecarie e i pignoramenti già descritti, sono presenti difformità catastali ed urbanistiche (riportate ai quesiti nn. 3 - 5), i cui costi di regolarizzazione sono stati stimati come di seguito dettagliato:

LOTTO 4 - circa € 7.000,00 complessivi.

Si specifica che detti costi saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Giugliano in Campania è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali.

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.

La sottoscritta, in risposta al presente quesito, ha effettuato delle opportune ricerche presso il comune di Giugliano in Campania e presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, da cui è emerso che il terreno di sedime del fabbricato entro cui ricadono i cespiti pignorati non è gravato da censi, livelli o usi civici.

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:**

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

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo, si è potuto accertare che non risulta costituito alcun condominio, laddove le spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni sarebbero forfetariamente sostenute da tutti gli occupanti delle unità immobiliari presenti nel complesso residenziale entro cui ricade il lotto 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 31-05-2025 • 12:37:32

STIMA IMMOBILE ID 202 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < > >| ME NU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLOCA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p> <p>RICERCA RAPIDA</p> <p>STAMPA STIMA IMMOBILE</p> <p>CENTRO STAMPA</p> <p style="text-align: center; background-color: #f0f0f0;">GENERALE</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">ID</td> <td style="width: 15%;">Riferimento</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">Villetta a schiera in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 4 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania</td> </tr> <tr> <td>202</td> <td>1</td> <td>Perizia</td> <td>Riferimento</td> <td>Data redazione perizia</td> </tr> <tr> <td>Creazione</td> <td>Modifica</td> <td colspan="3">Data di stima</td> </tr> <tr> <td>29-05-2025</td> <td>31-05-2025</td> <td colspan="3">maggio 2025</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Proprietà</td> <td colspan="3">Valore di mercato della proprietà EUR</td> </tr> <tr> <td>Destinazione</td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> <td>Subalterno</td> <td>Categoria</td> </tr> <tr> <td>Residenziale</td> <td>88</td> <td>319</td> <td>5</td> <td>A/2</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td style="text-align: right;">219.091</td> </tr> </table> <p style="text-align: center; margin-top: 5px;"> UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE </p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"> <p>Tipo immobile</p> <p>Villetta a schiera</p> </td> <td style="width: 70%;"> <p>Legame con indirizzo</p> <p>in</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>Inirizzo</p> <p>via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 4</p> </td> </tr> <tr> <td> <p>Cap</p> </td> <td> <p>Comune</p> <p>Giugliano in Campania</p> </td> </tr> <tr> <td> <p>Provincia</p> <p>Napoli</p> </td> <td> <p>Escludi</p> </td> </tr> <tr> <td> <p>Regione</p> <p>Campania</p> </td> <td> <p>Escludi</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>Nazione</p> </td> </tr> <tr> <td> <p>Scala</p> </td> <td> <p>Piano</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>Interno</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>Zona di riferimento</p> </td> </tr> </table> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Latitudine</td> <td style="width: 50%;">Longitudine</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">RICAVA COORDINATE</td> <td style="text-align: center;">TROVA COORDINATE</td> </tr> </table> </div>	ID	Riferimento	Villetta a schiera in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 4 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania			202	1	Perizia	Riferimento	Data redazione perizia	Creazione	Modifica	Data di stima			29-05-2025	31-05-2025	maggio 2025			Proprietà		Valore di mercato della proprietà EUR			Destinazione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Residenziale	88	319	5	A/2					219.091	<p>Tipo immobile</p> <p>Villetta a schiera</p>	<p>Legame con indirizzo</p> <p>in</p>	<p>Inirizzo</p> <p>via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 4</p>		<p>Cap</p>	<p>Comune</p> <p>Giugliano in Campania</p>	<p>Provincia</p> <p>Napoli</p>	<p>Escludi</p>	<p>Regione</p> <p>Campania</p>	<p>Escludi</p>	<p>Nazione</p>		<p>Scala</p>	<p>Piano</p>	<p>Interno</p>		<p>Zona di riferimento</p>		Latitudine	Longitudine	RICAVA COORDINATE	TROVA COORDINATE
ID	Riferimento	Villetta a schiera in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 4 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania																																																													
202	1	Perizia	Riferimento	Data redazione perizia																																																											
Creazione	Modifica	Data di stima																																																													
29-05-2025	31-05-2025	maggio 2025																																																													
Proprietà		Valore di mercato della proprietà EUR																																																													
Destinazione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria																																																											
Residenziale	88	319	5	A/2																																																											
				219.091																																																											
<p>Tipo immobile</p> <p>Villetta a schiera</p>	<p>Legame con indirizzo</p> <p>in</p>																																																														
<p>Inirizzo</p> <p>via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 4</p>																																																															
<p>Cap</p>	<p>Comune</p> <p>Giugliano in Campania</p>																																																														
<p>Provincia</p> <p>Napoli</p>	<p>Escludi</p>																																																														
<p>Regione</p> <p>Campania</p>	<p>Escludi</p>																																																														
<p>Nazione</p>																																																															
<p>Scala</p>	<p>Piano</p>																																																														
<p>Interno</p>																																																															
<p>Zona di riferimento</p>																																																															
Latitudine	Longitudine																																																														
RICAVA COORDINATE	TROVA COORDINATE																																																														

