



**ASTE GIUDIZIARIE**  
**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**GIUDICE ES. dr ANTONELLA PAONE**  
**C.T.U. arch. Loredana Cicellyn Comneno**



**ASTE GIUDIZIARIE**  
**PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**  
**RELATIVA A PROCEDURA**  
**R.G.E. 240/2024**



**ASTE GIUDIZIARIE**  
**VALUTAZIONE IMMOBILE**  
**OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**



<u>PREMESSA.....</u>	<u>3</u>
<u>QUESITI.....</u>	<u>3</u>
<u>RISPOSTE AI QUESITI.....</u>	<u>20</u>
<u>N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....</u>	<u>20</u>
<u>N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....</u>	<u>22</u>
<u>N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....</u>	<u>26</u>
<u>N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....</u>	<u>27</u>
<u>N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. ....</u>	<u>28</u>
<u>N. 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....</u>	<u>28</u>
<u>N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</u>	<u>33</u>
<u>N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</u>	<u>33</u>
<u>N. 9: verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale.....</u>	<u>34</u>
<u>N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....</u>	<u>34</u>
<u>N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</u>	<u>34</u>
<u>N. 12: procedere alla valutazione del bene.....</u>	<u>34</u>
<u>DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....</u>	<u>35</u>
<u>CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....</u>	<u>35</u>
<u>STIMA DEL VALORE DEL BENE.....</u>	<u>36</u>
<u>N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato per la sola quota.....</u>	<u>37</u>
<u>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.....</u>	<u>37</u>
<u>OPERAZIONI PERITALI.....</u>	<u>37</u>
<u>ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....</u>	<u>38</u>
<u>CONCLUSIONI.....</u>	<u>39</u>
<u>ELENCO ALLEGATI.....</u>	<u>40</u>

**Ill.ma Sig.ra Giudice Es. dr Antonella Paone del Tribunale di Napoli Nord, Ufficio Esecuzioni Immobiliari.**

L'Ill.ma sig.ra G.E. dr Paola Caserta nominava la sottoscritta arch. Loredana Cicellyn Commeno, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Napoli e Provincia al n. 10446 - sez. A ed all'Albo dei C.T.U. elenco nazionale n. 112, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva promossa da Marte SPV e per essa Hoist Italia S.r.l. *contro* il sig. *OMISSIS* - R.G.E. **240/2024**, in data 05/11/2024. La sottoscritta, secondo le disposizioni del decreto di nomina, provvedeva all'accettazione dell'incarico per via telematica il giorno 11/11/2024.

**Prima di ogni altra attività, la sottoscritta verificava la completezza della documentazione agli atti per il succitato procedimento**, così come previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c., e **compilava il modulo di controllo, inviato per via telematica il 20/11/2024.**

### QUESITI

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio,

fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

**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).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche. Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.),

l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

1. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
2. 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);
3. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

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

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

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

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.**

L’esperto stimatore deve precisare se l’immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l’esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l’occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l’occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l’occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l’esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l’esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l’esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell’occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l’esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell’esecuzione ed all’eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all’art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l’esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

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

in secondo luogo, indicherà l’ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo

di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

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

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

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

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

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

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

**c)** La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

**h)** nel caso di terreni, verifichi se gli stessi siano stati percorsi dal fuoco e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i vincoli di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

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:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 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:

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

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

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

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

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

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

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve **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 a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e, in aggiunta, determinerà anche il valore d'uso del bene per dieci/quindici anni.

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

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

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

**RISPOSTE AI QUESITI**

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

Dal titolo di provenienza, dalle visure catastali e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta si evince la corretta identificazione dell'abitazione pignorata, sita nel comune di Giugliano in Campania (NA), alla via Licola Mare n. 11, piano rialzato int. 2; così censita al *N.C.E.U. di Napoli: Giugliano - foglio 83, part.IIIa 273, sub. 9, cat. A/2, sup. cat. 77 m<sup>2</sup>.*

Per l'immobile di causa risulta verificata l'effettiva titolarità in capo al debitore esecutato, ossia piena ed intera proprietà al sig. *OMISSIS*, coniugato il *OMISSIS* con la sig.ra *OMISSIS*, in regime patrimoniale di separazione dei beni (*cf.* Allegato 5: Certificati).

Il suddetto esecutato acquistava l'immobile dal sig. *OMISSIS*, in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Improta Filippo del 21/04/2005, rep. 58550/6216, trascritto presso la C.RR.II di Napoli 2 il 11/05/2005 ai nn. 14713/25070.

I dati di identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento, sono formalmente conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, ossia: comune di Giugliano in Campania (NA), **foglio 83 - part.IIIa 273 - sub. 9.**

L'edificio, di cui l'immobile di causa è parte, risulta regolarmente inserito nella cartografia catastale (mappale terreni correlati: **foglio 83, part.lla 532**) come si evince dalla sovrapposizione tra la mappa e la foto satellitare dell'area, riportata di seguito (cfr. Allegato 2: Elaborati Grafici):



Con l'accesso sui luoghi di causa effettuato il giorno **13 dicembre 2024**, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dell'immobile non corrisponde alla planimetria catastale, sia per una diversa distribuzione degli spazi interni, sia per le modifiche all'esterno del cortile; tali difformità saranno dettagliatamente descritte e rappresentate graficamente in risposta al terzo quesito (cfr. Allegato 2).

Il **lotto unico** è costituito dall'abitazione di tipo civile sita a Giugliano in Campania (NA) in via Licola Mare n. 11, piano rialzato int. 2, avente accesso dalla seconda porta a sinistra di chi giunge sul pianerottolo dalla scala, composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno e con un terrazzo, avente un secondo accesso dalla spiaggia; confinante a nord con altra u.i., ad est con vano scala ed altra u.i., a sud con cortile comune e ad ovest con demanio marittimo;

*in N.C.E.U.: comune di Giugliano in Campania - foglio 83, part.lla 273, sub. 9, cat. A/2, cl. 6.*

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

L'immobile staggito è localizzato a Giugliano in Campania (NA), primo comune d'Italia per popolazione tra i non capoluoghi di provincia (123.573 abitanti nel 2023), facente parte della città metropolitana di Napoli, in Campania. Esso si sviluppa nella zona nord-occidentale dell'entroterra di Napoli, denominato *Agro Giuglianese* e confina a nord con il casertano ed a sud con i Campi Flegrei. Il suo territorio, pressoché pianeggiante, degrada dolcemente verso occidente fino al mare; il tratto costiero si estende sul litorale domitico per oltre 3 km, dalla marina di Varcaturò a Licola Mare, comprendendo il Lago di Patria.

