

**3^ Sezione Civile - Reparto Esecuzioni Immobiliari**

**G.E.: DOTT.SSA LOJODICE**

**Procedimento esecutivo immobiliare**

**n.\_22/2023\_R.G.E.**

Consulenza Tecnica d'Ufficio alla procedura  
promossa da

**“ISEO SPV contro \*\*\*\*\***

CESPITI PIGNORATI SITI IN GIUGLIANO IN CAMPANIA  
VIA TOLOMEO 116 ALLOGGIO SITO AL PRIMO PIANO E  
LOCALE GARAGE POSTO AL PIANO S1



**TECNICO INCARICATO:**

dott. arch. Pietro Cobio

## INDICE

**Lotto 1 : Alloggio sito in Giugliano in Campania alla Via Tolomeo n° 116 primo piano riportato al NCEU al foglio 61 p.lla 2123 sub 5**

**Lotto 2: Locale garage in Giugliano in Campania alla Via Tolomeo n° 116 primo piano riportato al NCEU al foglio 61 p.lla 2123 sub 18**

1.) PREMESSA	pag. 2
2.) RISPOSTA AI QUESITI	pag. 2-52
3.) CONCLUSIONI	pag. 52
4.) ALLEGATI	

### **PREMESSA.**

**In data 30/04/2024 lo scrivente Arch. Pietro Cobio con studio in Napoli, alla Via Attilio Regolo n°1, Tel. e fax 081 5933845, PEC: [pietro.cobio@archiworldpec.it](mailto:pietro.cobio@archiworldpec.it), prestava il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Lojodice**

### **SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE**

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere a gli adempimenti di seguito indicati:  
**CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

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

oppure:  
- se il creditore precedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

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

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

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

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario
  - che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
  - In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
  - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
  - L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.
  - In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il
  - **certificato di stato civile** dell'esecutato.
  - In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.
  - Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

Dagli atti presenti nel fascicolo telematico risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ed in particolare è presente un certificato del Notaio °°°°° con data 06/04/2023. In tale certificato il Notaio è risalito fino all'atto di compravendita a firma del Notaio §§§§§ del 23/09/1983 rep 283111 dove i Sig.ri ;;ççççç;;ççç; acquistavano il terreno.

Nel certificato sono presenti i dati catastali dell'alloggio e del locale garage oltre che le formalità esistenti. Pertanto si evince la completezza del certificato notarile allegato.

Nei documenti allegati nel fascicolo telematico non vi è la visura catastale storica sia dell'alloggio che del locale garage.

Nei documenti presenti nel fascicolo telematico manca il certificato di stato civile, che è stato prodotto dallo scrivente.

Da tale certificato si evince che l'esecutata era sposata con il Sig.

\_\_\_\_\_ infatti in data 12/7/2018 il Tribunale di Napoli Nord ha omologato la separazione consensuale fra i coniugi.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub. catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato),

l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo

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

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica),

l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere comediati 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 SOGEL.

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.

Gli immobili pignorati alla Sig.ra \*\*\*\*\* sono un alloggio e locale garage sito in Giugliano in Campania alla Via Tolomeo n° 116 unica scala.

L'alloggio posto al primo piano mentre il locale garage al piano S1.

La quota pignorata all'esecutata è la seguente: piena proprietà dell'alloggio staggito e del locale garage.

Nell'atto di pignoramento viene indicata la stessa quota pignorata all'esecutata.

Verificando l'atto di compravendita per Notaio ç:ç:ç:ç:ç:ç:

Rep. 173486 del 28 luglio 2009 si nota che la Sig.ra \*\*\*\*\* ha acquistato detto appartamento dal Sig.r \$ \_ \$ \_ \$ \_ \$ \_ mentre il locale garage dai Sig.ri ;çç;;ç:çç;;ç.

I dati catastali dell'alloggio sono:

Alloggio posto al primo piano sub 5 oggetto di pignoramento riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Giugliano in Campania

(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI sez. ... foglio 63 p.lla 2123 sub 5

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ..; Categ. A/2

Classe 6.; Consist , 5,5 vani .; Sup. Catastale 127 mq Rendita Euro 468,68

INDIRIZZO Via tolomeo n° 116 piano 1 int. 4

INTESTATO \*\*\*\*\*

I dati catastali del locale garage sono:

Garage posto al piano seminterrato sub 18 oggetto di pignoramento riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Giugliano in Campania

(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI sez. ... foglio 63 p.lla 2123 sub 18

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ...; Categ. C/6

Classe 2.; Consist , 215 mq .; Sup. Catastale 232 mq Rendita Euro 588,50

INDIRIZZO Via Tolomeo n° 116 piano S1

INTESTATO \*\*\*\*\*

I dati catastali contenuti nel pignoramento hanno sempre individuato l'immobile staggito inerente l'alloggio mentre per il locale garage originariamente esistevano i sub 12-13-14-15-16-17 poi soppressi e costituito il sub 18.

Gli immobili pignorati non sono soggetti ad espropriazione di pubblica utilità.

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'alloggio staggito non è possibile dividere detta unità in più lotti. Mentre il garage potrebbe essere diviso in più porzioni così com'era in precedenza.

Nell'atto del Notaio si legge che l'esecutata acquistava l'alloggio con annessa pertinenza il locale garage. Pertanto per i due immobili staggiti verrà costituito un unico lotto contenente l'alloggio e il garage.

I confini dell'alloggio sono: a nord con area condominiale e rampa d'accesso al garage, a sud con vano scala e altra proprietà aliena stesso piano, ad est con Via Tolomeo e ad ovest spazio cortilizio.

I confini del garage sono: a nord con terrapieno e rampa d'accesso a sud con

proprietà aliena p.lla 2124, ad est con terrapieno e Via Tolomeo ad ovest con terrapieno spazio cortilizio.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Gli immobili staggiti sono un garage ed un alloggio siti nel Comune di Giugliano in Campania alla Via Tolomeo n° 116 piano seminterrato e primo piano.

Percorrendo la Circunvallazione Esterna in direzione Lago Patria, all'altezza del Cimitero di Villaricca, girando sulla destra si incontra Via Napoli.

Percorrendo fino in fondo detta strada, si arriva con l'incrocio con Via della

Libertà. Girando verso destra dopo circa 400 mt sul lato sinistro troviamo Via Tolomeo. Girando in detta Via e percorrendola tutta si arriva in adiacenza del civico 116, dove troviamo gli immobili staggiti.

Detto fabbricato è costituito da un piano terra e da due piani sovrastanti. L'accesso a detto fabbricato avviene dal lato retrostante, infatti da Via Tolomeo, tramite una stradina p.lla 2124 si accede alla parte retrostante il fabbricato. Vi è un cancello in ferro che delimita la p.lla 2124 dalla p.lla 2123. Arrivati in adiacenza del portone d'ingresso ed entrati in detto androne vi è il vano scala, senza ascensore. Sul lato sinistro del vano scala troviamo la rampa che scende verso il garage, mentre sul lato destro troviamo la rampa che porta ai piani superiori. Saliti al primo piano, troviamo l'alloggio da peritare posto sul lato sinistro del pianerottolo. Entrati, troviamo un'ampia zona filtro (ingresso) e sul lato destro troviamo il ripostiglio, senza aereazione diretta ed illuminazione. In adiacenza al ripostiglio, troviamo la prima stanza da letto con affaccio su Via Tolomeo tramite finestra. Proseguendo nella zona filtro, in adiacenza della prima stanza troviamo la seconda stanza da letto. In detta stanza troviamo una finestra balcone con affaccio tramite balconata a forma a di L che gira su due lati del fabbricato. In detta stanza si denota che il muro di tompagno che divideva detta stanza dal terrazzo esterno è stato demolito al fine di allargare la stanza. Oggi esiste una risega nel tramezzo e non vi è più la finestra balcone esistente in origine ma due file di vetro mattoni. Di fronte alla porta della seconda stanza, nella zona filtro, troviamo una piccola rientranza del tramezzo e poi la porta d'accesso al bagno. Nel bagno troviamo una finestra che affaccia sulla parte retrostante il fabbricato dov'è posto il cancello d'ingresso al fabbricato.

Uscendo dal bagno e girando verso sinistra oltrepassata la zona filtro, troviamo la cucina ed il soggiorno. Infatti troviamo un unico ambiente

alquanto grande che ha un angolo cottura e poi un doppio ambiente destinato a zona pranzo. In fondo alla zona soggiorno troviamo un caminetto. Dal lato dell'angolo cottura, vi è una finestra balcone, che dà accesso alla terza stanza ricavata sul terrazzo. Infatti in origine vi era il terrazzo balcone, poi chiuso tramite tramezzatura ed è stata ricavata la stanza (del tutto abusiva). Al fine di accedere al balcone esterno è stata realizzata una finestra balcone. Mentre poi sul lato est troviamo una finestra che si affaccia su Via Tolomeo.

Uscendo sul balcone a forma di L sul lato sinistro troviamo un piccolo ripostiglio realizzato in alluminio anodizzato, internamente troviamo vari suppellettili.

In adiacenza del camino troviamo una doppia finestra balcone che dà accesso allo sporto esterno posto sul lato ovest del fabbricato con affaccio sulla zona cortilizia retrostante.

Sulla parete dov'è posto l'angolo cottura troviamo poi altre due finestre.

Sul balcone oltre a trovare la finestra del bagno, troviamo anche lo scaldabagno posto esternamente alla facciata del fabbricato.