75 Usa <

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 31-05-2025 • 12:37:32

STIMA IMMOBILE ID 202 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI |< < 202° di 202/202 > >| MENU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLOCA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p> <p>RICERCA RAPIDA</p> <p>STAMPA STIMA IMMOBILE</p> <p>CENTRO STAMPA</p> <p>CONSULTAZIONE RENDITE</p> <p>CALCOLO VALORE CATASTALE</p> <p>STAMPA DATI CATASTALI</p> <p>GENERALE</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">ID</td> <td style="width: 15%;">Riferimento</td> <td colspan="3">Villetta a schiera in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 4 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania</td> </tr> <tr> <td>202</td> <td>1</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Creazione Modifica</td> <td colspan="3">Data redazione perizia Data di stima (i)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">29-05-2025 31-05-2025</td> <td colspan="3">maggio 2025</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Proprietà</td> <td colspan="3">Valore di mercato della proprietà EUR</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="3">219.091</td> </tr> <tr> <td>Destinazione</td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> <td>Subalterno</td> <td>Categoria</td> </tr> <tr> <td>Residenziale</td> <td>88</td> <td>319</td> <td>5</td> <td>A/2</td> </tr> </table> <p>UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE</p> <p>DATI IDENTIFICATIVI</p> <p>Tipo unità Provincia Comune amministrativo</p> <p><input type="text"/> Napoli Giugliano in Campania</p> <p>Sezione Foglio Particella Subalterno</p> <p><input type="text"/> 88 319 5</p> <p>DATI DI CLASSEMENTO IMMOBILE</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>Zona Censuaria</th> <th>Micro Zona</th> <th>Categoria</th> <th>Classe</th> <th>Consistenza</th> <th>Superficie Catastale</th> <th>Rendita Catastale</th> </tr> <tr> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>A/2</td> <td>5</td> <td>7 vani</td> <td><input type="text"/></td> <td>€ 361,52</td> </tr> </table> <p>DATI DI CLASSEMENTO TERRENO</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>Qualità</th> <th>Classe</th> <th>Superficie ha a ca</th> <th>Reddito Dominicale</th> <th>Reddito Agrario</th> </tr> <tr> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> </tr> </table> <p>DATI</p> <p>Partita Tavolare Corpo Tavolare Porzione Materiale Comune Catastale Codice Comune</p> <p><input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/></p> <p>Foglio Particella Denominatore Tipo particella</p> <p>88 319 <input type="text"/> <input type="text"/></p> <p>Intestatalari Annotazioni</p> <p><input type="text"/></p> <p><input type="text"/></p>	ID	Riferimento	Villetta a schiera in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 4 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania			202	1				Creazione Modifica		Data redazione perizia Data di stima (i)			29-05-2025 31-05-2025		maggio 2025			Proprietà		Valore di mercato della proprietà EUR					219.091			Destinazione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Residenziale	88	319	5	A/2	Zona Censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale	<input type="text"/>	<input type="text"/>	A/2	5	7 vani	<input type="text"/>	€ 361,52	Qualità	Classe	Superficie ha a ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	<input type="text"/>				
ID	Riferimento	Villetta a schiera in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 4 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania																																																															
202	1																																																																
Creazione Modifica		Data redazione perizia Data di stima (i)																																																															
29-05-2025 31-05-2025		maggio 2025																																																															
Proprietà		Valore di mercato della proprietà EUR																																																															
		219.091																																																															
Destinazione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria																																																													
Residenziale	88	319	5	A/2																																																													
Zona Censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale																																																											
<input type="text"/>	<input type="text"/>	A/2	5	7 vani	<input type="text"/>	€ 361,52																																																											
Qualità	Classe	Superficie ha a ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario																																																													
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>																																																													

