

# TRIBUNALE

DI

**NAPOLI NORD**

**Architetto Barbara Apa**

via A. Garofano n. 4 - 81031 Aversa (CE)

cell. 3293545657

mail: [info@studioapa.net](mailto:info@studioapa.net)

Pec: [barbara.apa@pec.it](mailto:barbara.apa@pec.it)

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 245/2024 PROMOSSA DA D.M.G.**

**ITALIA S.R.L. CONTRO OMISSIS**

DATA: Aprile 2025

L'Esperto  
arch. Barbara Apa

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
3. RISPOSTE AI QUESITI
4. CONCLUSIONI
5. ALLEGATI

**Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Lorella Triglione**

## **1. PREMESSA**

Con ordinanza del 17.01.2025, l'Ill.mo G.E. dott.ssa Lorella Triglione, nominava la sottoscritta arch. Barbara Apa, con studio in Aversa alla via A. Garofalo n° 4, ed iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1916, Esperto Stimatore nella causa di Esecuzione Immobiliare promossa da **D.M.G. ITALIA S.R.L.** contro **OMISSIS**, procedimento N° **245/2024 R.G.E.**

(Cfr. All. "A" – Nomina Esperto)

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Dopo un attento studio dei fascicoli scaricati telematicamente per l'espletamento dell'incarico affidato, la sottoscritta fissò, unitamente al custode giudiziario nella persona dell'Avv. Giuseppe Mottola, il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo, siti in Giugliano in Campania (NA), per il giorno 17 febbraio 2025.

Alle ore 10:15, sui luoghi di causa e precisamente presso il terreno sito alla via Ripuaria 93.42, erano presenti, oltre agli ausiliari del G.E., il sig. *Omissis*, debitore esecutato. Per il creditore procedente nessun'altro era presente.

Dopo una prima ricognizione dei luoghi di causa, la scrivente procedette ad esperire gli opportuni rilievi metrico-grafici e fotografici, durante i quali la scrivente constatò che, detto terreno risultava delimitato sui lati nord, sud ed ovest da paletti in cls prefabbricati e rete metallica, mentre, ad est risultava delimitato da muretto in pietra di tufo "faccia a vista" con sovrastante ringhiera metallica.

Su detto terreno la scrivente rilevava la presenza di alcuni manufatti in ferro e copertura in lamiera, inoltre, vi erano alcune attrezzature, quali una roulotte ed un trattore di piccole dimensioni, il tutto di proprietà dell'esecutato e non oggetto di pignoramento.

Alle ore 11:00 si sospesero le operazioni peritali.

Il giorno 27 febbraio 2025, gli ausiliari del G.E. esperirono un sopralluogo presso gli altri immobili oggetto della procedura esecutiva e siti in Giugliano in Campania (NA) alla via Staffetta n. 127. Alle ore 15:20, sui luoghi erano presenti, oltre gli ausiliari del G.E., la sig.ra *Omissis*, nata a *Omissis*, in qualità di ex coniuge del debitore esecutato e comproprietaria degli immobili pignorati.

Con i presenti si procedette ad effettuare una prima ricognizione dei luoghi di causa, successivamente, la scrivente esperì rilievi metrico-grafici e fotografici degli immobili staggiti. Essi consistono in un appartamento mansardato posto al secondo piano, con annesso box auto posto al piano seminterrato del medesimo edificio.

In tale sede la sig.ra *Omissis* comunicava di occupare personalmente l'immobile, che lo stesso era sprovvisto di certificato APE, inoltre forniva il nominativo ed i contatti dell'amministratore di condominio.

Alle ore 16:05 si conclusero le operazioni peritali.

(Cfr. All. "B" – Verbali di sopralluogo)

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (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.

## **Diritti reali**

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva consistono in:

### **IMMOBILE 1**

1- **Piena proprietà** di un **terreno** sito in Giugliano in Campania (NA) alla via Ripuaria n. 93.42 e riportato in catasto terreni al **foglio 74, p.lla 429, frutteto**, classe 3, are 20.07. R.E. € 46,13, R.A. € 26,95.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in virtù dell'**Atto di compravendita** del Notaio Emanuela Di Maggio del **12.12.2012**, rep. 125/83, trascritto il 21.12.2012 ai nn. 51336/39485, con il quale il sig. *Omissis*, coniugato in regime di separazione dei beni, acquista dal sig. *Omissis*, la piena proprietà del terreno sito in Giugliano in Campania, in catasto al foglio 74, p.lla 429, qualità frutteto, classe 3, are 20.07, R.,D. € 46,13, R. A. € 26,95 (ex p.lla 342).

(Cfr. All. "C" – Copia atto di compravendita del 12.12.2012)

## **IMMOBILE 2**

2- **Diritti di proprietà pari ad 1/2** dell'appartamento sito in Giugliano in Campania (NA) alla via Staffetta n. 127, piano 2°, riportato in catasto fabbricati al **foglio 55, p.lla 3063, sub 391** (ex sub 243 cat. C/2), cat A/2, classe 5, vani 5,5, R.C. € 397,67, edificio N, scala N, int. 9.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in virtù dell'**Atto di compravendita** del Notaio Giovannibattista Musto del **18.01.2007**, rep. 112477/21957, trascritto il 06.02.2007 ai nn. 8287/4616, con il quale i coniugi *Omissis* e *Omissis* ciascuno per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, acquistano dalla sig.ra *Omissis*, la piena proprietà del locale deposito sito in Giugliano in Campania, alla via Staffetta, e riportato in catasto fabbricati di detto Comune al foglio 55, p.lla 3063, sub 243 (attuale sub 391) cat. C/2, mq 95, piano 2°.

(Cfr. All. "D" – Copia atto di compravendita del 18.01.2007)

**La scrivente precisa che, come indicato nel sopra richiamato atto di Compravendita del 18.01.2007, i signori *Omissis* acquistano un locale deposito (catastalmente C/2). Il cambio di destinazione d'uso di detto immobile da C/2 ad A/2 è stato eseguito dai signori *Omissis* nell'anno 2011.**

## **IMMOBILE 3**

3- **Diritti di proprietà pari ad 1/2** del box auto sito in Giugliano in Campania (NA) alla via Staffetta n. 127, piano S1, riportato in catasto fabbricati al **foglio 55, p.lla 3063, sub**

**250, cat. C/6, classe 2, mq 17, R.C. € 46,53, edificio N, scala N.**

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in virtù dell'**Atto di compravendita** del Notaio Giovannibattista Musto del **18.01.2007**, rep. 112477/21957, trascritto il 06.02.2007 ai nn. 8287/4616, con il quale i coniugi *Omissis* e *Omissis*, ciascuno per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, acquistano dalla sig.ra *Omissis*, la piena proprietà del box auto sito in Giugliano in Campania, alla via Staffetta, e riportato in catasto fabbricati di detto Comune al foglio 55, p.lla 3063, sub 250, cat. C/6, mq 17, piano S1.  
(Cfr. All. "D" – Copia atto di compravendita del 18.01.2007)

**La scrivente altresì precisa che, nel suindicato atto di Compravendita del 18.01.2007, è compreso nella compravendita, il diritto di autoparcheggio su posto auto scoperto, al piano terra, contraddistinto con il numero 107 (centosette). Confinante con posto auto n. 108 (centootto), con area comune e con posto auto n. 106 (centosei).**

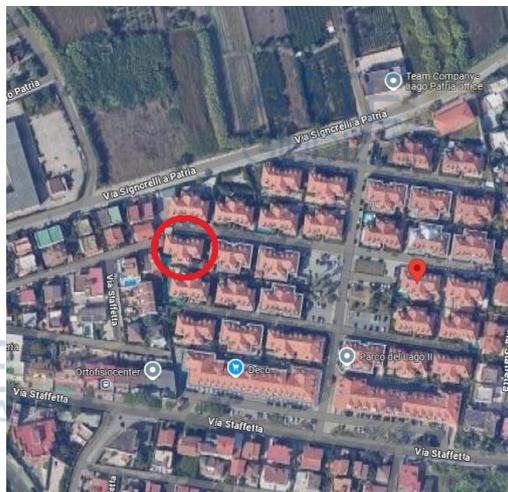
### **Beni pignorati**

Gli immobili oggetto del presente pignoramento sono i seguenti:

- 1- **Terreno** sito in Giugliano in Campania (NA) alla via Ripuaria n. 93.42 e riportato in catasto terreni al **foglio 74, p.lla 429, frutteto**, classe 3, are 20.07. R.E. € 46,13, R.A. € 26,95, per i diritti di piena proprietà, in capo al sig. *Omissis*.
- 2- **Appartamento** sito in Giugliano in Campania (NA) alla via Staffetta n. 127, ricadente all'interno del condominio denominato "Parco del Lago II", piano 2°, riportato in catasto fabbricati al **foglio 55, p.lla 3063, sub 391** (ex sub 243 cat. C/2), cat A/2, classe 5, vani 5,5, R.C. € 397,67, edificio N, scala N, int. 9, in capo a *Omissis* ed *Omissis*, ciascuno per i diritti di proprietà pari ad 1/2, in regime di separazione dei beni.
- 3- **Box auto** sito in Giugliano in Campania (NA) alla via Staffetta n. 127, ricadente all'interno del condominio denominato "Parco del Lago II", piano S1, riportato in catasto fabbricati al **foglio 55, p.lla 3063, sub 250, cat. C/6, classe 2, mq 17**, R.C. € 46,53, edificio N, scala N, in capo a *Omissis* ed *Omissis*, ciascuno per i diritti di proprietà pari ad 1/2, in regime di separazione dei beni.