L'altezza interna di detto alloggio è di mt. 3.07. Le condizioni locative sono alquanto buone. I pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti del bagno e della cucina non a tutt'altezza.

Non vi sono caloriferi, nella prima stanza da letto troviamo l'unico climatizzatore (split).

Gli infissi esterni sono in alluminio mentre gli infissi interni sono in legno con vetrata centrale.

La superficie commerciale utile dell'intero appartamento è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

**Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):**

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

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

**Coefficiente di stato manutentivo (C cons):**

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti l'immobile oggetto di perizia. Lotto Uno = Alloggio

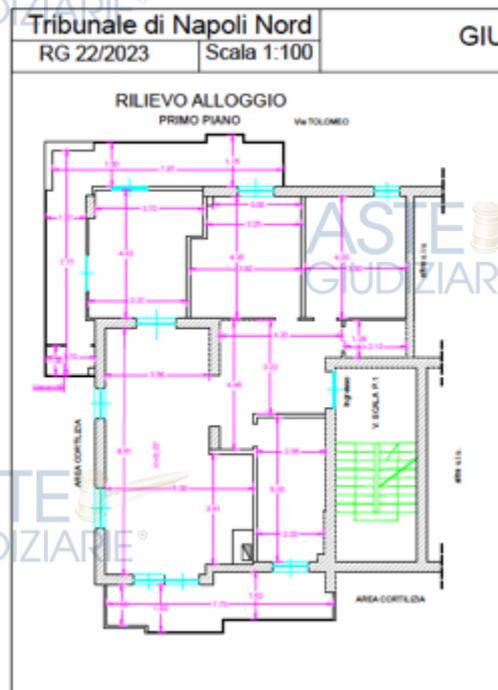
N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Ingresso /zona filtro	14,52
2	Ripostiglio	2,68
3	Stanza da letto 1	14,70
4	Stanza da letto 2	15,20
5	Stanza abusiva	15,60
6	Soggiorno + angolo cottura	36,08
7	Bagno	11,62
8	Veranda	1,70
9	Tramezzi	3,40
10	Muratura al 50%	6,60
11	Muratura al 100 %	3,30
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>125,60</b>

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata quella dei balconi.

Lotto Uno= Balconi

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Balconi	12,10
2	Balcone	19,50
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>31,60</b>

LOTTO 1	CALCOLO SUPERFICIE APPARTAMENTO PIGNORATO					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC.mq	Coef. Dest.	Coef. Cons.	SR. mq
	Alloggio	Lorda Copertura 113 mq.	125,60	1	0,95	119,32
	Balconi	Lorda Copertura 31,60 mq.	31,60	0.25	0,95	8,31
	<b>Superficie Raggiagliata SR mq.</b>					<b>128,00</b>



(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

Gli impianti sono tutti sotto traccia, non è stata fornita allo scrivente una certificazione di detto impianto e quindi tali impianti non sono a norma. Al fine di adeguare tali sotto servizi bisognerà effettuare una spesa di circa 1.500

ASTE GIUDIZIARIE®  
€. Non vi è Attestazione di Prestazione Energetica (APE), al fine di produrla  
bisognerà spendere un importo di circa 800 €.

Foto indicative dell'alloggio





Terminato di visionare l'alloggio si è scesi nel garage. L'accesso avviene tramite due entrate la prima pedonale posta internamente al vano scala la seconda semi carrabile posta da Via Tolomeo. Infatti, in adiacenza del fabbricato lato nord, vi è un cancello che consente di accedere internamente ad uno spazio con una rampa. In origine la larghezza della rampa prendeva tutto l'ingombro della larghezza del cancello, non si sa da che epoca, tale rampa è stata frazionata ed è stato creato in detto spazio un solaio, al fine di

avere la stessa quota di campagna della strada. Su detto solaio, poi è stata realizzata una tettoia in ferro dove al di sotto lo scrivente ha trovato una macchina, alcuni motorini, un divano e vari macchinari.

In adiacenza del solaio troviamo la restante parte di rampa che ha anche alcuni gradini ricavati sul lato sinistro al fine di creare anche un accesso più facilitato per evitare eventuali pericoli. Arrivati in fondo alla rampa si trova un secondo cancello. Superato si accede ad una parte del garage più basso, infatti, l'altezza in detta zona di locale è di 2,10 mt contro poi la restante parte del locale che è di 3,18 mt. (in alcuni punti). La prima parte è anch'essa rappresentata da una breve rampa. Terminato tale dislivello, troviamo subito sul lato sinistro un primo vano destinato a bagnetto. Mentre sul lato destro troviamo un muro e alla fine vi è uno spazio diviso con tramezzi. Infatti, troviamo un primo spazio aperto realizzato tra il muro in adiacenza alla rampa e un nuovo tramezzo. Sempre sul lato destro terminata detta rampa troviamo una porta che dà accesso ad altri tre ambienti due aperti ed il terzo chiuso tramite porta. La restante parte del garage è tutt'aperto senza altri tramezzi e/o separazioni. Va precisato che sulla parte a sud di detto locale vi è una zona con il solaio più ribassato in quanto ad avviso dello scrivente sarebbe dovuto essere realizzato il vano scala poi realizzato in altro punto. Girando attorno alla muratura che individua il vano scala sul lato sud è posta la porta d'accesso che consente di unire l'androne con il piano seminterrato. Va detto che internamente è stato trovato un negozio/magazzino di biciclette ormai abbandonato, infatti si trovano scaffalature piene di materiali e ricambi di biciclette, oltre che motorini, bici ed un riscio a benzina e/o elettrico.

Con tale rilievo si chiudevano le operazioni peritali.

L'altezza interna di detto garage varia a seconda della zona in cui uno si

trova, quella minima è di 2,10 mt mentre quella massima è di 3,18 mt. Le condizioni locative sono alquanto buone. I pavimenti sono in ceramica mentre i rivestimenti del bagno sono anch'essi in ceramica.

La superficie commerciale utile dell'intero garage è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

**Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):**

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

**Coefficiente di stato manutentivo (C cons):**

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti

l'immobile oggetto di perizia. Lotto due = Garage

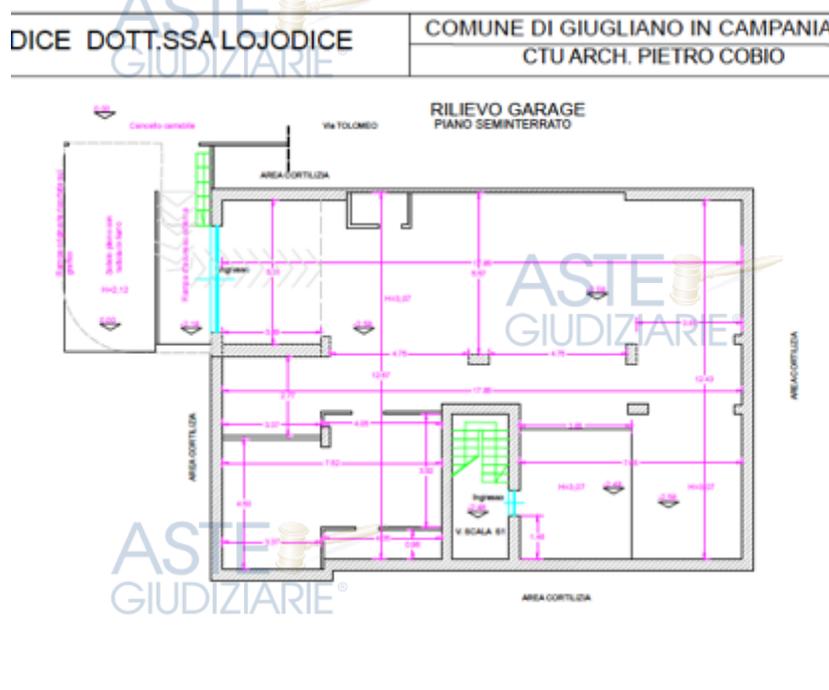
<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile netta [mq.]</b>
1	Bagno	2,20
2	Stanza 1	31,20
3	Stanza 2	4,00
4	Garage	170,00
5	Tramezzi	1,70
6	Muratura al 50%	14,50
7	Muratura al 100 %	-----
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>223,60</b>

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata la rampa d'accesso

Lotto Due = Rampa

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Rampa	35,90
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>35,90</b>

LOTTO 2	CALCOLO SUPERFICIE GARAGE PIGNORATO					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC.mq	Coef. Dest.	Coef. Cons.	SR. mq
	GARAGE	Lorda Copertura 83,67 mq.	223,60	1	0,90	201,24
	Rampa	Lorda Copertura 35,90 mq.	35,90	1	0,90	32,04
<b>Superficie Raggiungata SR mq.</b>						233,28