75 Usa <

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 31-05-2025 • 12:37:32

STIMA IMMOBILE ID 202 - Rif. 1

OMETTI
TROVA
TUTTI
<<
>>
202° di 202/202
ME NU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLOCA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p> <p>RICERCA RAPIDA</p> <p>STAMPA STIMA IMMOBILE</p> <p>CENTRO STAMPA</p> <p style="text-align: center;">GENERALE</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">ID</td> <td style="width: 15%;">Riferimento</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">Villetta a schiera in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 4 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania</td> </tr> <tr> <td>202</td> <td>1</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Creazione</td> <td>Modifica</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>29-05-2025</td> <td>31-05-2025</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Perizia</td> <td colspan="2">Riferimento</td> <td>Data redazione perizia</td> </tr> <tr> <td colspan="2">+</td> <td colspan="2"></td> <td>maggio 2025</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Proprietà</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Destinazione</td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> <td>Subalterno</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Residenziale</td> <td>88</td> <td>319</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">Categoria</td> <td>Valore di mercato della proprietà EUR</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">A/2</td> <td>219.091</td> </tr> </table> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE </div> <p>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE</p> <p>Modalità di rilevamento delle misure</p> <p style="text-align: right;">Criterio di calcolo adottato</p> <p style="text-align: right;">Non mostrare in stampa <input type="checkbox"/> Uni 10750:2005</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th>UNI 10750:2005</th> <th>DPR 138/98</th> <th>Personale</th> <th>Netta per locazione</th> <th>Terreni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie al 100%</td> <td>Superficie mq</td> <td colspan="3">Descrizione</td> </tr> <tr> <td></td> <td>132,71</td> <td colspan="3">Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 60%</td> <td>72,00</td> <td colspan="3">Garage, sottotetti, cantinole, depositi (piani terra e primo, non residenziali, oltre accessori)</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 50%</td> <td></td> <td colspan="3">Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 35%</td> <td>30,85</td> <td colspan="3">Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 25%</td> <td></td> <td colspan="3">Balconi e terrazze scoperti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 15%</td> <td></td> <td colspan="3">Giardini di appartamenti.</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 10%</td> <td>285,30</td> <td colspan="3">Giardini di ville e villini. Lastrici solari. Piazzali pavimentati</td> </tr> <tr> <td>Sup. al</td> <td>50,00%</td> <td colspan="3">Sottotetto non abitabile</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750.2005 mq</td> <td>215,24</td> </tr> </tbody> </table> <p style="color: red; margin-top: 5px;">CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO</p> <table style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 30%;">Arrotondamento</td> <td style="width: 30%;">Superficie commerciale netta mq</td> <td style="width: 40%;">Superficie commerciale mq</td> </tr> <tr> <td>unità</td> <td></td> <td>215,00</td> </tr> </table>	ID	Riferimento	Villetta a schiera in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 4 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania			202	1				Creazione	Modifica				29-05-2025	31-05-2025				Perizia		Riferimento		Data redazione perizia	+				maggio 2025	Proprietà					Destinazione		Foglio	Particella	Subalterno	Residenziale		88	319	5			Categoria		Valore di mercato della proprietà EUR			A/2		219.091	UNI 10750:2005	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni	Superficie al 100%	Superficie mq	Descrizione				132,71	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti			Superficie al 60%	72,00	Garage, sottotetti, cantinole, depositi (piani terra e primo, non residenziali, oltre accessori)			Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti			Superficie al 35%	30,85	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.			Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.			Superficie al 15%		Giardini di appartamenti.			Superficie al 10%	285,30	Giardini di ville e villini. Lastrici solari. Piazzali pavimentati			Sup. al	50,00%	Sottotetto non abitabile			Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750.2005 mq				215,24	Arrotondamento	Superficie commerciale netta mq	Superficie commerciale mq	unità		215,00
ID	Riferimento	Villetta a schiera in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 4 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania																																																																																																																			
202	1																																																																																																																				
Creazione	Modifica																																																																																																																				
29-05-2025	31-05-2025																																																																																																																				
Perizia		Riferimento		Data redazione perizia																																																																																																																	
+				maggio 2025																																																																																																																	
Proprietà																																																																																																																					
Destinazione		Foglio	Particella	Subalterno																																																																																																																	
Residenziale		88	319	5																																																																																																																	
		Categoria		Valore di mercato della proprietà EUR																																																																																																																	
		A/2		219.091																																																																																																																	
UNI 10750:2005	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni																																																																																																																	
Superficie al 100%	Superficie mq	Descrizione																																																																																																																			
	132,71	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti																																																																																																																			
Superficie al 60%	72,00	Garage, sottotetti, cantinole, depositi (piani terra e primo, non residenziali, oltre accessori)																																																																																																																			
Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti																																																																																																																			
Superficie al 35%	30,85	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.																																																																																																																			
Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.																																																																																																																			
Superficie al 15%		Giardini di appartamenti.																																																																																																																			
Superficie al 10%	285,30	Giardini di ville e villini. Lastrici solari. Piazzali pavimentati																																																																																																																			
Sup. al	50,00%	Sottotetto non abitabile																																																																																																																			
Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750.2005 mq				215,24																																																																																																																	
Arrotondamento	Superficie commerciale netta mq	Superficie commerciale mq																																																																																																																			
unità		215,00																																																																																																																			