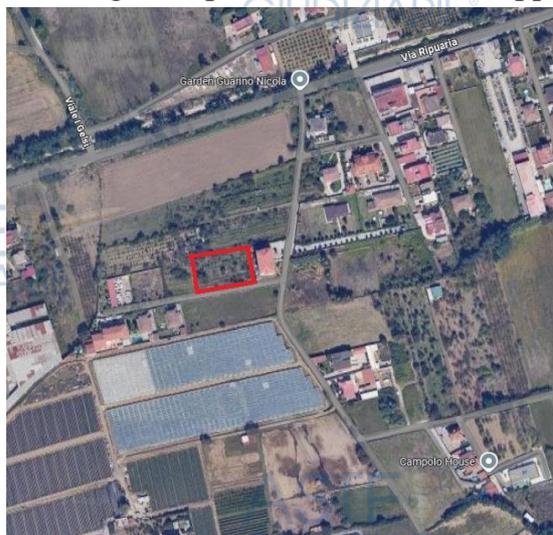
Non sono state rilevate "difformità formali" tra i dati catastali identificativi indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Al fine dell'esatta individuazione dei beni, la scrivente ha provveduto a reperire foto satellitare da Google Maps, nella quale ha evidenziato il fabbricato all'interno del quale ricadono gli immobili staggiti e a confrontarla con l'estratto di mappa del fabbricato stesso.



*Confronto tra la foto satellitare e l'estratto di mappa catastale*

Allo stesso modo, per il lotto di terreno ha provveduto a confrontare la foto satellitare da Google Maps con l'estratto di mappa catastale del terreno stesso.



*Confronto tra la foto satellitare e l'estratto di mappa catastale terreno*

### **Suddivisione in lotti:**

Per i beni oggetto di pignoramento, la scrivente ha provveduto alla formazione di un **DUE LOTTI di vendita.**

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

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

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

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

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

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

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

**LOTTO UNO:** piena ed intera proprietà di un lotto di terreno, qualità, frutteto, sito in Giugliano in Campania (NA) alla via Ripuaria n. 93.42. Detto terreno presenta una forma geometrica in pianta rettangolare ed un'orografia pianeggiante.

Ad esso si accede attraverso una strada interpoderale a fondo cieco e parallela alla principale via Ripuaria. L'area risulta periferica rispetto al centro cittadino e confinante con la zona agricola, ad ogni modo risulta ben collegata alla sopra citata via Ripuaria, asse viario principale di collegamento con il centro cittadino e con i comuni limitrofi.

Il fondo risulta delimitato sui lati nord, ovest e sud da una recinzione composta da paletti in cls prefabbricato e rete metallica, mentre, il confine est è caratterizzato da un muretto di cinta in tufo "faccia a vista" con sovrastante ringhiera metallica.

L'accesso al fondo avviene dalla strada interpodereale mediante un cancello in ferro con apertura a battente.

Al momento del sopralluogo il fondo presentava alcuni alberi da frutto, quali prugne, limoni etc, inoltre, su di esso si rinveniva la presenza di un pozzo irriguo posto sul confine est, usato dal debitore per l'irrigazione del campo, una roulotte usata ed un piccolo trattore di proprietà dell'esecutato, questi ultimi beni mobili non sono oggetto di pignoramento.

Altresì, si rilevava, sul limite est, a ridosso del muretto di confine in tufo, la realizzazione di due tettoie in ferro e copertura in lamiera grecata.

(Cfr. All. "E" – Documentazione fotografica) (Cfr. All. "F" – Grafici di rilievo)

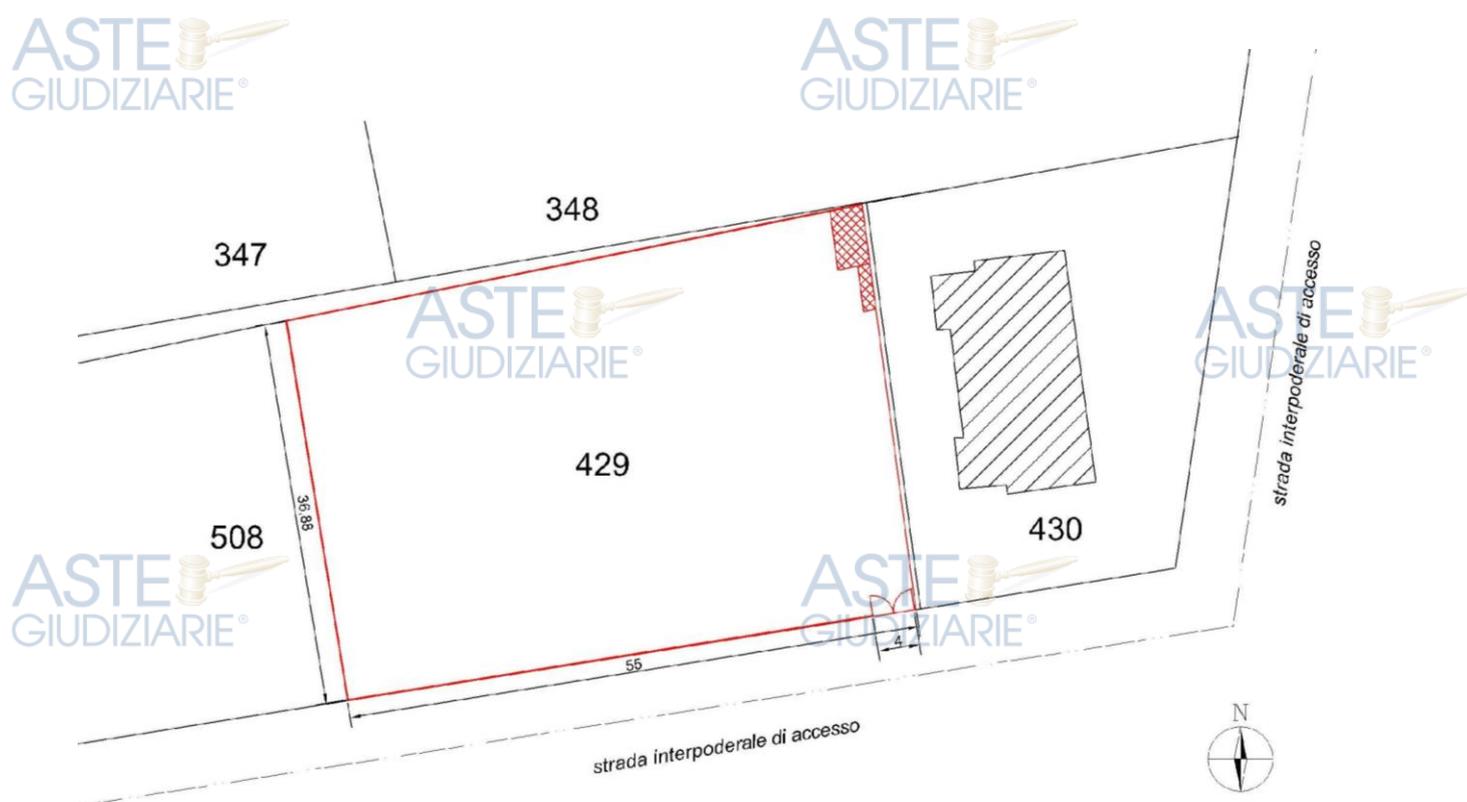


GRAFICO DI RILIEVO - LOTTO DI TERRENO SITO IN GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) ALLA VIA RIPIUARIA N. 93.42, RIPORTATO IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 74 P.LLA 429 - scala 1:100

### Caratteristiche della zona.

Il terreno ricade in una zona periferica rispetto al centro cittadino di Giugliano in Campania, a confine con la zona agricola del paese. L'area non presenta molti negozi, servizi e/o centri commerciali. Essa ricade nel vigente P.R.G. del comune di

Giugliano in Campania in zona E/1 (zona agricola normale), ed è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs 42/2004, art. 142, lettera c) e lettera m).

**Caratteristiche zone limitrofe.** Pressoché simili.

*Riepilogo dati metrici:*

**TERRENO p.lla 429**

- frutteto

**MQ 2.007**

---

**LOTTO DUE:** diritti di proprietà pari ad 1/2 di un appartamento mansardato, con annesso box auto al piano seminterrato e diritto di autoparcheggio al piano terra, il tutto ricadente all'interno di un fabbricato condominiale denominato "Parco del Lago II", Edificio "N". Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra, oltre al piano seminterrato, sito nel comune di Giugliano in Campania (NA) alla via Staffetta n. 127. Al suddetto fabbricato si accede direttamente dalla via Staffetta, mediante un cancello carrabile in ferro con apertura automatica, quest'ultimo immette in un viale condominiale dal quale è possibile accedere ai vari fabbricati che compongono il parco. Il fabbricato *de quo* corrisponde all'ultimo corpo di fabbrica, posto in fondo a sinistra del secondo viale condominiale rivolto ad ovest. L'appartamento *de quo* è posto al secondo ed ultimo piano del fabbricato, esso è servito da vano scala senza ascensore, e confina a nord, sud ed est con corte pertinenziale esclusiva del sub 237 e ad ovest con vano scala comune e sub 242. L'appartamento risulta riportato in catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 55, p.lla 3063, sub 391, cat. A/2, classe 5, vani 5,5, piano secondo, interno 9, R.C. € 397,67. (Cfr. All. "E" - Documentazione fotografica).