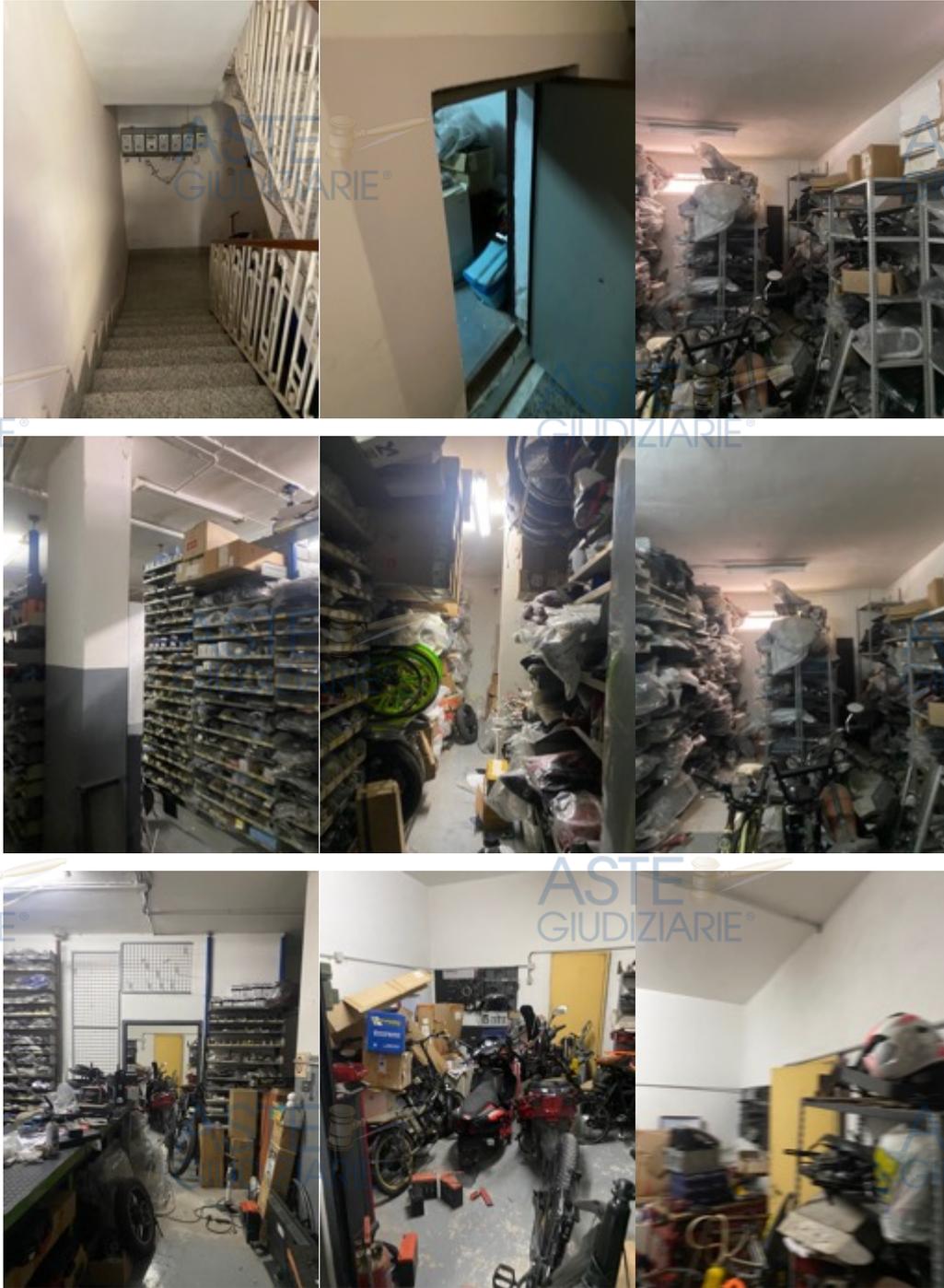


(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

Gli impianti sono sotto traccia, non è stata fornito allo scrivente una certificazione di detto impianto e quindi tali impianti non sono a norma. Al fine di adeguare tali sotto servizi bisognerà effettuare una spesa di circa 2.500 €. Non vi è Attestazione di Prestazione Energetica (APE), al fine di produrla

bisognerà spendere un importo di circa 1.000 €.

Foto indicative del garage





**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 accorpate 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.

I dati catastali degli immobili staggiti sono:

Alloggio posto al primo piano sub 5 oggetto di pignoramento riportato al

Catasto dei Fabbricati del Comune Giugliano in Campania

(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI sez. ... foglio 63 p.lla 2123 sub 5

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ...; Categ. A/2

Classe 6.; Consist , 5,5 vani .; Sup. Catastale 127 mq Rendita Euro 468,68

INDIRIZZO Via Tolomeo n° 116 piano 1 int. 4

INTESTATO \*\*\*\*\*

Le variazioni che si notano nella visura storica dell'alloggio sono le seguenti:

- 1.) Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- 2.) Variazione del 05/07/2004 pratica NA0368263 in atti dal 7/7/2004  
Variazione di Classamento proposto (n.5031/A.1/2004);
- 3.) Costituzione del 05/07/2004 in pratica n. NA0363463 in atti dal 5/7/2004 (n.5031.1/2004);

I dati catastali del locale garage sono:

Garage posto al piano interrato sub 18 oggetto di pignoramento riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Giugliano in Campania

(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI sez. ... foglio 63 p.lla 2123 sub 18

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ..; Categ. C/6

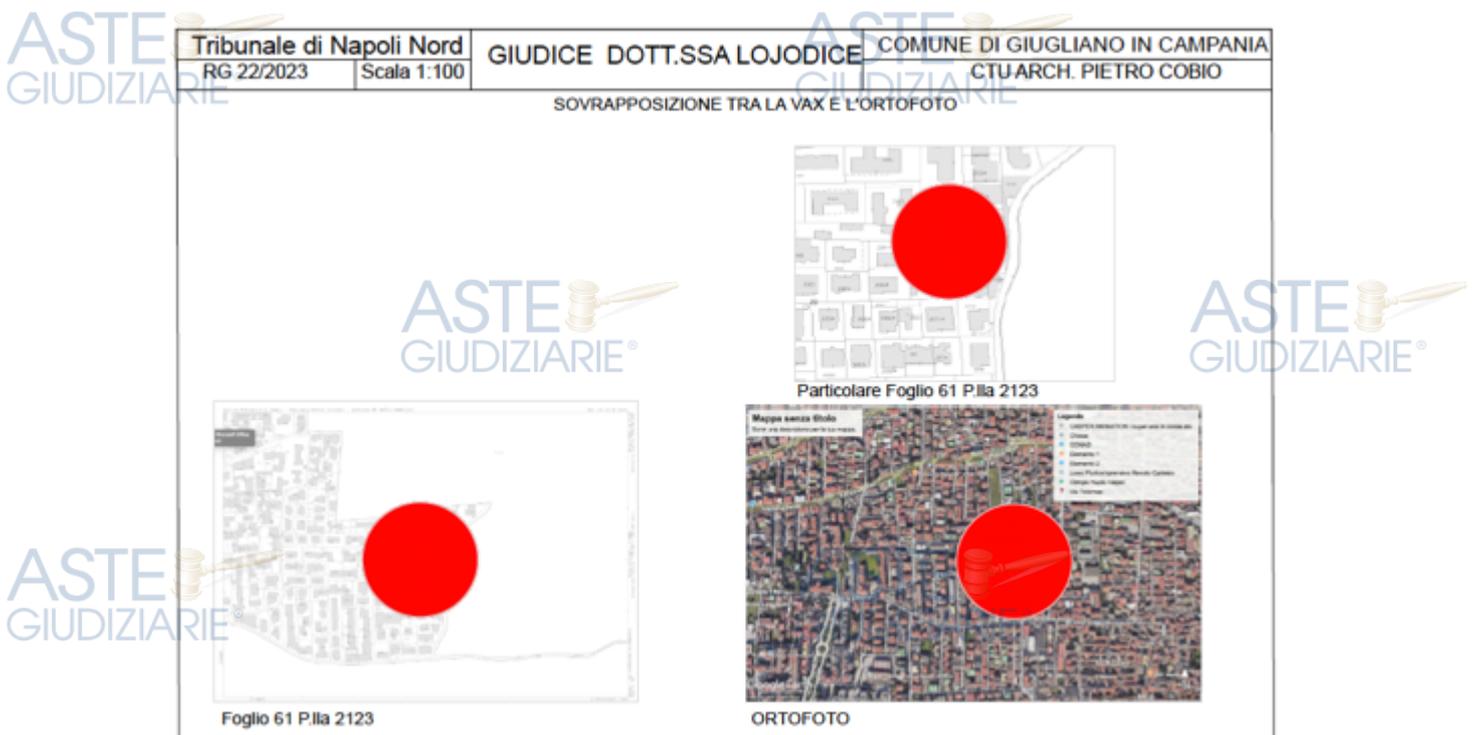
Classe 2.; Consist , 215 mq .; Sup. Catastale 232 mq Rendita Euro 588,50

INDIRIZZO Via Tolomeo n° 116 piano S1

INTESTATO \*\*\*\*\*

Le variazioni che si notano nella visura storica del garage sono le seguenti:

- 1.)Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- 2.)Variazione nel classamento del 24/02/2010 pratica NA0168250 in atti dal 24/02/2010 Variazione di classamento proposto (n.11277.1/2010);
- 3.)Variazione del 24/02/2009 pratica NA0169400 in atti dal 24/02/2009 Fusione e Ristrutturazione ( n. 11683.1/2009)



(cfr. ALLEGATO N.8 tot .pag.varie)

I dati catastali presenti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di compravendita per Notaio  $\text{ç:çç:ç:ç::ç}$  corrispondono con quelli attuali e storici per l'alloggio ma non per il garage in quanto fino al 2009 vi erano originalmente i sub 11-12-13-14-15-16-17 poi soppressi ed hanno costituito il sub 18. Confrontando le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi, si evincono diverse incongruità.