Le frazioni di Lago Patria, Varcaturò e una parte di Licola (divisa con la città di Pozzuoli), che sono tre nuclei urbani distinti dall'abitato centrale di Giugliano, si trovano molto distanti dal capoluogo. Licola Mare fa parte del comune di Giugliano, mentre Licola Borgo e Licola Lido fanno parte del comune di Pozzuoli.

Dagli anni Cinquanta del Novecento lo sviluppo demografico di Licola Mare è cresciuto in modo esponenziale ed il centro ha avuto ad una cementificazione incontrollata, che ha interessato anche aree demaniali; attualmente versa in condizioni di degrado ed è privo di alcuni importanti servizi.

L'unità immobiliare è localizzata nella parte settentrionale di Licola Mare, che costituisce parte integrante della frazione Lago Patria del comune di Giugliano in Campania e comprende la località Varcaturò. Quando il comune di Giugliano era suddiviso in circoscrizioni, rientrava in quella di Licola – Lago Patria: località di vacanze estive, caratterizzata da coste basse con sabbia fine.

In questa zona l'edificato, a destinazione residenziale e turistica, è composto da piccoli condomini e case sparse realizzati in epoca relativamente recente; sono presenti numerose attività commerciali ed impianti turistico-ricettivi; vi sono le opere di urbanizzazione primaria, ma quelle secondarie sono scarse e ciò ne determina un basso standard abitativo.

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

<b>Ubicazione</b>	Giugliano in Campania (NA)
<b>Zona</b>	Periferica
<b>Zone limitrofe</b>	Periferiche
<b>Accesso all'edificio</b>	Strada pubblica
<b>Accesso all'immobile</b>	Vano scala e spiaggia
<b>Tipologia prevalente</b>	Abitazioni civili
<b>Destinazione</b>	Residenziale

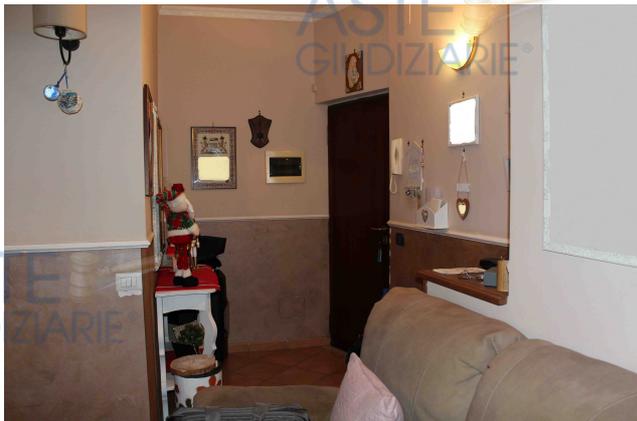


Il fabbricato, di cui l'immobile di causa fa parte, è ubicato in via Licola Mare n. 11 (cfr. Allegato 1: Foto: 4); esso è stato edificato nel 1965, consta di tre piani fuori terra ed uno interrato, oltre al piano edificato sulla copertura a terrazza. L'accesso alla proprietà avviene dalla via pubblica attraverso un cancello pedonale, che immette nel cortile comune, mostrato nella foto qui di fianco. Un altro cancello pedonale, posto sul vialetto lungo la

spiaggia, conduce direttamente sul terrazzo dell'appartamento (cfr. Allegato 1: Foto: 7 e 8).

Lo stato di conservazione dell'edificio è discreto; trattasi di una struttura a pilastri e travi in c.a., con copertura piana e con pareti di tomagno in termoblocchi, rivestite di listelli in klinker.

**Descrizione del lotto unico:** esso è costituito dall'abitazione di tipo civile (foglio 83, part.lla 273, sub. 9), al piano rialzato int. 2, con accesso dalla seconda porta a sinistra di chi giunge sul pianerottolo dalla scala, oltre che dal vialetto limitrofo alla spiaggia (cfr. Allegato 1: Foto: 11).



Come mostra la foto qui di fianco, dalla porta blindata si accede nell'ingresso, collegato al soggiorno e sala da pranzo, dotato di balcone esposto ad ovest (cfr. Allegato 1: Foto: 13). Un'elegante porta divide il soggiorno dal disimpegno che ordina la zona notte, composta da due camere ed un bagno (cfr. Allegato 1: Foto: 14). La camera da letto padronale ha il balcone

esposto sul terrazzo, verso ovest (cfr. Allegato 1: Foto: 15). La seconda camera è posta nell'angolo sud-est dell'appartamento ed ha la finestra esposta sulla via pubblica, verso sud (cfr. Allegato 1: Foto: 16). Il bagno, dotato di doccia, è interamente rivestito con piastrelle di grès decorate ed ha la finestra esposta ad ovest (cfr. Allegato 1: Foto: 17).

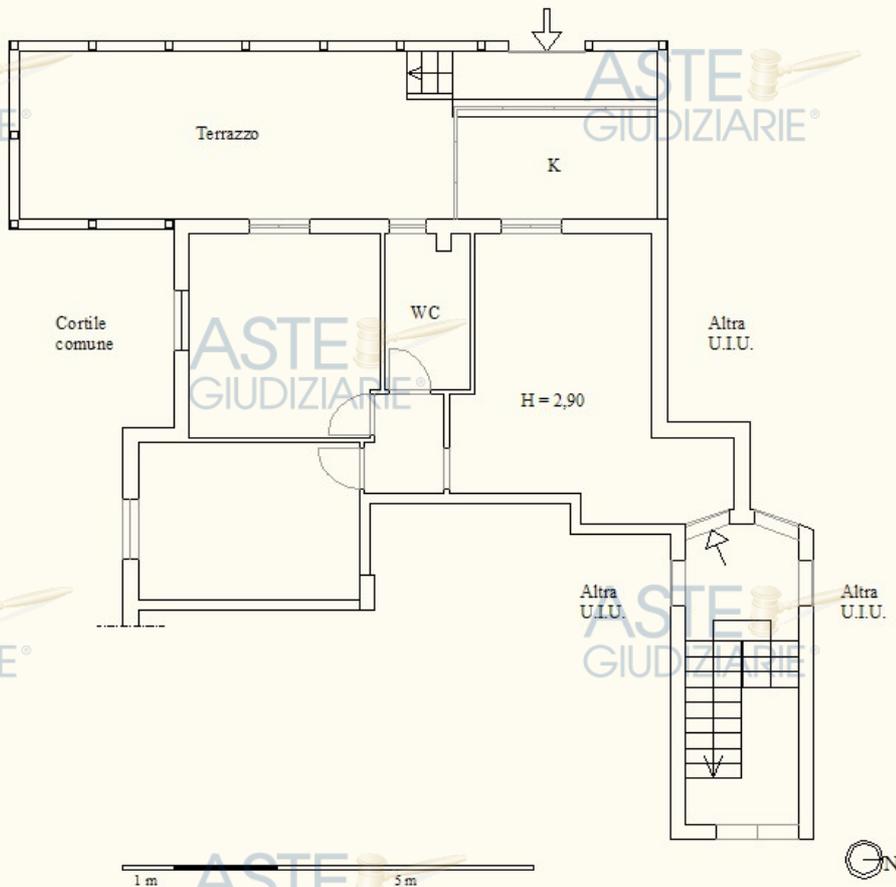


La veranda è stata destinata a cucina (cfr. Allegato 1: Foto: 18) ed è collegata al terrazzo, come mostra la foto qui di fianco. Questo spazio esterno è accessibile dal vialetto posto lungo la spiaggia (cfr. Allegato 1: Foto: 7 e 8). L'ampio terrazzo è interamente ricoperto da una tettoia con struttura in ferro (cfr. Allegato 1: Foto: 17).