**L'unità abitativa *de qua*** occupa in pianta una superficie di circa 85 mq (calcolata al netto dei muri esterni ed al lordo dei tramezzi interni), ed è composto da ingresso/living con angolo cottura, disimpegno, due locali wc, due camere da letto, oltre i tre balconi prospicienti i lati nord e sud. Essendo un piano mansardato, l'immobile presenta un'altezza massima pari a 4,00 mt ed un'altezza minima pari a 1,40 mt.

La struttura portante dell'intero edificio è composta da travi e pilastri in cemento armato, con solai in laterocemento. Le tamponature esterne sono in mattoni forati dello spessore di 30 cm, mentre le partizioni interne sono realizzate con forati da cm 8 in laterizio.

Le aperture prospicienti i suddetti terrazzini sono caratterizzate da abbaini a doppia falda inclinata. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con doppio vetro camera, e sistema di oscuramento del tipo napoletane in ferro.

I locali wc presentano infissi del tipo “velux”, inseriti all’interno della struttura del tetto a falda inclinata.

Le bussole interne sono in legno tamburato laccato bianco.

Il pavimento dell’intero appartamento è in gres porcellanato di dimensioni 40x40 cm di colore beige venato, ad eccezione del locale wc 1, il quale presenta a pavimento mattonelle in gres porcellanato di dimensioni 20x20 cm di colore rosa venato ed a pavimento la stessa tipologia di mattonelle di colore bianco venato e greca decorativa posta all’altezza di circa 1,00 mt, mentre, il locale wc 2 presenta a pavimento e a rivestimento mattonelle in gres porcellanato di dimensioni 20x20 cm di colore grigio venato e greca decorativa posta all’altezza di circa 1,00 mt.

La parete che ospita l’angolo cottura nella zona living è rivestito con mattonelle di dimensioni 10x30 cm di colore grigio scuro.

Il pavimento dei balconi è realizzato con mattonelle in gres per esterni di dimensioni 15x15 cm di colore grigio.

Alcune pareti interne presentano intonaco liscio e pittura del tipo lavabile a varie cromie, mentre altre risultano rivestite con parato a colori neutri.

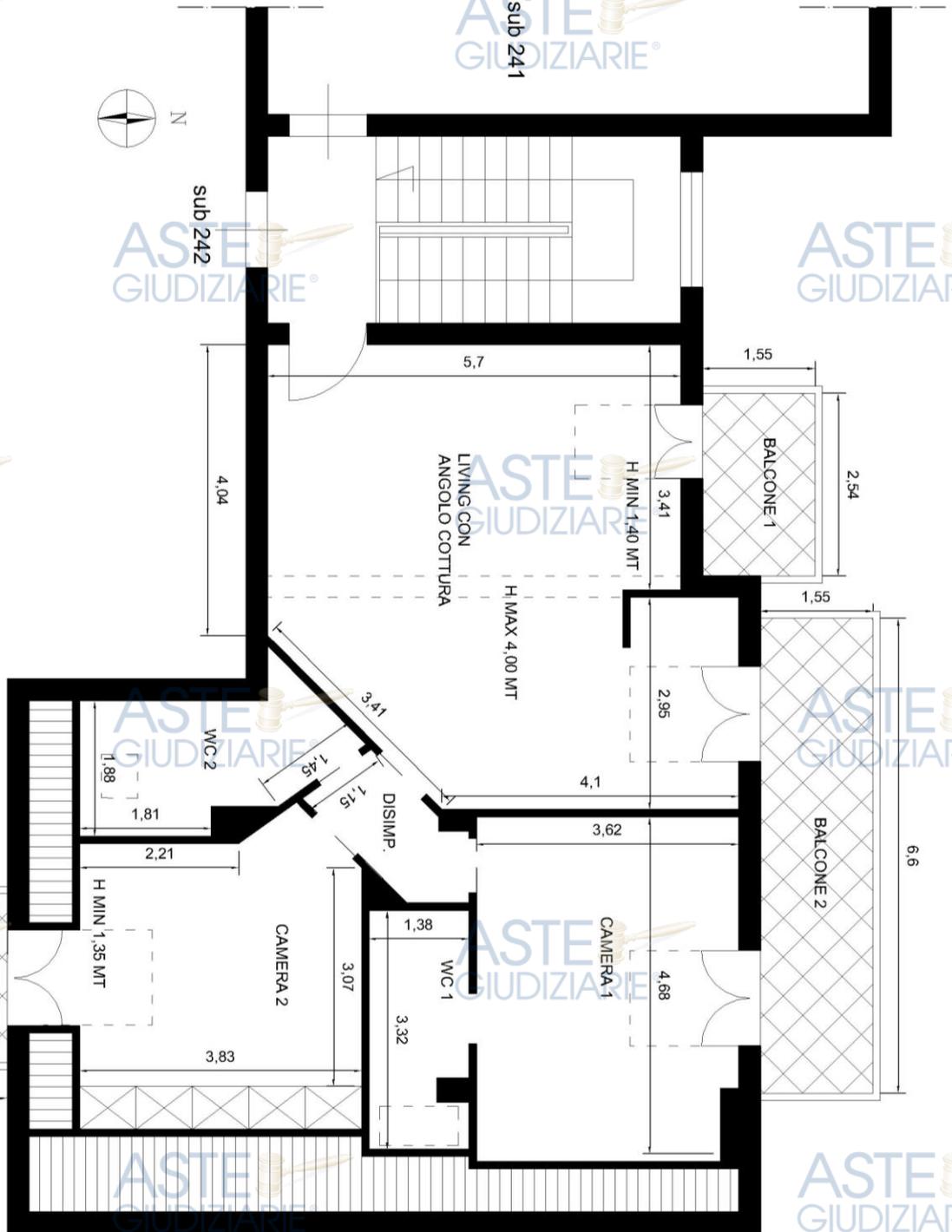
**Impianti:** al momento del sopralluogo l’immobile risultava dotato di caldaia murale alimentata a gpl, non collegata a radiatori ed impiegata solo per la produzione di acqua calda sanitaria. Altresì, si rilevava la presenza di due climatizzatori posti nella zona living e nella camera da letto matrimoniale, i quali al momento risultavano non funzionanti.

L’impianto elettrico esistente è del tipo sottotraccia, dotato di quadro (salvavita).

**Stato manutentivo:** al momento del sopralluogo nelle due camere si riscontravano alcune macchie di infiltrazioni di acque meteoriche, con il conseguente rigonfiamento del parato e distacco dello stesso dal supporto sottostante. Nel complesso l’immobile sopra descritto versa in buono stato manutentivo.

*(Cfr. All. “E” - Documentazione fotografica) (Cfr. All. “F” - Grafici di rilievo)*

GRAFICI DI RILEVIO - APPARTAMENTO SITO IN GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)  
 ALLA VIA STAFFETTA N. 127 - RIPORTATO IN CATASTO AL FOGLIO 55, P.LLA  
 3063, SUB 391, PIANO SECONDO - scala 1:100



Di seguito si riporta la stima dei costi da sostenersi per l'adeguamento dell'impianto di riscaldamento. I costi indicati nella seguente tabella, sono stati desunti da indagini di mercato, intervistando diverse imprese operanti sul territorio.

*Tabella costi adeguamento impianti*

<b>C1</b>	Costo adeguamento impianto riscaldamento ( <i>calcolo forfettario</i> ) IVA compresa	<b>€ 3.000,00</b>
-----------	---	-------------------

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava sprovvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Di seguito si riportano i costi per l'acquisizione dello stesso.

**Tabella costi acquisizione A.P.E.**

<b>C2</b>	Costo per acquisizione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) compresa IVA e CNPAIA	<b>€ 250,00</b>
-----------	---	-----------------

**Il box auto** oggetto di pignoramento è collocato al piano seminterrato dell'edificio condominiale. Esso confina a sud ed est con terrapieno, ad ovest con sub 251 e a nord con corsia di manovra. Esso è riportato in catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 55, p.lla 3063, sub 250, cat. C/6, classe 2, mq 17, R.C. € 46,53. Esso occupa in pianta una superficie di 17,50 mq (calcolata al netto dei muri esterni), con altezza utile interna media di 2,85 mt, ed è composto da un unico ambiente, parzialmente soppalcato con una struttura in ferro e tavolato in legno. Esso risulta pavimentato con mattonelle in gres di dimensioni 15x15 cm di colore beige venato. Le pareti ed il soffitto risultano intonacate e tinteggiate di bianco.

*(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica).*

**Impianti:** il box è dotato di impianto di illuminazione, realizzato con canaline aeree esterne.

**Stato manutentivo:** al momento del sopralluogo l'immobile versava in discreto stato manutentivo.

*(Cfr. All. "E" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "F" - Grafici di rilievo)*



GRAFICI DI RILIEVO - BOX AUTO POSTO AL PIANO S1, SITO IN  
GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) ALLA VIA STAFFETTA N. 127  
- FOGLIO 55, P.LLA 3063, SUB 250 - scala 1:100

La scrivente precisa che, come già accennato ai paragrafi che precedono, è annesso all'appartamento e box auto, il diritto di autoparcheggio su posto auto scoperto, al piano terra, contraddistinto con il numero 107 (centosette). Confinante con posto auto n. 108 (centootto), con area comune e con posto auto n. 106 (centosei).