STAMPA SUPERFICIE

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 31-05-2025 • 12:37:32

STIMA IMMOBILE ID 202 - Rif. 1

OMETTI
TROVA
TUTTI
<
<
202° di 202/202
>
>
ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE	ID Riferimento 202 1	Villetta a schiera in via Madonna del Pantano, 115 - Parco Susy - LOTTO 4 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania	
DUPLOCA STIMA IMMOBILE	Creazione Modifica 29-05-2025 31-05-2025	Perizia Riferimento	Data redazione perizia Data di stima (i) maggio 2025
ELIMINA STIMA IMMOBILE	Proprietà	Valore di mercato della proprietà EUR 219.091	
LISTA STIME IMMOBILI	Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria	Residenziale 88 319 5 A/2	

UBICAZIONE
CATASTO
PLANIMETRIA
CONSTATAZIONI
FOTO
SUPERFICIE
CORRETTIVI
STIMA
RELAZIONE
ALLEGATI
IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

ANNO DI COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE (i)

STAMPA COEFFICIENTI

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO (i)

Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore	Rialzato: 0,85	PSA	0,850	x	-48.375
Orientamento	Nord-Sud: 0,95	ORI	0,950	x	-16.125
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	x	0
Affaccio	Su grande cortile interno con giardino: 0,95	AFF	0,950	x	-16.125
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	x	16.125
Balconi	Con due balconi: 1,05	BAL	1,050	x	16.125
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x	0
Vetustà	20 anni VET inserito	VET	0,850	x	-48.375
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x	0
Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,95 + stabile Mediocre: 0,95	MAN	0,900	x	-32.250
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x	16.125
Efficienza energetica		EFF		x	
Locazione		LOC		x	
Stabile		STA		x	
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	x	0
Trasporti		TRAS		x	
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x	0
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x	0
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	

Prezzi marginali (i)

Coefficiente correttivo per stima di locazione	0,679353	Coefficiente correttivo	0,679353		-103.409
--	----------	-------------------------	----------	--	----------

75

Usa

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Suburbana/VARCATURO

Codice zona: E5

Microzona:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1700	L	3,7	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1150	L	2,5	3,8	L
Box	Normale	610	940	L	2,5	3,9	L
Ville e Villini	Normale	1150	1750	L	3,8	5,8	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €1.500,00, attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 219.091,00, approssimabili a: **€ 219.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni

matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolte al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che sono presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali ed urbanistiche aventi un costo di regolarizzazione complessivo stimato in circa **€ 7.000,00**; non sono presenti spese condominiali insolte.

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

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 191.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
219.000,00 €	7.000,00 €	212.000,00 €	- 21.200,00 €	190.800,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA euro 191.000,00

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.

Non si ricade nel caso di quota indivisa in quanto il pignoramento investe la piena proprietà del bene in testa all'esecutato.

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.

In merito alla **residenza anagrafica** dell'esecutato, la sottoscritta ha reperito l'allegato certificato di residenza, da cui si evince che il debitore risiede in Napoli, via Diomede Carafa n. 24 - interno 2 A, ovvero presso un cespite diverso da quelli pignorati. Si rappresenta che la sottoscritta ha richiesto più volte il certificato di residenza storico del debitore al competente ufficio anagrafe (ovvero l'ufficio Municipalità 10 di Napoli, come indicato dall'ufficio Municipalità 1 del medesimo comune), inviando numerose PEC di sollecito ed effettuando numerose telefonate, senza alcun riscontro (vedi allegati).

Relativamente al **regime patrimoniale**, la scrivente ha reperito presso il Comune di Napoli l'estratto per riassunto dal registro degli atti nascita (vedi allegato), dal quale si desume che l'esecutato è di stato civile libero.