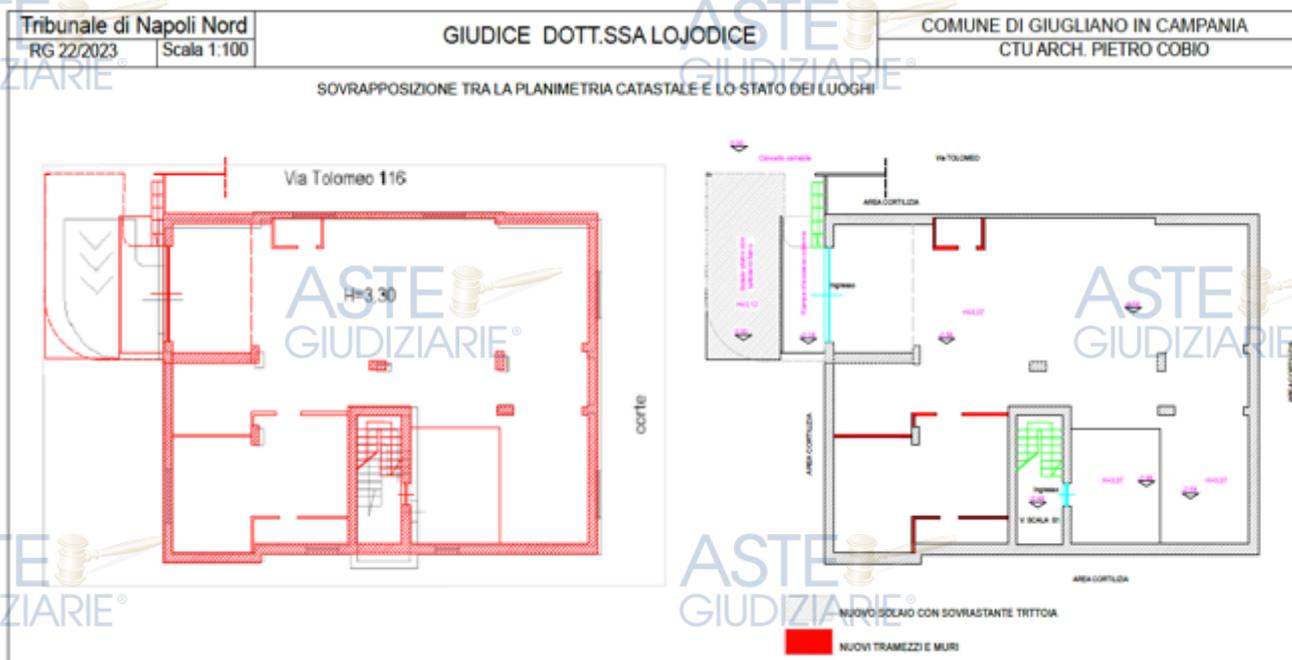
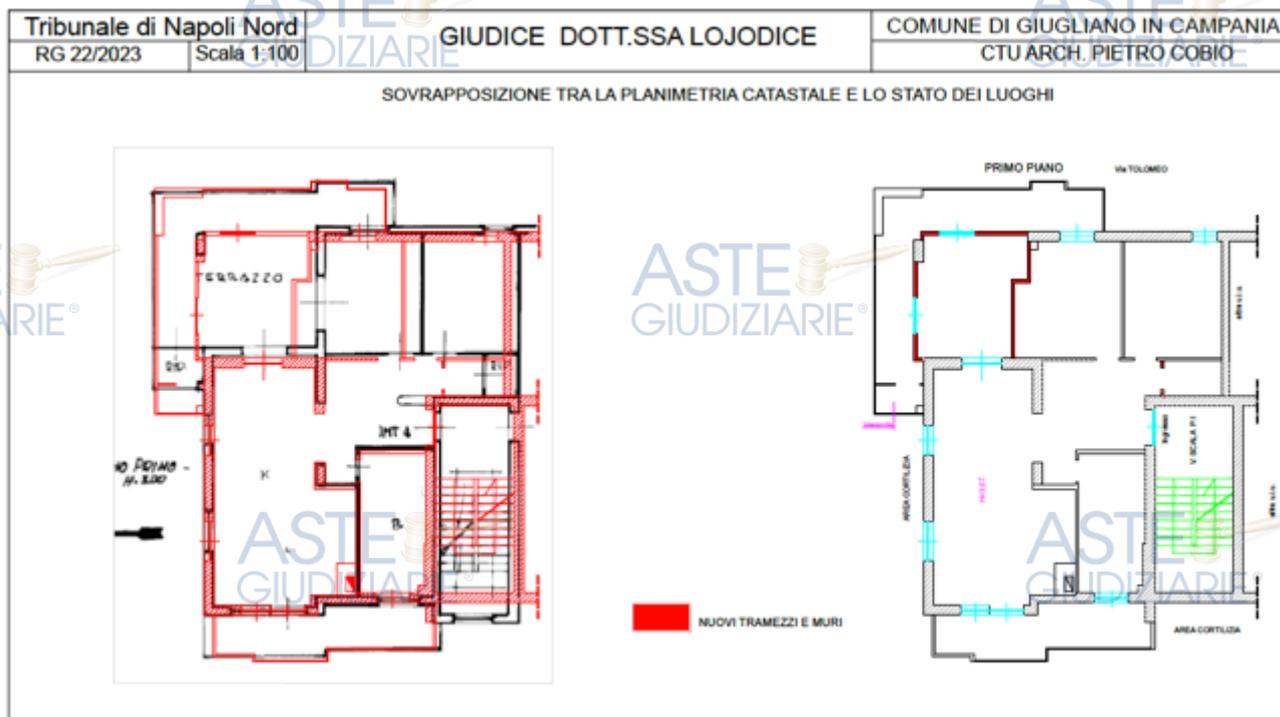
La prima relativa all'alloggio è stato chiuso parte del terrazzo andando a realizzare una nuova stanza, la seconda che il muro di tompagno della seconda stanza e del soggiorno – angolo cottura è stato demolito e ricostruito allargando e/o stringendo la stanza precedente. Il tramezzo del ripostiglio è stato demolito allargando lo spazio interno di quest'ultimo.

Anche la sagoma dei balconi è differente da quella attuale.

Mentre nel garage sono stati creati dei tramezzi al fine di realizzare il bagno, e alcuni vani chiusi o semi aperti al fine di poter svolgere l'attività

riscontrata in loco (vendita e riparazioni di bici e moto).

Per entrambi i beni staggiti andrebbero aggiornate le planimetrie catastali mediante DOCFA. Il costo stimato per ogni singola unità immobiliare si aggira intorno alle 800 €.



(cfr. ALLEGATO N.9 tot .pag.varie)

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

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

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in

\_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del **Comune di \_\_\_\_\_** al **foglio \_\_\_\_\_**, **p.lla \_\_\_\_\_** (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), **sub \_\_\_\_\_**;

il

descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_);

oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex 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.

**LOTTO UNICO** –Alla Sig.ra \*\*\*\*\* è stata pignorata l'intera quota di 1/1 di proprietà sia dell'alloggio che dell'intero garage sito nel Comune di Giugliano in Campania alla Via Tolomeo n° 116. L'alloggio è posto al primo piano mentre il garage è seminterrato. L'appartamento è riportato al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 63 p.lla 2123 sub 5, mentre il garage è riportato al foglio 63 p.lla 2123 sub 18.

L'alloggio è composto da un ingresso (zona filtro), un soggiorno angolo cottura, un bagno e tre camere di cui una realizzata abusivamente sul terrazzo ed un ripostiglio. Vi sono inoltre due balconi.

Mentre il garage è costituito da un bagnetto, due stanze ed un grosso spazio aperto. Al garage si accede sia dal vano scala mediante le scale (accesso pedonale) che da Via Tolomeo accesso carrabile. In origine vi era una rampa di adeguate dimensioni che consentiva il transito di veicoli, mentre poi non si sa da che data tale rampa è stata chiusa in parte andando a realizzare un solaio che ne ha ridimensionato le misure. Oggi si può accedere internamente solo con mezzi limitati, bici, moto e/o risciò. L'alloggio confina a nord con area condominiale e rampa d'accesso al garage, a sud con vano scala e altra proprietà aliena stesso piano, ad est con Via Tolomeo e ad

ASTE GIUDIZIARIE®  
ovest con spazio cortilizio.

Mentre il garage confina: a nord con terrapieno e rampa d'accesso a sud con proprietà aliena p.lla 2124, ad est con terrapieno e Via Tolomeo ad ovest con terrapieno spazio cortilizio.

ASTE GIUDIZIARIE®  
Il descritto stato dei luoghi sia dell'alloggio che del garage non corrisponde alla consistenza catastale.

ASTE GIUDIZIARIE®  
Per il garage vi è Concessione Edilizia in sanatoria n° 5380 del 20/07/2006 non vi è certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania. Mentre per l'alloggio anche se vi è una domanda di condono edilizio presentata al Comune di Giugliano, quest'ultimo, non ha mai rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria quindi allo stato è ancora **totalmente abusivo anche perché sono stati commessi ulteriori abusi dopo la presentazione della domanda.**

ASTE GIUDIZIARIE®  
Va precisato che sull'atto di compravendita del Notaio ç:ç:ç:ç:ç: si legge che l'alloggio ed il garage hanno rispettivamente concessione edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune ai n° 5380 del 2006 e 5830 del 2009.