#### Caratteristiche della zona.

Gli immobili ricadono in una zona semiperiferica rispetto al centro cittadino, essa secondo il vigente P.R.G., ricade in zona B/3 (zona di completamento di secondo grado). L'area è caratterizzata da fabbricati multipiano ad uso residenziale, e presenta molti punti commerciali, scuole, servizi etc.

#### Caratteristiche zone limitrofe. Pressoché simili.

Riepilogo dati metrici: (Cfr. All. "F" – Grafici di rilievo)

**Appartamento p. 2°**

- living/cucina	mq 36,13
- disimpegno	mq 2,62
- locale wc 1	mq 4,43
- camera 1	mq 17,09
- locale wc 2	mq 6,16
- camera 2	mq 15,78
- balcone 1 = (0,25x3,94mq) =	mq 0,98
- balcone 2 = (0,25x10,23mq) =	mq 2,56
- balcone 3 = (0,25x2,09mq) =	mq 0,52

---

SC = SU+ (0,25 SNR) = **MQ 86,27**

**RIEPILOGO DATI METRICI  
SUPERFICIE CONVENZIONALE SC = MQ 86,27**

**Box auto**

- box	mq 17,50
SC =	<b>MQ 17,50</b>

**RIEPILOGO DATI METRICI  
SUPERFICIE CONVENZIONALE SC = MQ 17,50**

I calcoli sopra riportati sono stati eseguiti secondo i criteri per la valutazione patrimoniale della superficie commerciale stabiliti dalla Norma UNI 10750.

Nota: la superficie convenzionale è stata determinata mediante il calcolo:

S.U. superficie utile interna all'appartamento, computata al 100%;

S.N.R. superficie non residenziale di locali e pertinenze non residenziali computata commercialmente al 50%;

S.N.R. superfici non residenziali quali terrazzi e balconi computata commercialmente al 25%;

S.N.R. superfici non residenziali quali patii e porticati computata commercialmente al 35%;

S.N.R. superfici non residenziali quali giardini di ville e villini computata commercialmente al 10%;

**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.

L'Esperto, nel verificare la completezza della documentazione depositata, si è accertato che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, come pure nella nota di trascrizione del pignoramento, sono i seguenti:

#### **LOTTO UNO:**

**TERRENO** sito in Giugliano in Campania (NA) alla via Ripuarìa n. 93.42, riportato al NCT al **foglio 74, p.lla 429**, qualità frutteto, classe 3, 2.007 mq, R.D. € 46,13, R.A. € 26,95; confinante ad est con p.lla 430, a sud con strada interpoderale, a nord ed ovest con proprietà *Omissis*; **intestato al sig. Omissis** per i diritti di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

I dati sopra riportati corrispondono ai dati catastali attuali.

#### **Variazioni catastali**

- Impianto meccanografico del 12.09.1973. A tale data il terreno risulta intestato a *Omissis*, ed è riportato in catasto al foglio 74, p.lla 109, qualità seminativo, classe 3, di 21.300 mq.
- Frazionamento del 28.09.1976 in atti dal 27.05.1986. A tale data il terreno è riportato in catasto al foglio 74, p.lla 200, qualità seminativo, classe 3, di 2.267 mq.
- Istrumento atto pubblico del 28.09.1976, del Notaio Salvatore Sica, rep. 66726, registrato in data 18.10.1976, Voltura n. 957276 in atti dal 27.05.1986. A tale data il terreno risulta intestato a *Omissis*, ed è riportato in catasto al foglio 74, p.lla 200, qualità seminativo, classe 3, di 2.267 mq.
- Frazionamento del 23.01.1989 (n. 2301.F03/1987). A tale data il terreno è riportato in catasto al foglio 74, p.lla 342, qualità seminativo, classe 3, di 1.274 mq.
- Istrumento atto pubblico del 24.01.1987, del Notaio Salvatore Sica, rep. 82034, registrato in data 13.02.1987, n. 2301.4/1987 in atti dal 23.01.1989. A tale data il terreno risulta intestato a *Omissis*, ed è riportato in catasto al foglio 74, p.lla 342, qualità seminativo, classe 3, di 1.274 mq.
- Variazione geometrica del 23.04.1996 in atti da 23.4.1996 (n. 10844.1/1996). A tale data il terreno è riportato in catasto al foglio 74, p.lla 342, qualità frutteto, classe 3, di 3.210 mq.
- Tipo mappale del 23.04.1996, in atti dal 23.04.1996 (n. 10844.1/1996). A tale data il terreno è riportato in catasto al foglio 74, p.lla 429, qualità frutteto, classe 3, di 2.007 mq.
- Atto di assegnazione beni immobili del 26.09.2012, del Notaio Elda Romano, rep. 93.889, Voltura n. 53770.1/2012, partica n. NA0562113 in atti dal 25.10.2012. A tale data il terreno risulta intestato a *Omissis*, ed è riportato in catasto al foglio 74, p.lla 429, qualità frutteto, classe 3, di 2.007 mq.
- Istrumento atto pubblico di compravendita del 12.12.2012, del Notaio Di Maggio Emanuela, rep. 125. Nota presentata con Modello Unico n. 39485.1/2012, in atti dal 21.12.2012. A tale data l'immobile risulta di proprietà

del sig. *Omissis* per la piena proprietà in regime di separazione dei beni, e riportato in catasto al foglio 197, p.lla 810, qualità seminativo, classe 3, di 1.155 mq. foglio 74, p.lla 429, qualità frutteto, classe 3, di 2.007 mq.

Al momento della stesura della presente relazione di stima non si riscontrano variazioni catastali richieste dall' esecutato o disposte di ufficio dal Comune o dalla Agenzia del Territorio intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento, né risultano variati gli identificativi per riallineamento mappe.

Dal confronto dell'estratto di mappa catastale con i grafici dello stato dei luoghi è emerso che, **sul confine est del terreno risultano realizzate delle pensiline in ferro e copertura con lamiera grecata.**

(Cfr. All. "G" – Grafici di rilievo con indicazione delle difformità rispetto alle schede catastali)

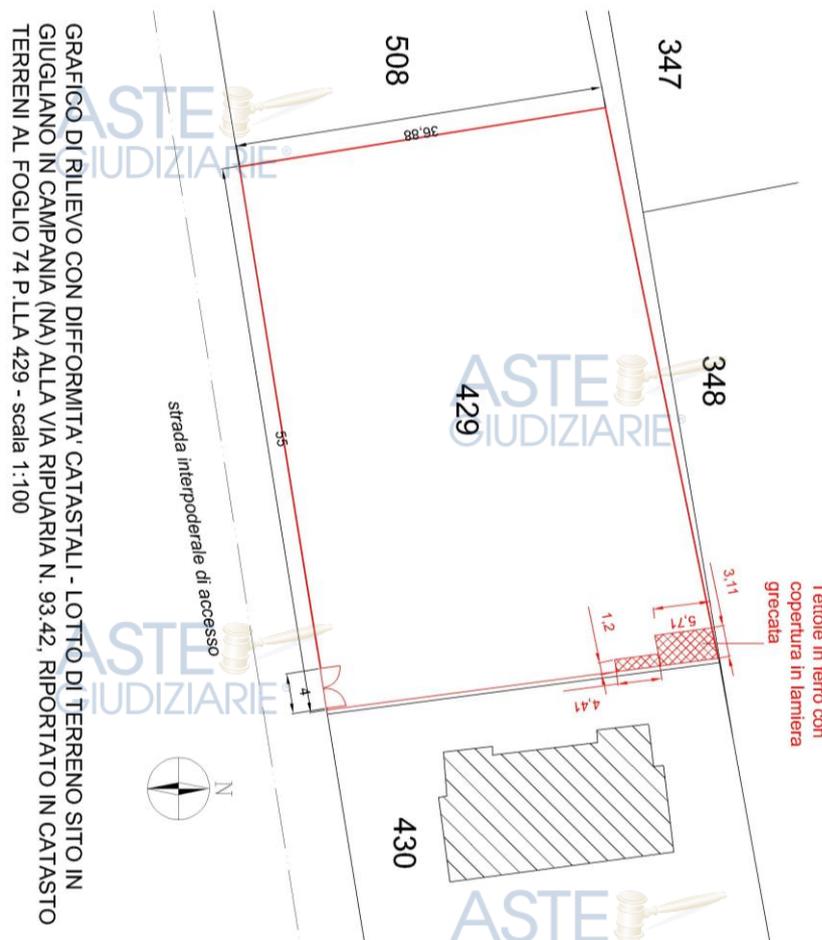


GRAFICO DI RILIEVO CON DIFFORMITÀ CATASTALI - LOTTO DI TERRENO SITO IN GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) ALLA VIA RIPIUARIA N. 93.42, RIPORTATO IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 74 P.LLA 429 - scala 1:100

## **LOTTO DUE:**

- 1) **Appartamento** sito in Giugliano in Campania (NA) alla via Staffetta n. 127, riportato al NCEU al **foglio 55, p.lla 3063, sub 391**, cat. A/2, classe 5, vani 5,5, piano secondo, edificio N, scala N, int. 9, R.C. € 397,67;
  - 2) **Box auto** sito in Giugliano in Campania (NA) alla via Staffetta n. 127, riportato al NCEU al **foglio 55, p.lla 3063, sub 250**, cat. C/6, classe 2, mq 17, piano S1, edificio N, scala N, R.C. € 46,53.
- Il tutto intestato ai signori *Omissis* e *Omissis*, ciascuno per i diritti di proprietà pari ad 1/2, in regime di separazione dei beni.**

I dati sopra riportati corrispondono ai dati catastali attuali .