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.

Si riporta nel seguito uno schema sintetico-descrittivo dei beni pignorati, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

LOTTO n.4: – Piena ed intera proprietà di villetta a schiera sviluppatasi ai piani seminterrato, terra e primo, ubicata nel comune di Giugliano in Campania (NA), via Madonna del Pantano, n. 115, Parco Susy, n. 1/D; è composto, al piano terra/rialzato, da soggiorno, cucina e servizio igienico oltre a due balconi e due cortili esclusivi; al piano primo da disimpegno, n. 3 camere da letto, due servizi igienici e un ripostiglio oltre a due balconi e lastrico solare, al piano seminterrato da un'autorimessa con servizio igienico; confina con corsia comune sub 1 a nord, con altra u.i. foglio 88, p.lla 306 ad ovest, con altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 4 ad est, con terreno foglio 88, p.lla 157 a sud; è riportato nel C.F. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 88, particella 319, sub 5, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 361,52. Il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale eccetto una lieve diversa disposizione degli spazi interni e una rappresentazione grafica mancante; vi è Concessione Edilizia in sanatoria n. 6246/san del 03.04.2001 cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi eccetto una lieve diversa disposizione degli spazi interni sanabile ex art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001; non risulta presente alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 191.000,00

Conclusioni

Rimandando ai precedenti paragrafi della presente relazione per le risposte ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

Allo stato attuale si è ritenuto opportuno, attese le condizioni strutturali, morfologiche, di uso dei beni pignorati, procedere alla suddivisione in n.4 lotti per la vendita.

Il lotto n. 4 oggetto di pignoramento è costituito da una villetta a schiera che si sviluppa sui piani seminterrato, terra e primo con annessa area scoperta e lastrico solare, sita nel comune di Giugliano in Campania alla via Madonna del Pantano, n. 115, ricompresa nel complesso residenziale denominato "Parco Susy"

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **Comune di Giugliano in Campania (NA)**, via Madonna del Pantano, n. 115, piano S1-T-1, come di seguito indicato:

- ✓ unità immobiliare riportata al CF del suddetto comune al **foglio 88, particella 319, sub 5**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 361,52

e risultano intestati a:

- ✓ **OMISSIS Omissis**, nato a NAPOLI (NA) il omissis, OMISSIS, Proprieta' 1/1.

Si rappresenta che il primo atto è un atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, ovvero un atto *inter vivos*, costituito dall'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (trascritto il 29/07/1999 ai nn.28994/20433).

Relativamente al **regime patrimoniale** del debitore, la scrivente ha reperito presso il Comune di Napoli l'estratto per riassunto dal registro degli atti nascita (vedi allegato), dal quale si desume che l'esecutato è di stato civile libero.

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Luigi Rampone, come dettagliatamente riportato nell'allegato verbale di accesso, è emerso che tutti i lotti sono disabitati e chiusi da diversi anni.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico del lotto pignorato.

LOTTO n.4: – **Piena ed intera proprietà di villetta a schiera** sviluppantesi ai piani seminterrato, terra e primo, ubicata nel comune di Giugliano in Campania (NA), via Madonna del Pantano, n. 115, Parco Susy, n. 1/D; è composto, al piano terra/rialzato, da soggiorno, cucina e servizio igienico oltre a due balconi e due cortili esclusivi, al piano primo da disimpegno, n. 3 camere da letto, due servizi

igienici e un ripostiglio oltre a due balconi e lastrico solare, al piano seminterrato da un'autorimessa con servizio igienico; confina con corsia comune sub 1 a nord, con altra u.i. foglio 88, p.lla 306 ad ovest, con altra u.i. foglio 88, p.lla 319, sub 4 ad est, con terreno foglio 88, p.lla 157 a sud; è riportato nel C.F. del **Comune di Giugliano in Campania (NA)** al **foglio 88, particella 319, sub 5**, cat. A/2, classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 361,52. Il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale eccetto una lieve diversa disposizione degli spazi interni e una rappresentazione grafica mancante; vi è Concessione Edilizia in sanatoria n. 6246/san del 03.04.2001 cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi eccetto una lieve diversa disposizione degli spazi interni sanabile ex art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001; non risulta presente alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 191.000,00

L'immobile non ricade su aree demaniali, né risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

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

Si allegano alla presente:

All. n°1: verbale di sopralluogo;

All. n°2: rilievo fotografico;

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

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

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

All. n°6: documentazione ipocatastale;

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

All. n°8: documentazione anagrafica e di stato civile.

L'esperto stimatore