Le finiture interne dell'immobile sono discrete: i soffitti e le pareti sono tinteggiati di bianco, la pavimentazione è in grès tipo cotto, le porte sono in legno e gli infissi esterni sono in PVC bianchi, protetti da grate in ferro; il suo stato di conservazione è buono.

L'abitazione è composta da ingresso-soggiorno, cucina (nella veranda), disimpegno, due camere ed un bagno con un terrazzo (categoria A/2, sup. catastale 77 m<sup>2</sup>). L'altezza interna dei vani è di **2,90 m**; la **Superficie Commerciale** è pari a **80 m<sup>2</sup>** e la superficie utile abitabile (SUA) è di circa 58 m<sup>2</sup> (vedi tabella delle superfici a pag. 35), come rappresentato nella pianta riportata di seguito:

Pianta Appartamento Piano Terra (rialzato) int. 2 - Sub. 9



### Caratteristiche di riferimento

Caratteristiche di posizione estrinseche	
<i>prossimità al centro</i>	posizione periferica
<i>salubrità</i>	bassa densità abitativa
<i>posizione esposizione</i>	piano terra (rialzato) sud-ovest
<i>viabilità</i>	bassa densità di traffico
<i>accesso</i>	da strada pubblica

<b>Caratteristiche di posizione intrinseche</b>	
<i>destinazione d'uso</i>	abitazione di tipo civile
<i>tipologia</i>	residenziale
<i>accesso</i>	vano scala e spiaggia
<i>composizione</i>	appartamento S.U.A. 58 m <sup>2</sup>

Si riportano in tabella le caratteristiche edilizie dell'edificio e dell'abitazione:

<b>CARATTERIS. STRUTTURALI</b>	Struttura portante in calcestruzzo armato e solai di tipo misto				
	Copertura a piana				
<b>FINITURE ESTERNE</b>	Facciata con intonaco civile e rivestimenti in listelli di klinker				
<b>FINITURE INTERNE</b>	Pavimenti	Ingresso-soggiorno	Piastrelle in grès tipo cotto	40x40	
		Cucina	Piastrelle in grès tipo cotto	40x40	
		Disimpegno	Piastrelle in grès tipo cotto	40x40	
		Bagno	Piastrelle in grès tipo cotto	20x20	
		Camera 1	Piastrelle in grès tipo cotto	40x40	
		Camera 2	Piastrelle in grès tipo cotto	40x40	
		Terrazzo	Piastrelle in grès tipo cotto	10x10	
	Rivestimenti	Ingresso-soggiorno	Intonaco panna e marrone chiaro		
		Cucina	Piastrelle tipo mosaico		
		Disimpegno	Intonaco color panna		
		Bagno	Piastrelle in grès tipo mosaico + 20x20		
		Camera 1	Intonaco bianco e piastrelle tipo legno		
		Camera 2	Intonaco color panna		
		Terrazzo	Piastrelle in grès		
<b>SERRAMENTI ESTERNI</b>	est	Porta blindata			
	sud	Serramenti in PVC bianchi			
	obest	Serramenti in PVC bianchi			
<b>SERRAMENTI INTERNI</b>	Porte in legno				
<b>IMPIANTI</b>	Elettrico	Funzionante			
	Idrico-sanitario	Funzionante			
	Riscaldamento e Raffrescamento	Condizionatori C/F	Presenti	Acqua calda sanitaria	
		Radiatori	Presenti	Caldaia a gas	
	Citofono	Funzionante			

### Altre informazioni per l'acquirente

L'appartamento non risulta dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che secondo gli attuali prezzi di mercato si potrebbe acquisire con una spesa di circa € 300,00.

Contratti di locazione opponibili: *Nessuno.*

Spese condominiali (in maniera forfettaria): € 10,00 mensili.

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

Altre spese: *Non note.*

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

L'immobile pignorato, sito in Giugliano in Campania (NA) alla via Licola Mare n. 11, è un'abitazione di tipo civile posta al piano terra (rialzato) int. 2, avente accesso dalla seconda porta a sinistra di chi giunge sul pianerottolo dalla scala; composto da ingresso-soggiorno, cucina (nella veranda), disimpegno, due camere, un bagno con un terrazzo ed avente un secondo accesso dalla spiaggia; confinante a nord con altra u.i., ad est con vano scala ed altra u.i., a sud con cortile comune e ad ovest con demanio marittimo.

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

<b>Giugliano C.</b>	<b>foglio 83</b>	<b>part.IIa 273</b>	<b>sub. 9</b>	<b>cat. A/2</b>	<b>cl. 6</b>	<b>vani 3,5</b>	<b>sup. cat. 77 m<sup>2</sup></b>	<b>R.C. € 298,25</b>
---------------------	------------------	---------------------	---------------	-----------------	--------------	-----------------	-----------------------------------	----------------------

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

fino al 23/10/1981:

*OMISSIS*, nato ad *OMISSIS* – C.F.: *OMISSIS*, proprietà per 1/1;

dal 23/10/1981:

*OMISSIS*, nata a *OMISSIS*, proprietà per 1/1;

dal 23/06/2004:

*OMISSIS*, nato a *OMISSIS* – C.F.: *OMISSIS*, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

dal 21/04/2005 ad oggi:

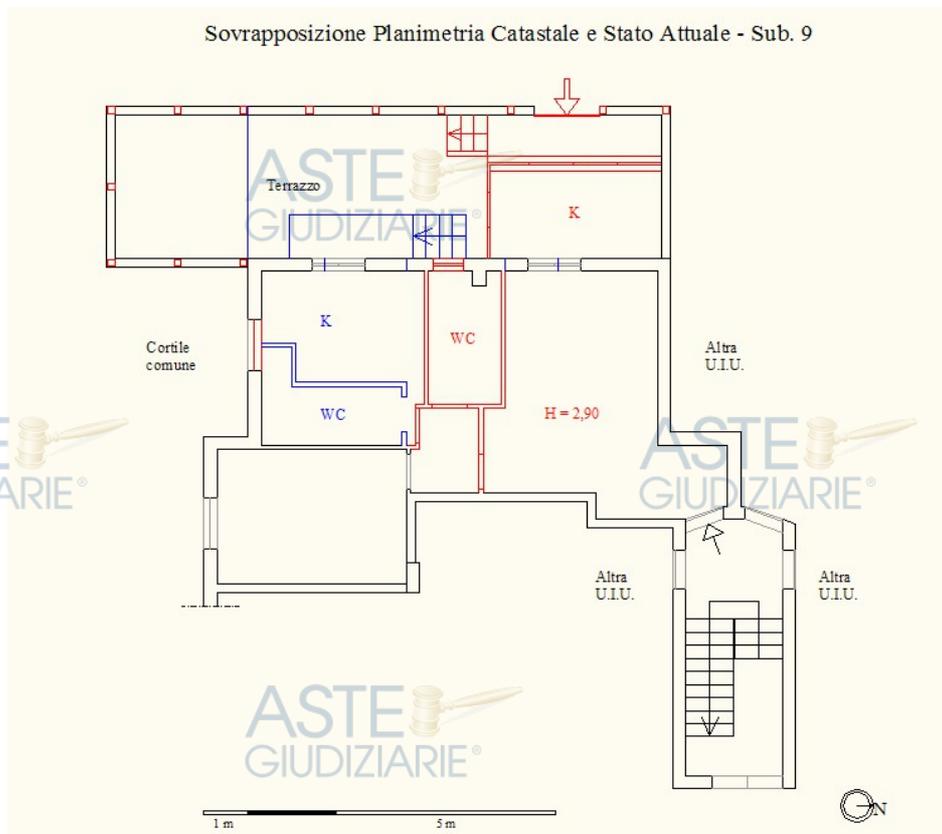
*OMISSIS*, nato a *OMISSIS* – C.F.: *OMISSIS*, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Il fabbricato è stato edificato su suolo riportato in *C.T.*: Giugliano in Campania (NA), foglio 83, part.IIa 532. Non sono intervenute variazioni relative ai dati identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) dell'immobile successivamente alla trascrizione del pignoramento del 25/06/2024 (nota di trascrizione in atti).

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

Con l'accesso sui luoghi di causa effettuato il giorno 13 dicembre 2024, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dell'immobile non corrisponde alla planimetria catastale, sia per una diversa distribuzione degli spazi interni, per la chiusura di una finestra nella camera da letto padronale, per l'apertura della finestra del bagno e lo spostamento dei due balconi esposti ad ovest, sia per le modifiche all'esterno del cortile, che nella planimetria catastale ha una minore superficie, dove è stata edificata una veranda destinata a cucina ed è stato realizzato il terrazzo alla stessa quota dell'abitazione, interamente coperto da una tettoia con struttura in ferro, oltre all'accesso dal vialetto che costeggia la spiaggia, come rappresentato nella sovrapposizione tra la planimetria catastale e lo

stato attuale dei luoghi riportata di seguito, in cui sono indicati in rosso gli elementi realizzati ed in blu quelli demoliti (cfr. Allegato 2):



Per la presentazione della planimetria catastale aggiornata, da parte di un tecnico autorizzato, si stima un costo di circa € 700,00 (comprensivo dei diritti catastali).

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

**LOTTO UNICO:** – piena ed intera proprietà di abitazione di tipo civile ubicata in Giugliano in Campania (NA) alla via Licola Mare n. 11, piano rialzato int. 2, composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno con un terrazzo, confinante a nord con altra u.i., ad est con vano scala ed altra u.i., a sud con cortile comune e ad ovest con demanio marittimo; è riportato nel N.C.E.U. del comune di Giugliano al foglio 83, p.lla 273, sub. 9; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale; vi è Licenza Edilizia n. 136/18 del 28/06/1965 e DIA del 07/05/2004, cui non è conforme lo stato dei luoghi, in ordine alla distribuzione degli spazi interni ed esterni; ricade in **Zona G4: Bonifica e Valorizzazione Costiera.**

**PREZZO BASE euro 31.136,00**

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

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà dell'immobile staggito, intervenuti nei venti anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento del 25/06/2024. Per esso risulta verificata l'effettiva titolarità in capo al debitore esecutato, ossia piena ed intera proprietà al sig. *OMISSIS*, coniugato il *OMISSIS* con la sig.ra *OMISSIS*, in regime patrimoniale di separazione dei beni (*cf.* Allegato 5: Certificati).

In data **21/04/2005** l'esecutato acquistava il suddetto immobile dal sig. *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* – C.F.: *OMISSIS*, in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Improta Filippo, rep. 58550/6216, trascritto presso la C.RR.II di Napoli 2 il 11/05/2005 ai nn. 14713/25070 (*cf.* Allegato 4: Conservatoria).

Precedentemente, in data **23/06/2004** al sig. *OMISSIS* il bene era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Eramo Michele di Roma rep. 6349/2416 dalla sig.ra *OMISSIS*, nata a *OMISSIS*, trascritto presso la C.RR.II di Napoli 2 il 25/06/2004 ai nn. 31766/22712.

Il **23/10/1981** alla sig.ra *OMISSIS* la piena proprietà dell'immobile era pervenuta con atto di compravendita, rogato dal Notaio Carlo Tafuri di Napoli, da potere della sig.ra *OMISSIS*, trascritto presso la C.RR.II di Napoli 2 il 12/11/1981 ai nn. 27227/23545.