(Cfr. All. "H" – *Visure catastali terreno*)

## **VARIAZIONI CATASTALI**

### **Appartamento F. 55 - p.lla 3063 - sub 391**

- **Costituzione del 17.11.2005**, prot. NA0722524, in atti dal 17.11.2005. A tale data l'immobile risultava identificato al catasto fabbricati al **Foglio 55, p.lla 3063, sub 243, cat. C/2**, classe 3, mq 95, piano 2, int. 9, Edificio N, scala N, R.C. € 260,04 ed intestato alla *Omissis*, per i diritti di piena proprietà.
- Istrumento (atto pubblico) **compravendita del 12.04.2006**, nota presentata con modello unico in atti dal 26.04.2006, rep. 11.1330, rogante Giovannibattista Musto. A tale data l'immobile risulta di proprietà della sig.ra *Omissis* per i diritti di piena proprietà, ed identificato al catasto fabbricati al **Foglio 55, p.lla 3063, sub 243, cat. C/2**, classe 3, mq 95, piano 2, int. 9, Edificio N, scala N, R.C. € 260,04.
- Istrumento (atto pubblico) **compravendita del 18.01.2007**, nota presentata con modello unico in atti dal 07.02.2007, rep. 11.2477, rogante Giovannibattista Musto. A tale data l'immobile risulta di proprietà dei sig.ri *Omissis* e *Omissis*, ciascuno per i diritti di piena proprietà pari ad 1/2, ed identificato al catasto fabbricati al **Foglio 55, p.lla 3063, sub 243, cat. C/2**, classe 3, mq 95, piano 2, int. 9, Edificio N, scala N, R.C. € 260,04.

- Variazione per ampliamento con cambio di destinazione d'uso del 31.10.2011, patica n. NA0901812, in atti dal 31.10.2011. A tale data l'immobile risulta di

proprietà dei sig.ri *Omissis* e *Omissis*, ciascuno per i diritti di piena proprietà pari ad 1/2, ed identificato al catasto fabbricati al **Foglio 55, p.lla 3063, sub 391, cat. A/2**, classe 5, vani 5,5, piano 2, int. 9, Edificio N, scala N, R.C. € 397,67.

(Cfr. All. "I" – Visure catastali)

#### **Box auto F. 55 - p.lla 3063 - sub 250**

- **Costituzione del 17.11.2005**, prot. NA0722524, in atti dal 17.11.2005. A tale data l'immobile risultava identificato al catasto fabbricati al **Foglio 55, p.lla 3063, sub 250, cat. C/6**, classe 2, mq 17, piano S1, Edificio N, scala N, R.C. € 46,53 ed intestato alla *Omissis*, per i diritti di piena proprietà.

- Istrumento (atto pubblico) **compravendita del 12.04.2006**, nota presentata con modello unico in atti dal 26.04.2006, rep. 11.1330, rogante Giovannibattista Musto. A tale data l'immobile risulta di proprietà della sig.ra *Omissis*, per i diritti di piena proprietà, ed identificato al catasto fabbricati al **Foglio 55, p.lla 3063, sub 250, cat. C/6**, classe 2, mq 17, piano S1, Edificio N, scala N, R.C. € 46,53.

- Istrumento (atto pubblico) **compravendita del 18.01.2007**, nota presentata con modello unico in atti dal 07.02.2007, rep. 11.2477, rogante Giovannibattista Musto. A tale data l'immobile risulta di proprietà dei sig.ri *Omissis* e *Omissis*, ciascuno per i diritti di piena proprietà pari ad 1/2, ed identificato al catasto fabbricati al **Foglio 55, p.lla 3063, sub 250, cat. C/6**, classe 2, mq 17, piano S1, Edificio N, scala N, R.C. € 46,53.

(Cfr. All. "I" – Visure catastali)

Al momento della stesura della presente relazione di stima non si riscontrano variazioni catastali richieste dall' esecutato o disposte di ufficio dal Comune o dalla Agenzia del Territorio intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento, né risultano variati gli identificativi per riallineamento mappe.

Dal confronto delle schede catastali con i grafici dello stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:

#### **Appartamento:**

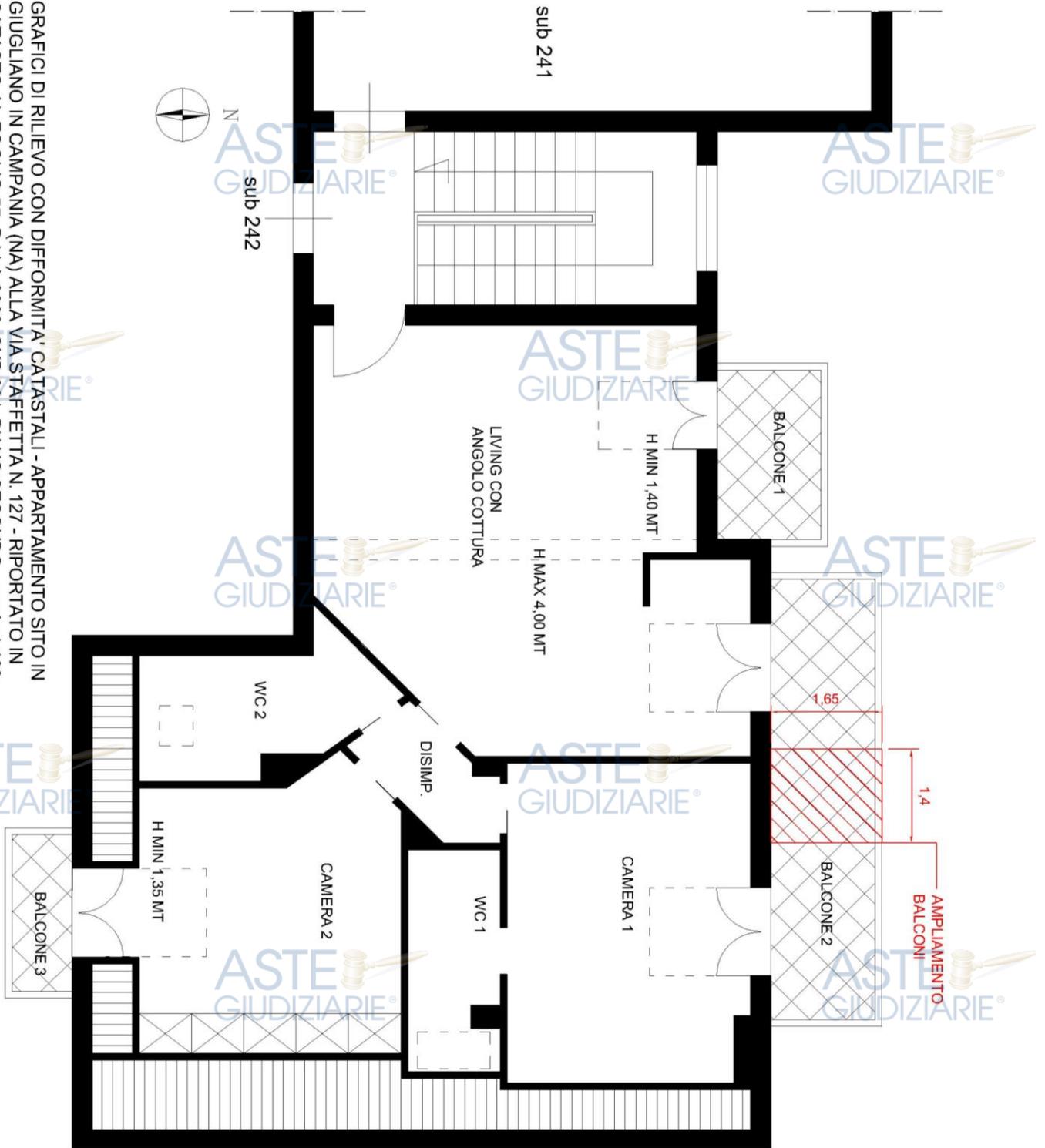
- Ampliamento balconi lato nord.

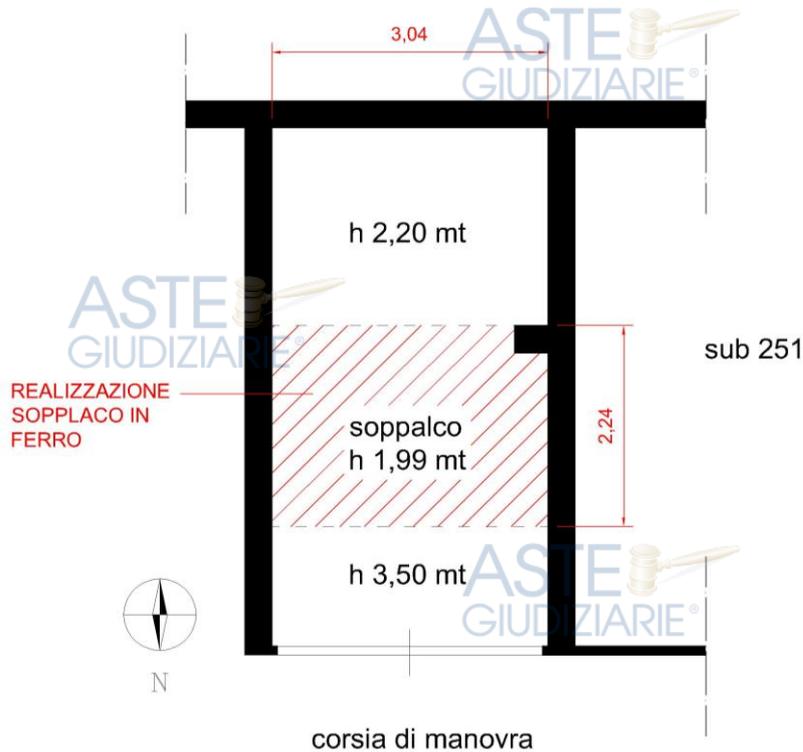
#### **Box auto:**

- Realizzazione sopalco in ferro.