Per l'alloggio il Comune di Giugliano non rilasciava nessun documento (grafici e/o domanda ) ma rilasciava una certificazione che si allega.

ASTE GIUDIZIARIE®  
Ricevuti i documenti dal Comune di Giugliano per il garage (grafico e Concessione Edilizia in Sanatoria) lo scrivente confrontava il grafico con lo stato dei luoghi e si evince quanto segue: dalla sovrapposizione tra i grafici dello stato dei luoghi con quelli della Concessione Edilizia oltre ad avere una diversa distribuzione degli spazi interni, si evince che alcuni muri perimetrali sono traslati anche se di poco, infatti, la planimetria del grafico depositato è più grande anche se di poco del rilievo effettuato dallo scrivente.

Visti i documenti ricevuti, il garage potrà essere considerato sanato ed andrà presentata una CILA in sanatoria per i tramezzi realizzati internamente mentre per la trasformazione della rampa, bisognerà demolire il solaio realizzato e la tettoia, ripristinando la vecchia rampa originaria.

Mentre l'alloggio verrà considerato ancora abusivo per la sua interezza e pertanto verrà considerato il valore d'uso per la vendita all'asta.

Essendo gli immobili staggiti appartenenti al NCEU (catasto Urbano) non è necessario produrre un Certificato di Destinazione Urbanistica dal Comune di Giugliano in Campania ma comunque lo scrivente prendeva informazioni presso l'ufficio preposto dove verificava che l'area su cui sono ubicati gli immobili staggiti ricadono in zona B2 (Zona di completamento di I° grado).

I beni sono pervenuti all'esecutata con atto di compravendita del Notaio del 28/07/2009 rep. 173486.

Valore dei due immobili staggiti è di

**295.893 Euro**

(EuroDuecentonovantacinquemilaottocentonovantatrein C.T)

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.** Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

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

### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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).

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

#### **4) Situazioni di comproprietà.**

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

#### **5) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

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

I beni sono pervenuti all'esecutata dai seguenti atti:

1. ) Con Atto di compravendita Notaio \_§\_§§\_§\_§\_§\_ del 28 luglio 2009

rep. 173486 dove la Sig.ra \*\*\*\*\* acquistava dal Sig. \_ \_ ° ° \_ \_ \_ \_  
l'alloggio poi staggito al primo piano di Via Tolomeo 116 riportato al  
NCEU al foglio 63 p.lla 2123 sub 5, mentre con lo stesso atto  
l'esecutata acquistava dai Sig.ri :\$:\$\$::\$:\$:\$\$ il garage posto al piano  
S1 poi staggito di Via Tolomeo 116 riportato al NCEU al foglio 63  
p.lla 2123 sub 18;

2.) Al Sig.r :ç:çç:ç:ç:ç:l'alloggio gli è pervenuto per averlo acquistato  
all'asta con Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Napoli  
in data 19/5/2005 rep. 10582;

3.) Con atto del Notaio \_\$ \_\$ \_\$\$ \_\$\$ del 23/9/1983 i Sig.ri  
\_\$\$ \_\$\$ \_\$ \_\$ acquistavano il terreno ( plla 2123e 2124) su cui poi hanno  
edificato abusivamente l'intero fabbricato (p.lla 2123) dai Sig.ri  
\_\$\_\$ \_\$ \_\$; Mentre la p.lla 2124 è stata destinata a stradina d'accesso.

Per quant'altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a  
servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si  
rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale, che  
devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

La p.lla di terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio oggi è la p.lla  
2123 in passato aveva la p.lla originaria 153 poi frazionata con n° 580/34/83  
e la p.lla 153/d è diventata 2123.

I Sig.ri \_ \_ ° ° ° ° e \*\*\*\*\* si sono sposati a Mugnano di Napoli nel  
2004 e poi successivamente nel 2018 si sono separati con omologa  
consensuale del Tribunale.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.  
L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.  
L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

urbanistico, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_\_; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**  
Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

**2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

1) **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.



- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono è stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

- i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito 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.

Leggendo l'atto di compravendita del Notaio :°°°°° del 2009 si può notare che l'intero fabbricato è stato costruito abusivamente e per i due beni staggiti si legge che sono stati emesse due Concessioni Edilizie in Sanatoria la 5380/1/SAN/86 del 2006 e la 5830/4/San/86 del 2009 con cui il Comune di Giugliano in Campania sanava detti immobili. (Lo scrivente crede che il numero 5830 sia un errore di battitura riportato nell'atto del Notaio Monda, in

quanto la pratica è la 5380).

Al fine di verificare ed acquisire tale documentazione, lo scrivente si recava e faceva istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania al fine di avere detta documentazione.

Dopo aver visionato le due cartelle inerenti ai due immobili (pratica 5380), il tecnico del Comune informava che solo per il garage era stato emesso una Concessione Edilizia in Sanatoria mentre per l'alloggio la pratica era ancora in itinere e pertanto lo scrivente non poteva fotocopiarla.

Pertanto lo scrivente estraeva solo il grafico e la concessione relativi al garage e rimandava di verificare tramite il Dirigente sul fatto che per l'alloggio non era stata rilasciata Concessione Edilizia, visto che sull'atto di compravendita del Notaio §\_§\_§§\_\_§\_§ era stato riportato diversamente.

Al fine di comprendere meglio la faccenda lo scrivente recatosi presso la cancelleria del Tribunale di Napoli sez. Esecuzione Immobiliare, veniva informato che l'intero fascicolo della procedura 1306 del 1998 inerente agli immobili pignorati al Sig. ;çç;ç;ç;çç; e poi in parte acquistati dal Sig. ;ç;ç;ç;çç all'asta (alloggio pignorato sub 5) non erano più presso il Tribunale di Napoli ma tale incartamento era stato mandato a Perugia al deposito Nazionale. Pertanto lo scrivente si recava presso l'ufficio preposto sito al sesto piano del Tribunale per richiedere gli atti depositati a Perugia e dopo qualche settimana apprendeva dal funzionario che detto fascicolo non stava a Perugia ma eventualmente a Napoli.

Tornato nuovamente in cancelleria della sezione immobiliare, lo scrivente comunicava al cancelliere, del fatto che il fascicolo non era stato trovato a Perugia ed eventualmente stava ancora presso tale sede del Tribunale di

Napoli. Il Cancelliere preso l'appuntamento comunicava allo scrivente che avrebbe verificato nel deposito della sezione. Passate alcune settimane, quest'ultimo informava lo scrivente che il fascicolo 1306/1998 non era stato trovato. Pertanto lo scrivente non ha potuto verificare quanto riportato dal vecchio CTU nominato in detto procedimento e verificare eventualmente i documenti depositati. Va precisato che il fascicolo della procedura RGE 1306/1998 non è stato mai scannerizzato e pertanto non si è potuto risalire né al delegato alla vendita e né tantomeno al CTU al fine di contattarlo.

Lo scrivente si recava nuovamente al Comune di Giugliano comunicando tale circostanza al Dirigente, il quale verificando nuovamente la cartella della pratica di Condonò per l'alloggio rispondeva per iscritto, che per l'intero fabbricato erano state emesse due Concessioni Edilizie in Sanatoria la prima era la 5380/1/86 inerente al cantinato e all'alloggio al secondo piano, mentre la seconda Concessione interessava la pratica 5380/2/86 inerente l'alloggio posto al primo piano (adiacente a quello staggito) individuato con il sub 4. Per il sub 5 inerente la pratica 5380/4/86 non risulta definita.

Pertanto l'intero alloggio staggito ad oggi è ancora abusivo visto che si sono avuti altri abusi successivamente.

Confrontando i grafici della Concessione edilizia 5380/1/86 del garage che contiene anche il grafico dell'alloggio al primo piano, con la planimetria catastale e con lo stato dei luoghi si evincono alcune irregolarità. Infatti due muri di tomagno (seconda stanza e cucina) sono stati demoliti e poi ricostruiti allargando e/o restringendo la sede originaria. È stato chiuso parte del terrazzo originario andando a realizzare una nuova stanza. Il tramezzo del ripostiglio è stato demolito e poi spostato più in avanti restringendo la zona ingresso.

Si evidenziano anche che la forma dei balconi sono differenti da quanto poi

riportato sui grafici depositati in Comune e in catasto.

Pertanto oggi si è avuto un mutamento dei grafici depositati in Comune creando nuovi abusi.

Tali nuove lavorazioni effettuate andrebbero demolite ritornando allo stato dei luoghi presente sui grafici depositati in Comune e in Catasto.

Non è possibile sanare tali nuovi abusi.

Al fine di ricostruire lo stato originario dei luoghi si presume una spesa di circa 20.000 €

Pertanto lo scrivente nell'andare a quantizzare il valore di detto immobile considererà il valore d'uso e non quello di mercato.

Mentre per il garage così come relazionato dal Comune esiste una Concessione Edilizia in Sanatoria, ma anche per essa confrontando i grafici assentiti con lo stato dei luoghi, si evincono alcuni tramezzi realizzati ex novo creando così dei vani interni nuovi (baghetto e alcuni vani). Va evidenziato che anche la rampa d'accesso a detto locale, è stata oggetto di una trasformazione, infatti, è stata in parte ridimensionata creando un solaio per l'alloggio di macchine e moto con sovrastante tettoia. La parte restante a rampa si è quindi ridimensionata ed oggi ci può essere solo l'accesso di moto, bici ed eventualmente così come constatato sui luoghi anche di un riscio.