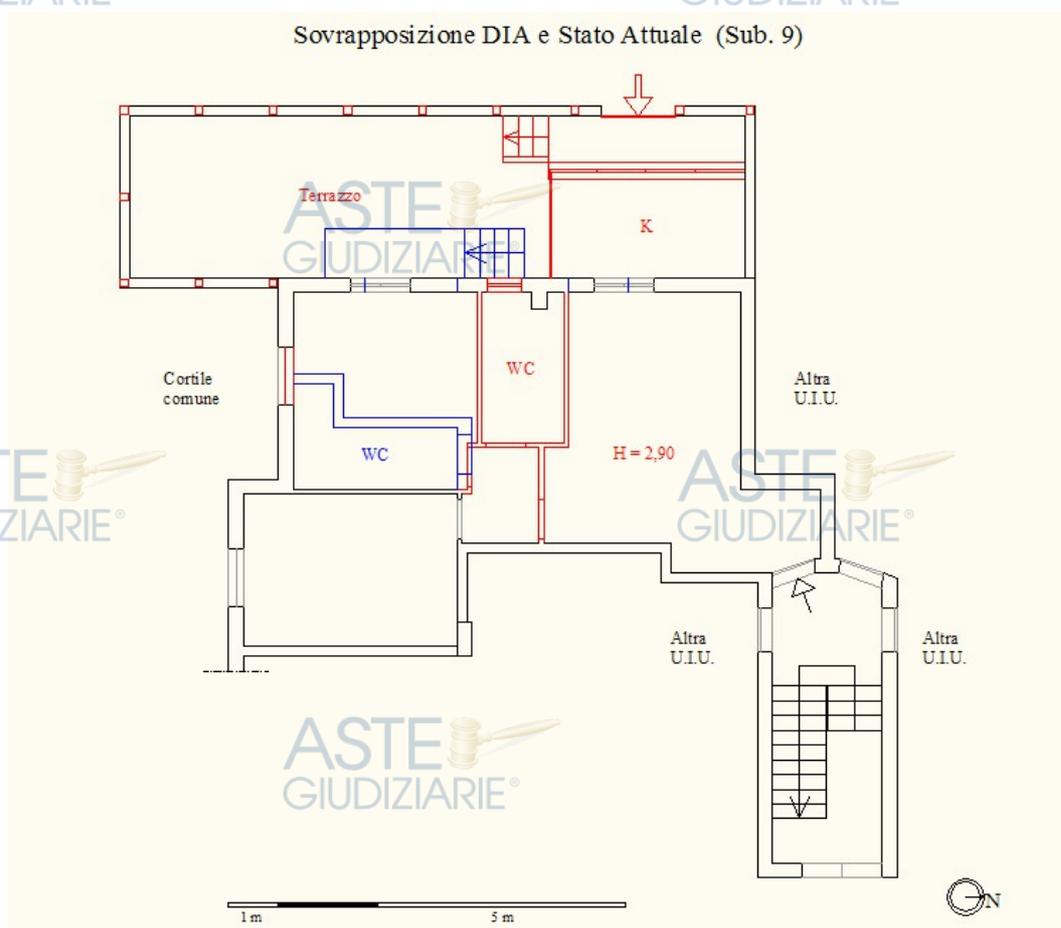
Gli elenchi con tutti i passaggi di proprietà e le iscrizioni e trascrizioni in senso cronologico inverso sono riportati nei paragrafi ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI e PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO.

**N. 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'edificazione del fabbricato in via Arenile di Licola, di cui l'immobile staggito fa parte, fu autorizzata con **Licenza Edilizia n. 136/18 del 28/06/1965**, rilasciata dal comune di Giugliano in Campania (NA) al sig. *OMISSIS*, dopo aver ricevuto il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti della Campania, poiché l'area sulla quale insiste l'edificio era già sottoposta al vincolo paesaggistico, ancora presente. La Licenza prevedeva la realizzazione di un edificio di tre piani fuori terra ed uno interrato, con copertura a terrazza, composto da sei alloggi di quattro vani, come rappresentato nei grafici a firma dell'arch. *OMISSIS*. Il 06/06/1968 veniva rilasciato dalla Prefettura di Napoli il nulla osta per la licenza di abitabilità della costruzione (*cf.* Allegato 6: Titoli Edilizi Abilitativi).

Con **D.I.A.** del **07/05/2004** a firma dell'ing. *OMISSIS*, venivano effettuati i lavori di frazionamento in due appartamenti con diversa utilizzazione degli spazi interni dell'alloggio al piano rialzato posto a sinistra di chi giunge sul pianerottolo dalla scala (*cf.* Allegato 6).

Confrontando la pianta che riporta lo stato attuale dell'abitazione ubicata in via Licola Mare n. 11 al piano rialzato, int. 2 (foglio 83, part.lla 273, sub. 9) con i grafici della DIA, parte integrante del titolo edilizio (cfr. Allegato 6) la sottoscritta ha verificato che essi non sono conformi, sia per una diversa distribuzione degli spazi interni, per la chiusura di una finestra e la riduzione dell'ampiezza del balcone nella camera da letto padronale, per l'apertura della finestra nel bagno e lo per lo spostamento del balcone nel soggiorno, sia per le modifiche esterne del cortile, dove è stata edificata una veranda destinata a cucina ed è stato realizzato il terrazzo alla stessa quota dell'abitazione, interamente coperto da una tettoia con struttura in ferro, oltre all'accesso dal vialetto che costeggia la spiaggia, come rappresentato nella sovrapposizione tra la pianta di progetto e lo stato attuale dei luoghi riportata di seguito, in cui sono indicati in rosso gli elementi realizzati ed in blu quelli demoliti (cfr. Allegato 2: Elaborati Grafici):



Le difformità rilevate all'interno dell'abitazione sono sanabili, infatti il cosiddetto *Decreto Salva Casa* (maggio 2024 convertito in legge 105/2024 a fine luglio) ha introdotto l'art. **36 bis** nel Testo Unico dell'Edilizia che disciplina l'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali, per cui fino alla scadenza dei termini di cui all'art. 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o

l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la SCIA in Sanatoria, se l'intervento risulti conforme:

1. alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda;
2. ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

Il rilascio della S.C.I.A. in Sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37 e in misura non inferiore a 516,00 euro e non superiore a 5.164,00 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Nel caso in questione si stima il costo dell'oblazione nella misura di euro 1.032,00, a cui vanno aggiunti il versamento al comune di Giugliano in Campania per diritti di segreteria di euro 300,00 ed il costo per l'assistenza tecnica necessaria alla presentazione della pratica edilizia stimato in circa euro 2.000,00, per un totale di **euro 3.332,00**.

La sottoscritta precisa che è fatto salvo il finale potere autoritativo degli organi preposti ed ogni altro ulteriore provvedimento connesso allo stato di fatto e di diritto dell'immobile che gli uffici competenti potrebbero emettere, nonché eventuali variazioni degli importi sopra specificati che dovessero essere liquidati ai predetti organi.

A differenza delle difformità rilevate all'interno dell'abitazione, quelle esterne relative alla edificazione della veranda e della copertura sul terrazzo non possono essere oggetto di sanatoria.

La veranda è stata realizzata sul lato ovest dell'edificio, con un basso muro sormontato da un infisso ed il nuovo vano è stato attrezzato come una cucina, con gli allacci idrici per lavello e lavastoviglie, piano cottura ed elettrodomestici; essa si configura come uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di superfici, che hanno generato una nuova volumetria ed il mutamento della destinazione d'uso da superficie accessoria ad utile. La tettoia di copertura, realizzata con una struttura in ferro sormontata da tegole, incide significativamente sui prospetti e modifica la sagoma della palazzina, che è posta in una zona sottoposta al vincolo paesaggistico, oltre ad una servitù militare. Sarà necessario quindi, provvedere alla demolizione della veranda, con lo spostamento degli impianti della cucina e alla rimozione della tettoia, per cui le lavorazioni da eseguire saranno le seguenti:

1. rimozione dei serramenti della veranda, consistenti in una finestra a nastro di 3,90 m di lunghezza ed una porta-vetrata di 2 m di lunghezza e 2,50 m di altezza;

2. demolizione del basso tramezzo di lunghezza pari a 3,90 m ed altezza di 0,90 m;
3. chiusura e spostamento della rete di distribuzione dell'impianto idrico e di quello del gas;
4. rimozione della copertura in tegole della tettoia di circa 35 mq;
5. rimozione della struttura portante della tettoia, in ferro;
6. trasporto a discarica dei materiali provenienti dalle demolizioni e rimozioni, eccetto i materiali riutilizzabili. Infatti, smaltire il ferro della struttura di copertura del terrazzo è un'operazione sostanzialmente priva di costi, perché esso può essere venduto e gli oneri della rimozione, del carico e del trasporto, vengono compensati.