(Cfr. All. "G" – Grafici di rilievo con indicazione delle difformità rispetto alle schede catastali)

GRAFICI DI RILIEVO CON DIFORMITÀ CATASTALI - APPARTAMENTO SITO IN GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) ALLA VIA STAFFETTA N. 127 - RIPORTATO IN CATASTO AL FOGLIO 55, P.LLA 3063, SUB 391, PIANO SECONDO - scala 1:100





GRAFICI DI RILIEVO CON DIFFORMITA' CATASTALI - BOX AUTO POSTO AL PIANO S1, SITO IN GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) ALLA VIA STAFFETTA N. 127 - FOGLIO 55, P.LLA 3063, SUB 250 - scala 1:100

Per la regolarizzazione sotto il profilo catastale delle succitate difformità, è necessario provvedere all'elaborazione di documento DOCFA: acronimo di Documento Catasto Fabbricati, è la procedura – mediante software dedicato - necessaria per depositare le planimetrie in catasto dei nuovi fabbricati oppure per effettuare variazioni sulle planimetrie esistenti.

Per tutto quanto sopra detto, la scrivente ha provveduto ad elaborare il seguente calcolo inerente le spese da sostenere, per la regolarizzazione della planimetria catastale, solo relativamente all'appartamento.

*Calcolo spese per regolarizzazione delle difformità catastali:*

<b>C3</b>	spese presentazione ed elaborazione DOCFA appartamento (comprehensive di IVA e CNPAIA come per legge)	<b>€ 350,00</b>
-----------	---	-----------------

**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.

**LOTTO UNO:** – Piena ed intera proprietà di un lotto di terreno sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla via Ripuaria n. 93.42, dell'estensione complessiva di 2.007 mq; riportato in Catasto Terreni di detto Comune al foglio 74, p.lla 429, qualità frutteto, classe 3, mq 2.007, D. € 46,13, R.A. € 26,95; confinante ad est con p.lla 430, a sud con strada interpodereale, a nord ed ovest con proprietà *Omissis*; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Detto terreno, secondo il vigente P.R.G. del comune di Giugliano in Campania in zona E/1 (zona agricola normale), ed è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs 42/2004, art. 142, lettera c) e lettera m). Sul confine est del terreno risultano realizzate delle piccole tettoie in ferro da demolire.

**PREZZO BASE euro 31.000,00.**

**LOTTO DUE:** – diritti di proprietà pari ad 1/2 di un appartamento posto al piano secondo, con annesso box auto al piano seminterrato e diritto di autoparcheggio al piano terra, il tutto sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla via Staffetta n. 127 e ricadente all'interno del complesso condominiale denominato "Parco del Lago II", Edificio "N". **L'appartamento** occupa in pianta una superficie di circa 85 mq (calcolata al netto dei muri esterni ed al lordo dei tramezzi interni), ed è composto da ingresso/living con angolo cottura, disimpegno, due locali wc, due camere da letto, oltre i tre balconi prospicienti i lati nord e sud, con altezza interna media pari a 2,70 mt; confinante a nord, sud ed est con corte pertinenziale esclusiva del sub 237, e ad ovest con vano scala comune e sub 242; riportato in catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 55, p.lla 3063, sub 391, cat. A/2, classe 5, vani 5,5, piano secondo, interno 9, R.C. € 397,67. **Box auto** composto da un unico ambiente,

parzialmente soppalcato, avente una superficie di 17,50, con altezza utile interna media di 2,85 mt. Esso confina a sud ed est con terrapieno, ad ovest con sub 251 e a nord con corsia di manovra, ed è riportato in catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 55, p.lla 3063, sub 250, cat. C/6, classe 2, mq 17, R.C. € 46,53. Lo stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastali in merito all'ampliamento balconi lato nord per l'appartamento, ed alla realizzazione di un soppalco in ferro per il box. Il fabbricato all'interno del quale ricadono gli immobili staggiti risulta realizzato in virtù di C. E. n. 62/A/2004 del 15/03/2004, rilasciata alla *Omissis*. avente ad oggetto l'esecuzione di fabbricati per civile abitazione e di un corpo di fabbrica ad uso commerciale "Lotto A". Altresì, risulta rilasciato P. di C. n. 107/2011 del 04.11.2011, al sig. *Omissis*, avente ad oggetto il recupero abitativo di un sottotetto ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01. Per quanto attiene l'appartamento, lo stato dei luoghi non è conforme ai grafici allegati al P. di C. n. 107/2011 in merito all'ampliamento balconi lato nord, mentre, per quanto attiene il box auto, lo stato dei luoghi non è conforme ai grafici allegati alla C.E. n. 62/A/2004, in quanto il box risulta ricavato dalla fusione ed ampliamento di due cantinole. L'area in cui ricadono gli immobili, secondo il vigente P.R.G è classificata come zona B/3 (zona di completamento di secondo grado), e nella parte sud è sottoposta a vincolo ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs 42/2004, art. 142, lettera c). **PREZZO BASE euro 69.000,00.**

**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:

- 1.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;
- 2.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.

I trasferimenti relativi ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, del primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che

precede la trascrizione medesima, sono i seguenti:

**LOTTO UNO – TERRENO F. 74, P.LLA 429**

**Atto di compravendita** del Notaio Emanuela di Maggio del **12.12.2012**, rep. 125/83, trascritto il 21.12.2012 ai nn. 51336/39485, con il quale il sig. *Omissis*, coniugato in regime di separazione dei beni, acquista dal sig. *Omissis*, la piena proprietà del lotto di terreno sito in Giugliano in Campania al foglio 74, p.lla 429, qualità frutteto, classe 3, mq 2.007, R.D. € 46,13, R. A. € 26,95.

(Cfr. All. "C" – Atto di compravendita del 12.12.2012)

**Atto di assegnazione immobili** a seguito di sentenza di separazione tra coniugi del Notaio Elda Romano del **26.09.2012**, rep. 93.889, trascritto il 27.09.2012 ai nn. 38121/38122 R.G. e 29657/29658 R.P., con il quale, tra l'altro, al sig. *Omissis* viene attribuita la piena proprietà del lotto di terreno sito in Giugliano in Campania al foglio 74, p.lla 429, qualità frutteto, classe 3, mq 2.007, R.D. € 46,13, R. A. € 26,95.

(Cfr. All. "L" – Atto di assegnazione immobili del 26.09.2012)

**Atto di compravendita** del Notaio Salvatore Sica del **24.01.1987**, rep. 15461, trascritto il 17.02.1987 ai nn. 4796/3801, con il quale, tra l'altro, il sig. *Omissis* viene attribuita la piena proprietà del lotto di terreno sito in Giugliano in Campania al foglio 74, p.lla 342 (già 200/d) di 1.274 mq e mappale 344 (già 11/d) di 1.936 mq.

(Cfr. All. "M" – Trascrizione atto di compravendita del 24.01.1987)

**La scrivente precisa che, come già riportato al Quesito n. 3 che precede, si cha che dall'originaria p.lla 342 del foglio 74 deriva l'attuale p.lla 492.**

**LOTTO DUE – APPARTAMENTO E BOX F. 55, P.LLA 3063, SUB 250 E 391**

**Atto di compravendita** del Notaio Giovannibattista Musto del **18.01.2007**, rep. 112.477, trascritto il 06.02.2007 ai nn. 8287/4616, con il quale il sig. *Omissis* e la sig.ra *Omissis*, coniugati in regime di separazione dei beni, acquistano in comune "pro indiviso" ed in parti uguali tra loro, dalla sig.ra *Omissis*, la piena proprietà del locale deposito mansardato sito al secondo piano della scala N, int. 9, il box auto al piano interrato della scala N ed il diritto di parcheggio su posto auto scoperto con il n. 107. Il tutto riportato in catasto fabbricati al foglio 55, p.lla 3063, sub 243, cat. C/2, classe 3, mq 95, R.C. € 260,04, e sub 250, cat. C/6, classe 2, mq 17, R.C. € 46,53.

(Cfr. All. "D" – Atto di compravendita del 18.01.2007)

**La scrivente precisa che, come già riportato nei quesiti precedenti, con P. di C.**

**n. 107/2011 del 04.11.2011, rilasciato al sig *Omissis*, avente ad oggetto il recupero abitativo di un sottotetto ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, l'immobile passa dalla categoria catastale C/2 (deposito) alla categoria catastale A/2 (civile abitazione), con assegnazione del nuovo subalterno catastale 391.**

**Atto di compravendita** del Notaio Giovannibattista Musto del **12.04.2006**, rep. 111.330, trascritto il 24.04.2006 ai nn. 29410/15395, con il quale la sig.ra *Omissis*, acquista dalla *Omissis*, la piena proprietà del locale deposito mansardato sito al secondo piano della scala N, int. 9, il box auto al piano interrato della scala N ed il diritto di parcheggio su posto auto scoperto con il n. 107. Il tutto riportato in catasto fabbricati al foglio 55, p.lla 3063, sub 243, cat. C/2, classe 3, mq 95, R.C. € 260,04, e sub 250, cat. C/6, classe 2, mq 17, R.C. € 46,53.