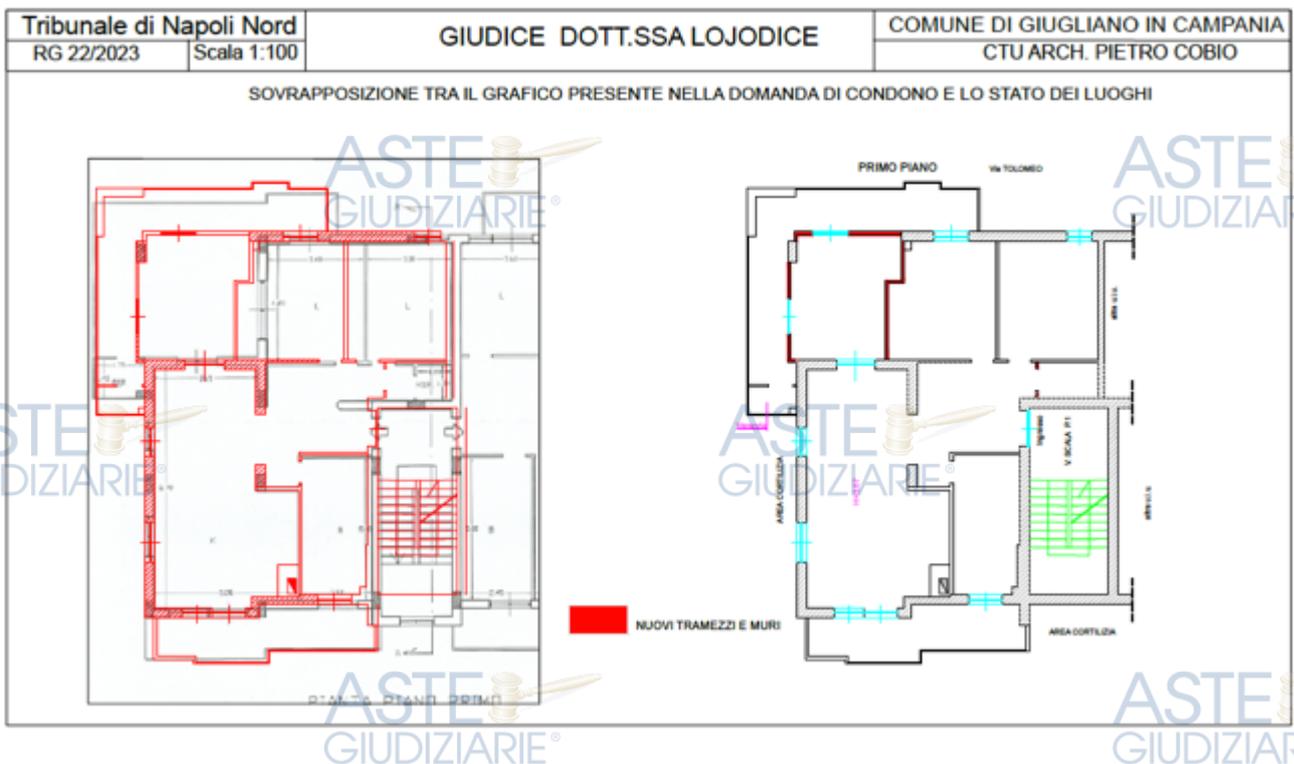
Il solaio e la tettoia in ferro vanno eliminate prima dell'eventuale vendita all'asta del locale. Si stima un costo di circa 7.000 €

Mentre i tramezzi interni potranno essere sanati mediante presentazione di CILA in sanatoria andando ad eliminare il baghetto, ma lasciando eventualmente solo una fontana. Il costo per tale CILA in sanatoria è di circa

5.000 € (sono esclusi i costi tecnici per i professionisti).

Va detto che tale immobile oggi non è destinato a garage ma che fino a qualche tempo fa vi era una attività di vendita e riparazioni bici e moto. Infatti internamente al garage sono stati trovati vari scaffali pieni di attrezzature per bici e/o moto.

Pertanto lo scrivente al fine di determinare il valore di detto locale garage vista la Concessione Edilizia e visto che i lavori interni potranno essere sanati mediante CILA in sanatoria andrà a calcolare il valore di mercato.





nominata Custode della Procedura, internamente all'alloggio staggito è stato trovato il Sig. r. §§\_§\_§\_§\_ e la Sig.ra ç;ç;ç;ç;ç figli dell'esecutata e del Sig. r. §§\_§\_§\_§\_.

Il Sig. ç:ç::çç:ç: non vive più con il suo nucleo familiare dopo la separazione. L'esecutata al momento dell'accesso era fuori dall'Italia così come dichiarato dal figlio.

(cfr. ALLEGATO N.12 tot. Pag varie )

L'accesso in detti immobili staggiti sono stati effettuati con il Sig. ç:ç:ç:çç: insieme all'Avv. \_§\_§§\_§\_§ per delega dell'Avv. .°:°:°:°:°:

Mentre durante l'accesso al garage, dopo aver constatato che l'intero immobile era pieno di materiale destinato alla vendita e alla riparazione di bici e moto il Sig. ç:ç:ç:ç:ç presente in detto accesso, in quanto costituito in detta procedura, dichiarava che tale immobile era occupato dalla sorella senza nessun contratto di locazione ma in comodato d'uso non registrato.

Lo scrivente al fine di verificare se presso l'Agenzia delle Entrate ci fosse qualche contratto di locazione a nome dell'esecutata inviava istanza presso tale Ufficio. Da quanto relazionato dall'Ufficio delle Entrate non vi è nessun contratto di locazione per detti immobili.

Pertanto lo scrivente andava a calcolare il canone di occupazione per tale immobile come un locale magazzino vista l'attività che fino a qualche tempo fa era in atto.

Per la zona in cui è ubicato il locale il valore per i magazzini varia tra 1,1 €/mq ed i 2,3 €/mq. Si considera come valore di riferimento la media 1,70 €/mq. Considerando che la superficie ragguagliata di detto immobile è di 233,28 mq si ha un canone di occupazione di circa 396,75 € al mese. In cifra tonda 400 € al mese.

(cfr. ALLEGATO N.11 tot. Pag varie )

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.** L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

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

a.) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

e.) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f.) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1.) Domande giudiziali;

2.) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3.) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4.) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

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).

Da quanto accertato dallo scrivente, verificando le ispezioni ipotecarie sui beni staggiti si evince quanto segue:

1.) Non vi è altra procedura espropriativa pendente per i beni staggiti.

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

2.) Non vi sono domande giudiziarie per i beni staggiti;

3.) Per i beni staggiti non vi è nessun provvedimento di assegnazione al coniuge della casa coniugale, si precisa che anche se i coniugi \* \* \* \* \* sono separati gli immobili sono di proprietà di quest'ultima;

4.) Non vi è nessun tipo di vincolo storico-artistico;

5.) Non vi è condominio costituito e quindi non esiste l'Amministratore.

Resteranno a carico dell'acquirente i seguenti Oneri:

1.) Domande giudiziali non ce ne sono;

2.) Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura non ce ne sono;

3.) Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

4.) Non vi sono i seguenti oneri: reali, obbligazioni *propter rem*, uso, abitazione, ecc.

5.) Non vi sono oneri di natura condominiale;

6.) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico – artistici.

Da quanto emerso dalla cartografica del Comune di Giugliano la zona su cui sorge il fabbricato ricade in zona B2 Zona di completamento di I° grado (cfr. ALLEGATO N.13 tot. Pag varie )

Mentre saranno cancellati i seguenti oneri e vincoli durante la procedura

1.) Iscrizione del 30/07/2009 ai nn. 47967/7992 concessione a garanzia di mutuo;

2.) Trascrizione del 05/04/2023 ai nn. 17835/13356, Verbale di pignoramento

Esistono difformità urbanistiche inerenti le diverse discordanze tra lo stato dei luoghi e i grafici della Concessione Edilizia in sanatoria per il garage e per l'alloggio che è tutt'ora abusivo in quanto la domanda di condono non è stata ancora evasa.

Esistono difformità catastali inerenti le planimetrie sia dell'alloggio che del garage. Pertanto andrà effettuato un aggiornamento tramite DOCFA sia per l'alloggio che per il garage.

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.** L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

I beni pignorati non ricadono sul suolo demaniale:

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

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

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

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

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

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione di tale peso.

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

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

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

è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Nel fabbricato dove sono siti gli immobili staggiti non vi è condominio costituito così come ha dichiarato il Sig. :çç:ç:ç:ç:ç:.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Lotto UNICO**

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione l'esperto ha ritenuto individuare per prima cosa la Superficie Commerciale

### **Calcolo delle consistenze**

Per l'applicazione dei criteri di stima così come viene riportato nel mandato affidatogli, lo scrivente ha proceduto alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale (Sc)**, ai sensi della norma UNI, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in sede d'accesso.

La superficie commerciale utile dell'intero appartamento è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

### **ALLOGGIO**

#### **Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):**

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

#### **Coefficiente di stato manutentivo (C cons):**

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;

- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti l'immobile oggetto di perizia. Alloggio

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Ingresso /zona filtro	14,52
2	Ripostiglio	2,68
3	Stanza da letto 1	14,70
4	Stanza da letto 2	15,20
5	Stanza abusiva	15,60
6	Soggiorno + angolo cottura	36,08
7	Bagno	11,62
8	Veranda	1,70
9	Tramezzi	3,40
10	Muratura al 50%	6,60
11	Muratura al 100 %	3,30
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>125,60</b>

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata quella dei balconi.