Per il computo metrico delle lavorazioni indicate si fa riferimento al prezzario regionale (Campania) dei lavori pubblici del 2025, che fornisce il necessario allineamento tecnico ed economico alla dinamica evolutiva del mercato (*cf.* Allegato 8: Computo Metrico):

N	Num.Ord. TARIFFA 2025	DESCRIZIONE DEI LAVORI	Unità di misura	Quantità	Prezzo Unitario	Totale
		<b>RIMOZIONE OPERE ABUSIVE</b>				
		<b>PREPARAZIONE DEL CANTIERE</b>				
1	N.P.1	Svuotamento della veranda e accantonamento del mobilio in deposito temporaneo.				
		Totale	a corpo	1	€ 500,00	€ 500,00
2	N.P.2	Chiusura della rete di distribuzione degli impianti idrico, gas etc.				
		Totale	a corpo	1	€ 100,00	€ 100,00
		<b>PARZIALE PREPARAZIONE DEL CANTIERE</b>				<b>€ 600,00</b>
		<b>DEMOLIZIONE DELLA VERANDA</b>				
3	R.02.25.50.C	Rimozione di infissi in ferro o alluminio, inclusa l'eventuale parte vetrata, compresi telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi, l'onere per il carico, trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m. Superficie oltre i 5 mq				
		Finestra lato ovest (3,9x1,60)	m <sup>2</sup>	6,24		
		Porta-vetrata lato sud (2,0x2,50)	m <sup>2</sup>	5,00		
		Totale	m <sup>2</sup>	11,24	€ 7,27	€ 81,71
4	R.02.60.32.a	Demolizione di rivestimento in ceramica, listelli di laterizio, klinker e materiali simili.				
		Lato ovest (3,9x0,90)	m <sup>2</sup>	3,51		
		Totale	m <sup>2</sup>	3,51	€ 6,37	€ 22,36
5	R.02.50.10.a	Demolizione di tramezzatura, compresi l'onere per tagli, carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m. Spessore fino a 10 cm .				
		Tramezzo lato ovest (3,90x0,90)	m <sup>2</sup>	3,51		
		Totale	m <sup>2</sup>	3,51	5,12	€ 17,97
6	R.02.50.20.A	Rimozione di tubazioni varie, comprese opere murarie di demolizione. Tubazioni idriche e canalizzazioni elettriche di tipo civile.				
		Totale	ml	6	4,36	€ 26,16
		<b>PARZIALE DEMOLIZIONE VERANDA</b>				<b>€ 148,20</b>
		<b>DEMOLIZIONE DELLA TETTOIA DI COPERTURA</b>				

7	R.02.90.30.C	Smontaggio del solo manto di copertura a tetto comprendente la cernita del materiale riutilizzabile e il calo in basso e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio. Tegole e coppi in laterizio				
		Totale	m <sup>2</sup>	35	9,45	€ 330,75
8	R.02.35.10.B	Rimozione di opere in ferro, completi di pezzi speciali e collari di ancoraggio alla muratura e alle strutture, di qualsiasi dimensione e spessore e con qualsiasi sviluppo, in opera a qualsiasi altezza anche in posizioni non facilmente accessibili, compresi l'onere per ponteggi, tagli, carico, trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m. Rimozione di elementi strutturali con profili NP, HEA, UPN, L, C e similari Tettoia di copertura del terrazzo Tettoia di copertura dell'accesso dalla spiaggia	kg kg	694 130		
		Totale	kg	824	0,56	€ 461,44
		<b>PARZIALE DEMOLIZIONE TETTOIA</b>				<b>€ 792,19</b>
		<b>SMALTIMENTI RIFIUTI</b>				
9	T.01.020.010.A	Trasporto di materiali di risulta, provenienti da demolizioni e rimozioni, eseguiti anche a mano o in zone disagiate, con autocarro, compresi carico, anche a mano, viaggio, scarico, spandimento del materiale ed esclusi gli oneri di discarica autorizzata. Per trasporti fino a 10 km.				
		Totale	m <sup>3</sup>	2	€ 44,40	€ 88,80
10	N.P.3	Oneri di discarica per smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni privo di ulteriori scorie e frammenti diversi provenienti da: opere di recupero; ripristino locativo; manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria. CER 170904; CER 200307; CER 170203; CER 170201; CER 170107. La corresponsione degli oneri di discarica dovrà essere effettuata dietro presentazione fattura e bolla di smaltimento .				
		Totale	m <sup>3</sup>	2	€ 80,00	€ 160,00
		<b>PARZIALE SMALTIMENTO RIFIUTI</b>				<b>€ 248,80</b>
		<b>RIPRISTINO IMPIANTI CUCINA</b>				
11	N.P.4	Predisposizione degli impianti di carico e scarico acqua del lavello e lavastoviglie; impianti gas ed elettrico per il piano cottura e elettrodomestici. Lato ovest del soggiorno				
		Totale	a corpo	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
		<b>PARZIALE RIPRISTINO IMPIANTI CUCINA</b>				<b>€ 1.000,00</b>
		<b>PARZIALI</b>				
		PREPARAZIONE DEL CANTIRE	€	600,00		
		DEMOLIZIONI E RIMOZIONI	€	940,39		
		SMALTIMENTO RIFIUTI	€	248,80		
		RIPRISTINO IMPIANTI CUCINA	€	1.000,00		
		<b>SOMMA PARZIALI</b>	€	2.789,19		
		<b>IVA 10%</b>	€	278,99		
	<b>TOTALE</b>					<b>€ 3.068,11</b>

Il costo dei lavori, come indicato nel computo metrico, sarà pari a circa euro 3.068,00 (IVA inclusa), salvo imprevisti. Inoltre, i suddetti lavori saranno seguiti da un tecnico qualificato e per la direzione dei lavori si aggiungerà un costo di circa euro 1.000,00. L'impresa esecutrice dei lavori stessi dovrà redigere il Piano Operativo di Sicurezza, con un costo di circa euro 1.000,00. Pertanto, i lavori per l'eliminazione degli abusi non sanabili avranno un costo totale di circa euro **5.068,00**.