*(Cfr. All. "N" – Atto di compravendita del 12.04.2006)*

**Atto di compravendita** del Notaio Carlo Iaccarrino del **30.07.2004**, rep. 310.738/40.293, trascritto il 06.08.2004 ai nn. 41336/29050, 41337/29051, 41338/29052, con il quale la *Omissis*, acquistava dalla sig.ra *Omissis*, la piena proprietà dei terreni siti in Giugliano in Campania e riportati in catasto terreni al foglio 55, p.lle 3033, 3034, 204, 212, 2987 e 2988; dal sig. *Omissis*, la piena proprietà dei terreni siti in Giugliano in Campania e riportati in catasto terreni al foglio 55, p.lle 3027, 3028, 1342, 1344, 2989 e 2990; dal sig. *Omissis*, la piena proprietà dei terreni siti in Giugliano in Campania e riportati in catasto terreni al foglio 55, p.lle 3032, 1343, 1345, 2991 e 2992.

*(Cfr. All. "O" – Atto di compravendita del 30.07.2004)*

**Si precisa che, su parte dei terreni sopra menzionati, nella fattispecie sulle p.lle 3027, 3028, 3033 e 3034, la *Omissis* ha costruito il complesso immobiliare all'interno del quale ricadono gli immobili staggiti.**

*(Cfr. All. "P" – Documentazione rilasciata dall'UTC del Comune di Giugliano in Campania)*

**Atto di rettifica** del Notaio Alessandra Del Balzo del **15.12.1989**, rep. 28.299, trascritto il 21.02.1990 ai nn. 7258/5787, con il quale viene rettificata l'esatta estensione della p.lla 1343, che deve correttamente intendersi di 3.995 mq.

*(Cfr. All. "Q" – Atto di rettifica del 15.12.1989)*

**Atto di donazione** del Notaio Giuseppe Cinque del **26.09.1980**, rep. 95.134, trascritto l'8.10.1980 ai nn. 23739/20782, con il quale il sig *Omissis*, donava al sig. *Omissis*, la piena proprietà del terreno sito in Giugliano in Campania e riportati in catasto terreni al foglio 55, p.lla 1343 (ex 212/c) e p.lla 1345 (ex 204/c).

*(Cfr. All. "R" – Atto di donazione del 26.09.1980)*

**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:

3. **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
4. **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_\_ ; ecc.);
5. **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: **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimate entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate); **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); **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate); verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura; concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Per verificare la regolarità degli immobili staggiti, sotto il profilo edilizio-urbanistico, la scrivente ha provveduto ad inoltrare formale istanza con nota prot. n. 30131 del 03.03.2025, all'UTC del Comune di Giugliano in Campania. In riscontro a tale istanza, veniva inoltrata alla scrivente nota pec prot. n. 49401 del 08.04.2025, con la quale le veniva fornita la documentazione richiesta, nonché altre informazioni riguardanti gli immobili.

Nella fattispecie veniva documentato che, il **terreno**, di cui al **LOTTO UNO**, ricade nel vigente P.R.G., come zona E/1 (zona agricola normale), ed è sottoposta a vincolo ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D. Lgs 42/2004, art. 142, lettera c) e lettera m).

Dalla documentazione rilasciata non risultano richiesti e/o rilasciati titoli edilizi per il

terreno *de quo*.

Dal confronto dei grafici di rilievo con l'estratto di mappa catastale è emerso che, sul confine est del lotto risultano realizzate, in assenza di titolo edilizio, due piccole tettoie composte da struttura verticale in scatolari di ferro e copertura in lamiera grecata, della superficie complessiva di circa 23 mq.

(Cfr. All. "S" – Grafici di rilievo con indicazione delle difformità urbanistico-edilizie)



GRAFICO DI RILIEVO CON DIFFORMITA' EDILIZIE - LOTTO DI TERRENO SITO IN GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) ALLA VIA RIPUARIA N. 93.42, RIPORTATO IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 74 P.LLA 429 - scala 1:100

Per dette tettoie abusive la scrivente ritiene che le stesse debbano essere demolite, in quanto trattasi di manufatti di scarso pregio e prive di valore architettonico.

Di seguito la scrivente riporta, in maniera forfettaria, i costi per la demolizione delle stesse ed il ripristino dello stato dei luoghi. Detti costi sono stati ricavati intervistando imprese operanti sul territorio e specializzate nell'esecuzione di lavori simili a quelli oggetto di stima.

<b>C1</b>	Costo per la demolizione di due tettoie in ferro di circa 23 mq complessivi, con h media 2,48 mt, compreso il trasporto a rifiuto, gli oneri di scarica ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte. ( <i>oltre IVA</i> )	<b>€ 800,00</b>
-----------	---	-----------------

Per l'appartamento ed il box auto di cui al **LOTTO DUE**, risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

1- C. E. n. 62/A/2004 del 15/03/2004, rilasciata alla *Omissis* avente ad oggetto l'esecuzione di fabbricati per civile abitazione e di un corpo di fabbrica ad uso commerciale "Lotto A";

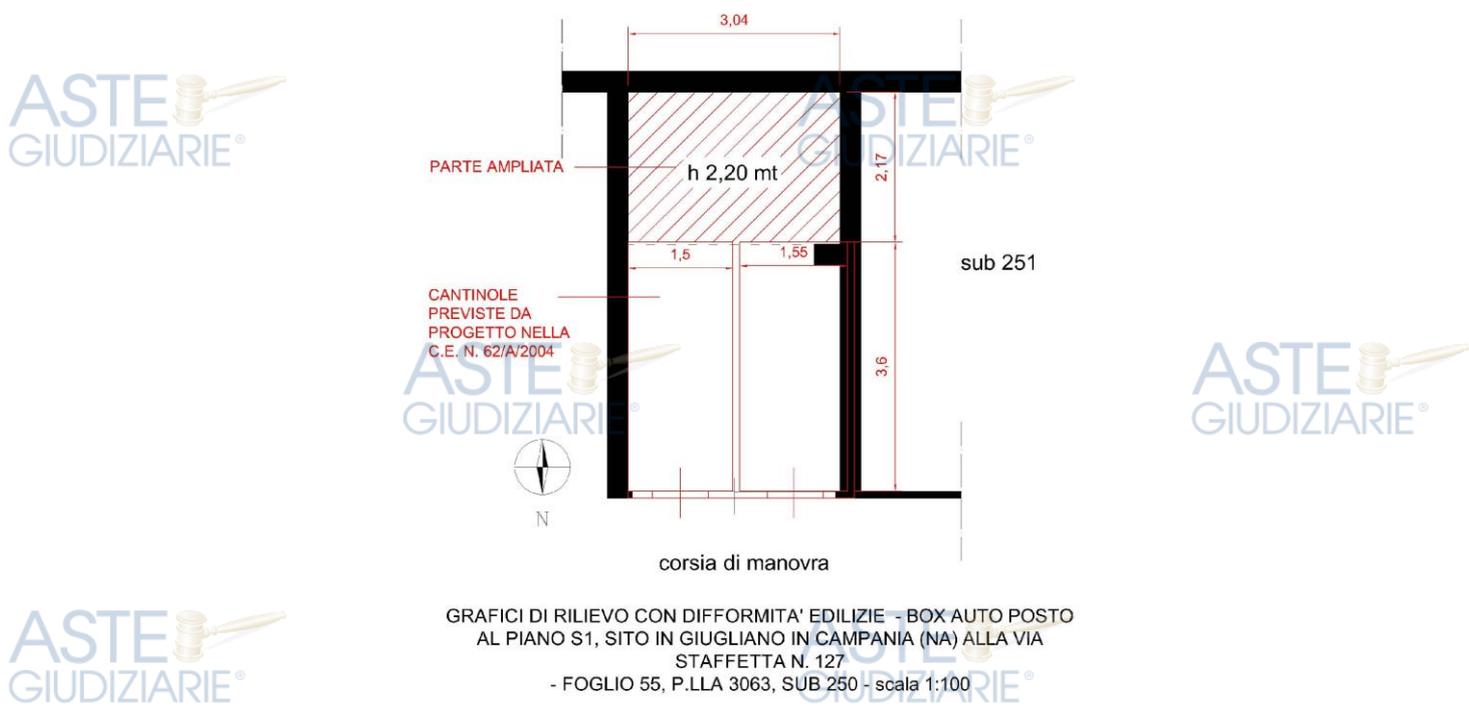
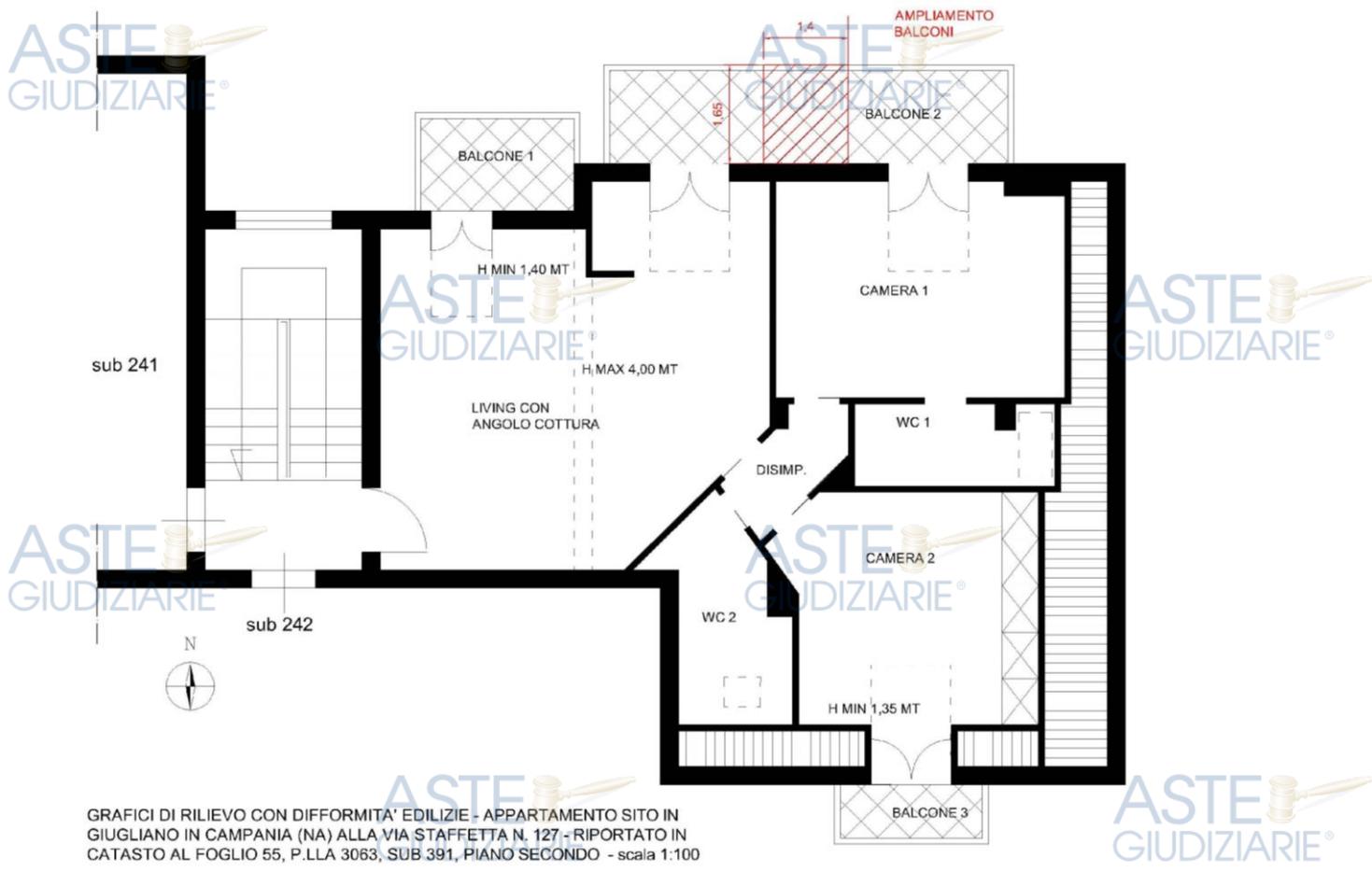
2- P. di C. n. 107/2011 del 04.11.2011, rilasciato al sig. *Omissis*, avente ad oggetto il recupero abitativo di un sottotetto ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici allegati ai succitati titoli edilizi, la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