#### Balconi

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Balconi	12,10
2	Balcone	19,50
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>31,60</b>

LOTTO	CALCOLO SUPERFICIE APPARTAMENTO PIGNORATO					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC.mq	Coef. Dest.	Coef. Cons.	SR. mq
	Alloggio	Lorda Copertura 113 mq.	125,60	1	0,95	119,32
	Balconi	Lorda Copertura 31,60 mq.	31,60	0.25	0,95	8,31
<b>Superficie Raggiungata SR mq.</b>					128,00	

## GARAGE

### Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

### Coefficiente di stato manutentivo (C cons):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti

l'immobile oggetto di perizia. Garage

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Bagno	2,20
2	Stanza 1	31,20
3	Stanza 2	4,00
4	Garage	170,00
5	Tramezzi	1,70
6	Muratura al 50%	14,50
7	Muratura al 100 %	-----

**Totale superficie utile in cifra tonda 223,60**

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata la rampa d'accesso

Rampa

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Rampa	35,90

**Totale superficie utile in cifra tonda 35,90**

LOTTO	CALCOLO SUPERFICIE GARAGE PIGNORATO					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC.mq	Coef. Dest.	Coef. Cons.	SR. mq
	GARAGE	Lorda Copertura 83,67 mq.	223,60	1	0,90	201,24
	Rampa	Lorda Copertura 35,90 mq.	35,90	1	0,90	32,04
	<b>Superficie Raggiungibile SR mq.</b>					233,28

Per la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile in questione, l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore medio desunto dai seguenti due diversi criteri di stima:

1. Stima sintetico comparativa;
2. Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

valori adeguati alle reali condizioni in cui l'unità immobiliare si trova al momento della stima.

**Stima sintetico comparativa Alloggio e Garage**

La "stima sintetico comparativa" consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate ed ha tenuto conto del contesto urbanistico - edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare in questione, delle caratteristiche e della presenza di altri appartamenti nei dintorni, nonché delle particolari caratteristiche della zona, delle attività commerciali e di servizio.

L'esperto, inoltre, ha tenuto conto anche del grado di ricettività del mercato immobiliare offerto dalla zona Giugliano in Campania in cui sono ubicati i beni immobili di cui trattasi.

Da tale indagine è emerso quanto segue:

il prezzo a mq. in tale zona oscilla tra il valore minimo e massimo così individuato:

<b>Valori di mercato all'attualità—Tipologia Alloggi in Giugliano in Campania</b>					
Indagini	Zona	Valori di Vendita in €		Valori di fitto in €	
		min	max	min	max
O.M.I. II sem 2022	Zona B3	1.100	1.700	3,7	5,70
O.M.I. I sem 2023	Zona B3	1.050	1.600	3,2	4,9
Indagini mercato Immobiliare .it		1.363	2.650	5	11,87
Media Aritmetica tra i 6 valori		1.577		5,72	
<b>Quotazioni Parametriche di riferimento</b>		<b>1.577 €/mq</b>		<b>5,72 €/mq</b>	

Al fine di avere una maggior completezza lo scrivente riporta nella seguente scheda, le quotazioni di mercato dei vari immobili presi in considerazione e le relative fonti.

(cfr. ALLEGATO N.14 tot. Pag varie )

INDAGINI DI MERCATO per Alloggi – COMPARABLES UFFICI						
Agenzie immobiliari	Ubicazione	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di fitto	Superficie mq	Prezzo a mq	Vani
M-One Immobiliare	Via Via Tolomeo	145.000		87	1.666	
Grimaldi	II trav I° maggio	300.000		2220	1.363	
Grimaldi	II trav I° maggio	185.000		100	1.835	
Tecnorete	Via T. CAMPANELLA	190.000		90	2.111	
TECNORETE	Via F. CARUSO	198.000		120	1.650	
ICONACASA	Via F. GIOIA	190.000		104	1.826	
Royal House	Via della Libertà	170.000		70	2.428	
Li.Mi.Ma	Via della Libertà	220.000		83	2650	
Garsia Immobiliare	Via F. Gioia	150.000		80	1.875	
AFFITTO						
Privato	Via Marchesella		450	90	5	
Real Estate	Via I° Maggio		400	40	10	
Privato	Via A. Palumbo		950	80	11,87	
Real Estate	Via I° Maggio		500	85	5,88	
Grimaldi Point			750	150	5	

## Garage

Valori di mercato all'attualità—Tipologia Garage in Giugliano in Campania					
Indagini	Zona	Valori di Vendita in €		Valori di fitto in €	
		min	max	min	max
O.M.I. II sem 2022	Zona B3	680	1.050	2,8	4,4
O.M.I. I sem 2023	Zona B3	660	1.000	2,8	4,2

Indagini mercato Immobiliare .it	543	1.389	4,28	5,55
Media Aritmetica tra i 6 valori	887		4,00	
<b>Quotazioni Parametriche di riferimento</b>	<b>887 €/mq</b>		<b>4,00 €/mq</b>	

Al fine di avere una maggior completezza lo scrivente riporta nella seguente scheda, le quotazioni di mercato dei vari immobili presi in considerazione e le relative fonti.

(cfr. ALLEGATO N.14 tot. Pag varie )

INDAGINI DI MERCATO per Garage – COMPARABLES UFFICI						
Agenzie immobiliari	Ubicazione	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di fitto	Superficie mq	Prezzo a mq	Vani
Royal Immobiliare	Via Marchesella	20.000		20	1.000	
Li.Mi.Ma	Via Pirozzi	25.000		18	1.389	
Privato	Via Palumbo	25.000		46	543	
Immobiliare il Faro	Corso Campano	35.000		40	870	
AFFITTO						
Li.Mi.MA	Madonna delle Grazie		1.500	350	4,28	
House4 You	Via la Madonella		300	66	4,54	
M-One Immobiliare	Via S. Rita da Cascia		250	45	5,55	

## VALORE IMMOBILE (LOTTO UNICO) ALLOGGIO

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima e tenuto conto dello stato in cui essa si trova e della sua situazione urbanistico - edilizia, ha determinato

per essa il **valore medio di mercato in euro 1.577 €/mq** di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

Alloggio sub 5: mq. 128,00

<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Valore unitario medio stimato</b>	<b>Valore Immobile (in cifra tonda)</b>
<b>mq. 128</b>	<b>euro. 1.577 €/mq</b>	<b>Euro 201.856</b>

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

**€ 201.856 (EuroDuecentounomilaottocentocinquantaseiinct)**

### **Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto**

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile vale tanto più quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove **V** = Valore degli immobili

**R** = Reddito annuo (netto)

**i** = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

#### **- Calcolo del valore locativo dell'immobile**

Superficie Commerciale Totale = 128 mq.

Oltre che le fonti sopra citate consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della Banca Dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito interno alla stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc.

e dalle quotazioni immobiliari prese nelle varie Agenzie presenti sul territorio, che ha determinato come canone locativo il **valore medio di mercato in 5,72 €/mq.**

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per gli immobili** pari a:

Superficie Convenzionale x Canone di locazione a mq

Euro 128 x 5,72 = Euro 732

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo:**

Euro 732x 12 = Euro 8.786

### **- Calcolo del valore dell'immobile**

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 3,5%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale del 20% quale incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

$$\begin{aligned} S &= \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = \\ &= \text{Euro } 8.786 \times 20\% = \text{Euro } 1.757 \end{aligned}$$

per cui sarà

$$R = \text{Euro } (8.786 - 1.757) = \text{Euro } 7.029$$

$i = 0,035$  e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 7.029 / 0,035 = \text{Euro } 200.828$$

Il valore di mercato dell'alloggio, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

**€ 200.828**

**(Euro Duecentomilaottocentoventottoin c.t.)**

### Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime

I valori ottenuti per la stima degli immobili con i due metodi sono risultati differenti. È opinione dell'esperto, tuttavia, che per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = **(201.856 + 200.828) : 2**

**Valore medio = Euro 402.684 : 2 = Euro 201.342**

**(Euro Duecentounomilatrecentoquartandue)**

<b>Elenco oneri da decurtare al valore dell'Ufficio</b>	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	2.000
Attestazione energetica	800
Aggiornamento catastale	800
Costi per la Sanatoria Urbanistica delle diff. riscontrate	20.000
<b>Totale Oneri da Decurtare</b>	<b>23.600</b>

**Va precisato che tale importo di € 23.600 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella 11,72**

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati

da:

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	8,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	11,72
3	Stato d'uso e di manutenzione	1,00
4	Stato di possesso	0,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	0,00
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>20,72</b>

Pertanto il valore del locale dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 20,72% è pari a

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento %	Valore Finale dell'immobile
<b>Euro 201.342</b>	<b>20,72 %</b>	<b>Euro 159.623</b>

Valore finale di mercato per LOTTO unico Alloggio staggiato è di

159.623 €

(EuroCentocinquantanovemilaseicentoventitreiin C.T)

L'esperto ritiene che, in base a tutto quanto precisato nei quesiti che precedono, oggi l'intero alloggio e parte del fabbricato sono abusivi.

Per detti manufatti non risultano che siano stati emessi alcuni provvedimenti di demolizione da parte dell'autorità comunale, non vi è un eventuale ordinanza di acquisizione al patrimonio della stessa.