**In totale, la regolarizzazione edilizia ed urbanistica dell'abitazione al piano terra, identificata catastalmente col sub. 9, avrà il costo di euro 8.400,00.**

Dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente P.R.G. del comune di Giugliano in Campania, approvato con Decreto del Presidente della G.R. n. 15415 del 27/09/1985 l'area sulla quale insiste il fabbricato di cui l'immobile staggito fa parte (**mappale 532 – allegato C**) è classificata **Zona G4: Bonifica e Valorizzazione Costiera** (cfr. Allegato 7: Stralcio P.R.G. e N.T.A.). Inoltre, insistono sull'area un **vincolo paesaggistico** ed una **servitù militare**.

**N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Come verificato durante l'accesso sui luoghi di causa, l'abitazione al piano terra di via Licola Mare n. 11, in Giugliano in Campania (NA) risulta abitata dall'esecutato con la sua famiglia, composta dalla coniuge, dalla figlia minorenni e dall'altra figlia con un bimbo di tre anni (nipote), come risulta anche dal verbale redatto dalla Custode Giudiziario, già depositato.

**N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Il titolo su cui si fonda la procedura è il pignoramento effettuato da Marte SPV S.r.l. sulla base di un contratto di mutuo fondiario stipulato dalla Banca UCB S.p.A. in data 21/04/2005 a rogito del Notaio Filippo Improta, rep. 58551/6217, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 05/08/2005 nn. 46303/14583, munito di formula esecutiva e notificato al debitore in data 05 giugno 2024. Con ricorso ex art. 111 c.p.c. si è costituita la Hoist Italia S.r.l. quale mandataria di Marte SPV S.r.l. Con il suddetto mutuo, la Banca concedeva l'importo di euro 130.000,00, ai sig.ri **OMISSIS** e **OMISSIS**, coniugati in regime di separazione dei beni entrambi mutuatari e solo il sig. **OMISSIS** risulta datore di ipoteca.

Il precedente pignoramento del 20/09/2010, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 ai nn. 41314/28244 a favore di Italfondario S.p.A., ha dato luogo alla procedura esecutiva rubricata con RGE 1145/2010 del Tribunale di Napoli, dichiarata **ESTINTA** (ex art. 630 c.p.c.) in data 14/05/2020 (cfr. Allegato 10: Comunicazioni).

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

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

Domande giudiziali: NON PRESENTI.

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

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

L'immobile non è gravato da vincoli storico-artistici, né da servitù, ma insistono sull'area di sedime del fabbricato stesso un vincolo paesaggistico ed una servitù militare.

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

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

Iscrizioni Ipotecarie: PRESENTI (iscrizione del 1/12/2006 ipoteca legale a favore della Gest Line S.p.A. Napoli, creditore avvisato ed intervenuto con atto del 19/07/2024).

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: NON PRESENTI (procedura ESTINTA).

Difformità urbanistico-edilizie: PRESENTI.

Difformità catastali: PRESENTI.

**N. 9: verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale.**

Attraverso il portale Open Demanio ([dati.agenziademanio.it](http://dati.agenziademanio.it)) dell'Agenzia del Demanio è stato possibile accertare che l'immobile pignorato non ricade tra i fabbricati dello Stato.

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

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

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

Nel fabbricato di via Licola Mare 11 non è stato costituito il Condominio.

Le spese relative alla pulizia della scala e all'elettricità si dividono in maniera forfettaria tra i residenti ed ammontano ad euro 10,00 mensili.

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

**N. 12: procedere alla valutazione del bene.**

**Valutazione del lotto unico:** abitazione di tipo civile sita in Giugliano in Campania (NA) alla via Licola Mare n. 11, piano rialzato int. 2 (*foglio 83, part.lla 273, sub. 9*).

**DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 15733/2011)

Destinazione	Superficie Lorda [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale [m <sup>2</sup> ]	Esposizione	Condizioni
Superficie coperta	68,00	1	68,00	sud-ovest	Buone
Veranda	7,80	0,50	3,90	ovest	Buone
Terrazzo coperto	31,70	0,30+0,10	8,20	ovest	Buone

**Riepilogo superfici:**Superficie Interna Calpestabile: m<sup>2</sup> 58Superficie Coperta: m<sup>2</sup> 68**Superficie Commerciale: m<sup>2</sup> 80**ACCESSORI: *NESSUNO***CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE****Criterio di stima**

Quale criterio di stima dell'immobile in causa viene utilizzato il **metodo sintetico comparativo**, nel quale il valore dell'immobile è calcolato sulla base del valore medio di mercato di immobili simili a quello *de quo*, individuato attraverso un rilevamento dei prezzi presso agenti immobiliari, facendo riferimento alla zona omogenea, ossia nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, a caratteristiche e parametri simili a quelli dell'immobile in questione e assumendo la superficie come elemento di unità di misura.

**Fonti di informazione**

Ricerca dei valori di mercato attraverso le fonti on-line e gli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare, come da tabella (*cf.* Allegato 9: Indagini di mercato):

SITO INTERNET	INDIRIZZO	VALUTAZIONE €/m <sup>2</sup>
Agenzia delle Entrate - OMI	www.agenziaentrate.it	€ 810,00/1.250,00
Borsino Immobiliare	www.borsinoimmobiliare.it	€ 659,00/1.104,00
VALORE MEDIO		<b>€ 956,00</b>

Ricerca dei valori di mercato presso gli agenti immobiliari di zona, con specifico riferimento al comune di Giugliano in Campania (NA), fascia litoranea Licola e Varcaturò. L'elenco delle agenzie contattate, i cui agenti hanno fornito i valori di mercato attuali di abitazioni di tipo civile nella zona d'interesse sono riportate in tabella (*cf.* Allegato 9):

AGENZIA IMMOBILIARE	INDIRIZZO	VALUTAZIONE/m <sup>2</sup>
Affiliato Tecnocasa Studio Varcaturò S.r.l. Rif.: sig. <i>OMISSIS</i>	Via Ripuaria 307b - 80014 Giugliano in Campania (NA) tel. 081/19201789	€ 500,00/600,00
Affiliato Tecnorete Studio Giugliano 2 S.r.l. Rif.: sig.ra <i>OMISSIS</i>	Via Ripuaria 144 - 80014 Giugliano in Campania (NA) tel. 081/18060977	€ 450,00/550,00
DUE-A Consulenza –	Via Santa Maria, 72 - 80010	

Agenzia Immobiliare Rif.: sig. <i>OMISSIS</i>	Quarto (NA) tel. 081/19662758	€ 500,00/600,00
TEMACASA Agenzia Immobiliare Rif.: sig. <i>OMISSIS</i>	Via Solfatarata, 14 - 80078 Pozzuoli (NA) tel. 081/3032624	€ 450,00/550,00
VALORE MEDIO		<b>€ 525,00</b>

#### Utilizzo degli indicatori di mercato

Al valore medio di **740,50 €/m<sup>2</sup>**, calcolato sulla base degli indicatori forniti dalle fonti di informazione (tabelle precedenti) si applicano i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile; in questo caso avremo quello per la vetustà del fabbricato e quello di qualità relativo agli edifici senza parcheggio condominiale, come da tabella:

		Coefficiente di differenziazione	VALORE MEDIO	PREZZO DI MERCATO
<b>Vetustà del fabbricato</b>	> 20 anni	0,80	740,50 €/m <sup>2</sup>	592,40 €/m <sup>2</sup>
<b>Parcheggio Condominiale</b>	Assente	0,95	592,40 €/m <sup>2</sup>	562,78 €/m <sup>2</sup>

Il valore ricavato, approssimato per eccesso, di **563,00 €/m<sup>2</sup>** individua il prezzo di mercato probabile di un immobile simile a quello *de quo*.

#### STIMA DEL VALORE DEL BENE

Il valore medio di un immobile con caratteristiche simili all'immobile *de quo* è risultato essere pari ad 563,00 €/m<sup>2</sup>, prezzi desunti anche da un confronto con le valutazioni che gli agenti immobiliari hanno espresso a metro quadrato (*vedi paragrafo: Fonti di informazione*).

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Immobilie	Superficie Commerciale [m <sup>2</sup> ]	Valore superficie [€/m <sup>2</sup> ]	Valore complessivo
<b>Abitazione</b>	<b>80</b>	<b>563</b>	<b>€ 45.040,00</b>
Riduzione del valore del 10 % (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e mancanza di qualità, etc.)			€ 4.504,00
Decurtazione per lo stato di possesso			NESSUNA
Costo per la regolarizzazione edilizia, comprensivo dell'assistenza tecnica necessaria alla presentazione della pratica edilizia			€ 8.400,00
Costo per la regolarizzazione catastale, comprensivo dell'assistenza tecnica			€ 700,00
Costo per la certificazione energetica (A.P.E.)			€ 300,00
Totale Decurtazioni			€ 13.904,00
<b>PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO</b>			<b>€ 31.136,00</b>

**N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato per la sola quota.**

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

**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.**

Dal certificato di residenza storica, rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del comune di *OMISSIS*, risulta che il sig. *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* - C.F.: *OMISSIS* è residente in via *OMISSIS* dal *OMISSIS* per immigrazione dal comune di *OMISSIS* del *OMISSIS* (cfr. Allegato 5: Certificati).

Come risulta dall'estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del comune di *OMISSIS*, il suddetto sig. *OMISSIS* risulta coniugato il *OMISSIS* con la sig.ra *OMISSIS* e che gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni (cfr. Allegato 5).

#### OPERAZIONI PERITALI

Il giorno giovedì **13 dicembre 2024** alle ore 12:00, in uno con la Custode Giudiziario, la sottoscritta svolgeva il primo accesso sui luoghi di causa, a via Licola Mare n. 11, piano terra int. 2, in Giugliano in Campania (NA). In loco l'esecutato sig. *OMISSIS* era presente ed agevolava le operazioni di rito. La sottoscritta effettuava, quindi il rilievo fotografico e metrico dell'abitazione e dei luoghi di causa. La Custode redigeva il verbale dell'accesso, vidimato dai presenti e già depositato.

#### ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI E PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO

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

PIGNORAMENTO

A FAVORE: **MARTE SPV SRL** SEDE CONEGLIANO (TV) P.IVA: 04634710265

CONTRO: *OMISSIS*

Pubb. Uff.: *Ufficiale Giudiziario*

Data: 05/06/24

Rep. N°: 5175

Registrato a: *Napoli*

Data:

Vol./serie:

Conser. Registri Immob. di *Napoli 2*

Data: 25/06/24

N°par./gen. 25079/31948

PIGNORAMENTO

A FAVORE: **ITALFONDIARIO SpA** SEDE ROMA (RM) P.IVA: 00399750587

CONTRO: *OMISSIS*

Pubb. Uff.: *Ufficiale Giudiziario*

Data: 28/06/10

Rep. N°: 1938/2010

Registrato a: *Napoli*

Data:

Vol./serie:

Conser. Registri Immob. di *Napoli 2*

Data: 20/09/10

N°par./gen. 28244/41314

*PROCEDURA ESECUTIVA 1145/2010 TRIBUNALE DI NAPOLI – STATO: ESTINTA*

IPOTECA LEGALE

A FAVORE: **GEST LINE SPA** SEDE NAPOLI

CONTRO: *OMISSIS*

Pubb. Uff.: *Tribunale*

Data: 03/11/06

Rep. N°: 192561/71

Registrato a: *Napoli*

Data:

Vol./serie:

Conser. Registri Immob. di *Napoli 2*

Data: 01/12/06

N°par./gen. 35247/89455

IPOTECA VOLONTARIA

A FAVORE: **BANCA UCB SPA** SEDE MILANO (MI) P.IVA: 094644501

CONTRO: *OMISSIS*

E: *OMISSIS (NON DATORE DI IPOTECA)*

Pubb. Uff.: *Notaio Improta Filippo*

Data: 21/04/05

Rep. N°: 58551

Registrato a: *Napoli*

Data:

Vol./serie:

Conser. Registri Immob. di *Napoli 2*

Data: 05/08/05

N°par./gen. 14853/46303

COMPRAVENDITA

A FAVORE: *OMISSIS*

CONTRO: *OMISSIS*

Pubb. Uff.: *Notaio Improta Filippo*

Data: 21/04/05

Rep. N°: 58550/6216

Registrato a: *Napoli*

Data:

Vol./serie:

Conser. Registri Immob. di *Napoli 2*

Data: 11/05/05

N°par./gen. 14713/25070

**CONCLUSIONI**

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

**LOTTO UNICO** – piena ed intera proprietà di abitazione (*in N.C.E.U.: Giugliano in Campania, foglio 83, part.lla 273, sub. 9, cat. A2*)

PREZZO A BASE D'ASTA **euro 31.136,00** (trentunomilacentotrentaseiEURO)

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

Con Osservanza.

Casoria, li 16/04/2025

L'ESPERTO STIMATORE

arch. Loredana Cicellyn Commeno

## ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti elaborati:

- ALLEGATO 1:** Documentazione fotografica dell'immobile e dei luoghi di causa.
- ALLEGATO 2:** Elaborati grafici.
- ALLEGATO 3:** Catasto.
- ALLEGATO 4:** Conservatoria.
- ALLEGATO 5:** Certificati.
- ALLEGATO 6:** Titoli Edilizi Abilitativi.
- ALLEGATO 7:** Stralcio P.R.G. e N.T.A.
- ALLEGATO 8:** Computo Metrico.
- ALLEGATO 9:** Indagini di mercato.
- ALLEGATO 10:** Comunicazioni.