Nel momento in cui si deve considerare la demolizione, in ottemperanza a quanto stabilito della normativa vigente, detta demolizione riguarderebbe praticamente parte del fabbricato, visto che la restante parte ha ricevuto il condono.

È opportuno precisare, tuttavia, che non si può prendere in considerazione neanche la valorizzazione dell'area di sedime della p.lla 2123, in quanto sono stati pignorati solo due immobili (alloggio e garage) di tale fabbricato che insiste sulla p.lla 2123 e, allo stato, a giudizio dell'esperto tutto lascia supporre che tale demolizione potrebbe non avvenire in tempi brevi.

Tenuto conto di tutto quanto innanzi rilevato, resta il fatto che da quando il fabbricato è stato costruito (1983 circa così come dichiarato negli atti del Comune), dopo circa 41 anni non è avvenuta alcuna demolizione.

Stante l'indeterminatezza sull'eventuale demolizione, o meno, dell'u.i. in questione e dovendo tenere presente tutte le considerazioni che precedono, il sottoscritto ritiene che più correttamente sia da calcolare il "valore d'uso" dei cespiti staggiti.

#### Calcolo del valore d'uso del Lotto unico

Questo criterio estimativo esprime il valore che deriva direttamente dall'uso che un individuo fa o intende fare del bene stesso.

Nel caso in questione, dunque, il valore d'uso dell'immobile può essere determinato in analogia con il "metodo di capitalizzazione del canone di locazione desunto" applicato in precedenza, ipotizzando che possa essere locato continuativamente per un periodo di almeno 20-30 anni, operando le opportune decurtazioni per tenere conto del fatto che al termine del periodo ipotizzato potrebbe essere demolito.

Da quanto verificato dai valori desunti dall'OMI il costo a mq. per fabbricati residenziali (che hanno una autorizzazione assentita) ammonta a 5,72 €/mq.

Tenuto conto che il fabbricato dove sono collocati gli immobili da staggire è difforme, lo scrivente ritiene che l'importo di riferimento da valutare a mq. debba essere decurtato del 50% pertanto si avrà un costo a mq. di 2,86 €

Dunque, il canone di locazione mensile per l'alloggio sarà di

$$128 \times 2,86 = 366,00 \text{ € mensili}$$

per cui in un anno tale immobile produce un reddito lordo pari a:

$$\text{Euro } 366 \times 12 = \text{Euro } 4.393$$

da cui si deve detrarre almeno il 20% per l'incidenza dovuta a spese, tasse, ecc., quindi si ha:

$$\text{Euro } 4.393 \times 0,80 = \text{Euro } 3.514$$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione  $i = 0,035$  sostituendo i valori determinati nella formula

$$V = R / i \quad (1)$$

si ottiene:

$$V = \text{Euro } 3.514 / 0,035 = \text{Euro } 100.411 \text{ (in c.t.)}$$

Il valore che si ottiene moltiplicando il reddito netto annuo per una durata media di 30 anni prima di un'eventuale demolizione del manufatto, è pari a:

$$V = 3.514 \times 30 = \text{Euro } 105.420$$

(Euro Centocinquemilaquattrocentoventi in c.t.).

Per cui per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile **valore d'uso**, si può procedere alla media aritmetica tra i valori innanzi ottenuti:

$$V = \text{Euro } (100.411 + 105.420) / 2 = \text{Euro } 205.831/2$$

$$102.915 \text{ €}$$

(Euro Centoduemilanovecentoquindici in c.t.)

Pertanto, il **VALORE D'USO DEL LOTTO Unico** determinato è pari a:

$$102.915 \text{ €}$$

(Euro Centoduemilanovecentoquindici in c.t.)

## VALORE IMMOBILE (LOTTO UNICO) GARAGE

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima e tenuto conto dello stato in cui essa si trova e della sua situazione urbanistico - edilizia, ha determinato per essa il **valore medio di mercato in euro 887 €/mq** di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

Garage sub 18: mq. 233,28

<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Valore unitario medio stimato</b>	<b>Valore Immobile (in cifra tonda)</b>
<b>mq. 233,28</b>	<b>euro. 887 €/mq</b>	<b>Euro 206.919</b>

Il valore di mercato dell'immobile elaborati secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

**€ 206.919 (EuroDuecentseimilanovecentodicianoveinct)**

## Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile vale tanto più quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove **V** = Valore degli immobili

**R** = Reddito annuo (netto)

**i** = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

### - Calcolo del valore locativo dell'immobile

Superficie Commerciale Totale = 233,28mq.

Oltre che le fonti sopra citate consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della Banca Dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito interno alla stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc. e dalle quotazioni immobiliari prese nelle varie Agenzie presenti sul territorio, che ha determinato come canone locativo il **valore medio di mercato in 4,00 €/mq.**

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per gli immobili** pari a:

Superficie Convenzionale x Canone di locazione a mq

Euro 233,28 x 4,00 = Euro 933

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo:**

Euro 933x 12 = Euro 11.196

### **- Calcolo del valore dell'immobile**

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 3,5%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale del 20% quale incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può

finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

$$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = \\ = \text{Euro } 11.196 \times 20\% = \text{Euro } 2.239$$

per cui sarà

$$R = \text{Euro } (11.196 - 2.239) = \text{Euro } 8.957$$

$i = 0,035$  e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 8.957 / 0,035 = \text{Euro } 255.914$$

Il valore di mercato dell'alloggio, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

**€ 255.914**

**(Euro Duecentocinquantacinquemilanovecentoquattordiciin c.t.)**

### Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime

I valori ottenuti per la stima degli immobili con i due metodi sono risultati differenti. È opinione dell'esperto, tuttavia, che per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = **(206.919 + 255.914) : 2**

**Valore medio = Euro 462.833 : 2 = Euro 231.416**

**(Euro Duecentotrentunomilaquattrocentosedici)**

<b>Elenco oneri da decurtare al valore dell'Ufficio</b>	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	2.500

Attestazione energetica	1000
Aggiornamento catastale	800
Costi per la Sanatoria Urbanistica delle diff. riscontrate	12.000
<b>Totale Oneri da Decurtare</b>	<b>15.300</b>

**Va precisato che tale importo di € 15.300 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella 6,61**

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Percentuale %</b>
1	Assenza garanzia di vizi	8,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	6,61
3	Stato d'uso e di manutenzione	2,00
4	Stato di possesso	0,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	0,00
<b>Totale superficie utile in cifra tonda</b>		<b>16,61</b>

Pertanto il valore del locale dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 16,61% è pari a

<b>Valore dell'Immobile</b>	<b>Percentuale d'adeguamento %</b>	<b>Valore Finale dell'immobile</b>
<b>Euro 231.416</b>	<b>16,61 %</b>	<b>Euro 192.978</b>

Valore finale di mercato per LOTTO unico Garage staggito è di

192.978 €

(EuroCentonovantaduemilanovecentosettantottoin C.T)

Pertanto il valore del LOTTO UNICO è di

102.915 € + 192.978 = **295.893 Euro**

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

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

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

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

Così come relazionato precedentemente, all'esecutata è stata pignorata

l'intera quota.

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile staggito ed in base a tutto ciò che si è detto per l'intero fabbricato, l'alloggio non è divisibile in altrettante unità mediante frazionamenti mentre il garage potrebbe essere frazionato così com'era in origine.

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

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

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire

**certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

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

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

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

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

Lo scrivente ha reperito il certificato di residenza e di famiglia per l'esecutata.

In tale certificato si evince che l'esecutata e i suoi figli sono residenti in Giugliano in Campania alla Via Tolomeo 116, mentre il marito Sig. :çç:çç::ç è residente in altro Comune.

E' stato effettuato anche un certificato di matrimonio per l'esecutata dove si

evince che i coniugi \_\*\_\*\_\*\_\* si sono separati nel 2018 con omologa del Tribunale.

## **CONCLUSIONI**

Il sottoscritto C.T.U., certo di aver operato con coscienza e scrupolosità, ritiene opportuno sottolineare che la stima è fissata alla data di presentazione della consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Il sottoscritto rassegna la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 12/09/2024

Il C.T.U.

(arch. Pietro Cobio)

## **ALLEGATI**

ALLEGATO N. 1 : Copia certificazione notarile;

ALLEGATO N. 2 : Elenco Iscrizioni e Trascrizioni;

ALLEGATO N. 3: Contratti di compravendita;

ALLEGATO N. 4: Verbale d'accesso;

ALLEGATO N. 5: Rilievo fotografico;

ALLEGATO N. 6: Rilievo planimetrico;

ALLEGATO N. 7: Visura storica e planimetria catastale;

ALLEGATO N. 8: Sovrapposizione tra la Vax e l'ortofoto;

ALLEGATO N. 9: Sovrapposizione planimetria catastale con lo stato dei luoghi e con la concessioni edilizia;

ALLEGATO N. 10: Copia Concessione Edilizia in Sanatoria 5380/1/86

ALLEGATO N 11: Copia contratto Comodato e risposta Agenzia entrate;

ALLEGATO N. 12: Certificati anagrafici;  
ALLEGATO N. 13: Normativa PRG Comune di Giugliano;  
ALLEGATO N. 14: Quotazioni Immobiliari

Napoli, 12/09/2024

**Il C.T.U.**

(arch. Pietro Cobio)