**Appartamento:** ampliamento balconi lato nord;

**Box auto:** box ricavato dalla fusione ed ampliamento di due cantinole.

(*Cfr. All. "S" – Grafici di rilievo con indicazione delle difformità urbanistico-edilizie*)



Per stabilire la sanabilità delle difformità riscontrate la scrivente si è più volte interfacciata con l'UTC del Comune di Giugliano in Campania e, da quanto appreso, dette difformità sono sanabili mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria.

Si precisa che, per quanto attiene il soppalco in ferro realizzato nel locale box auto, per le dimensioni esigue, nonché per le caratteristiche di smontabilità e facile rimozione, la scrivente ritiene che per lo stesso non debba procedersi alla sanatoria.

Da tutto quanto sopra, la richiesta di titolo edilizio in sanatoria dovrà riguardare la diversa sagoma del balcone prospiciente il lato nord, nonché la fusione delle due cantinole previste da progetto e l'ampliamento per la realizzazione del box.

Di seguito la scrivente riporta, in maniera forfettaria, l'importo riguardante i costi relativi alla presentazione di SCIA in sanatoria.

Ai suddetti costi, oltre le spese tecniche, andranno aggiunte ulteriori spese al momento non prevedibili, se dovute, da corrispondere al Comune di Giugliano in Campania ed altri enti.

<b>C4</b>	Costo per definizione di SCIA in Sanatoria oneri tecnici (oltre IVA e CNPAIA)	€ 4.500,00
	Sanzione amministrativa, Diritti di segreteria e costi di costruzione (calcolo forfettario)	€ 2.500,00
	<b>Totale C4</b>	<b>€ 7.000,00</b>

Da quanto emerge dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania si evince che, il fabbricato in cui sono collocati l'appartamento ed il box auto, secondo il vigente P.R.G è classificata come zona B/3 (zona di completamento di secondo grado), e nella parte sud è sottoposta a vincolo ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs 42/2004, art. 142, lettera c), altresì, gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico, non ricade su suolo demaniale.

(Cfr. All. "P" – Documentazione rilasciata dal l'UTC del Comune di Giugliano in Campania)

**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.).

**Al momento del sopralluogo il terreno di cui al LOTTO UNO, era nelle disponibilità del debitore esecutato, mentre, gli immobili di cui al LOTTO DUE, gli stessi venivano occupati dalla sig.ra *Omissis*, in qualità di comproprietaria.**

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro**

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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

**1.1 Domande giudiziali: Nessuna**

**1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuna**

**1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuna**

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

**1.5 Provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici o di altro tipo: Nessuna**

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

**1. Iscrizioni: NESSUNA**

## 2. Pignoramenti:

**2.1 Pignoramento immobiliare registrato il 11.10.2024 ai nn. 48860/38429**, a favore di D.M.G. Italia s.r.l., con sede in Pomezia, contro *Omissis*, nato a Napoli il 14.03.1969, e gravante sulla piena proprietà del terreno sito in Giugliano in Campania (NA) e riportato in catasto terreni al foglio 74, p.lla 429 di 2007 mq, nonché sui diritti di proprietà pari ad 1/2 degli immobili siti in Giugliano in Campania (NA) alla via Staffetta n. 127, e riportati in catasto fabbricati al **foglio 55, p.lla 3063, sub 391, cat. A/2, piano 2° e sub 250, cat. C/6, piano S1.**

Altresì, per i terreni sui quali risultano realizzati gli immobili di cui al LOTTO DUE, altresì, sono emerse le seguenti formalità:

**2.2** Trascrizione del 29.01.2004 ai nn. 3505/2678, con il quale è stata trascritta costituzione di vincolo sulle p.lle di terreno 1343, 1345, 212, 204, 1342, 1344, 1346 e 197, con atto del Notaio Annamaria Fiore del 30.12.2003, rep. 7236.

**2.3** Trascrizione del 20.10.2004 ai nn. 48738/33107, con il quale è stato trascritto Atto unilaterale d'obbligo edilizio da parte della *Omissis*, sulle p.lle di terreno 3033, 3034, 3027, 3028 e 3032 del foglio 55, con atto del Notaio Raffaele Orsi, del 04.10.2004, rep. 73655.

**2.4** Trascrizione del 28.04.2005 ai nn. 22204/13035, con il quale è stato trascritto Atto unilaterale d'obbligo edilizio da parte della *Omissis*, sulle p.lle di terreno 3033, 3034, 3027, 3028 e 3032 del foglio 55, con atto del Notaio Raffaele Orsi, del 04.10.2004, rep. 76012

(Cfr. All. "T" – Ispezione ipotecaria)

## 3. Difformità urbanistico-edilizie:

### **LOTTO UNO** –

Realizzazione sul confine est del terreno di piccole tettoie in ferro e copertura in lamiera grecata.

**LOTTO DUE:** – Per quanto attiene l'appartamento, lo stato dei luoghi non è conforme ai grafici allegati al P. di C. n. 107/2011 in merito all'ampliamento balconi lato nord, mentre, per quanto attiene il box auto, lo stato dei luoghi non è conforme ai grafici allegati alla C.E. n. 62/A/2004, in quanto il box risulta ricavato dalla fusione ed ampliamento di due cantinole.

## 4. Difformità Catastali:

**LOTTO UNO** – Realizzazione sul confine est del terreno di piccole tettoie in ferro e copertura in lamiera grecata.

**LOTTO DUE:** – lo stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastali in

merito all'ampliamento balconi lato nord per l'appartamento, ed alla realizzazione di un soppalco in ferro per il box.

**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 (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalla documentazione reperita presso l'UTC del Comune di Giugliano in Campania, gli immobili in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

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

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

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

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

A seguito delle ricerche eseguite e dalla documentazione reperita presso l'UTC del Comune di Giugliano in Campania, gli immobili in oggetto non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

*(Cfr. All. "P" – Documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Giugliano in Campania)*

**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

In risposta al presente quesito la scrivente precisa che, per il terreno di cui al LOTTO UNO non vi è condominio, mentre, per gli immobili di cui al LOTTO DUE, questi ricadono all'interno del condominio denominato "Parco del Lago II", per tanto, con nota pec del 27.03.2025, la scrivente ha provveduto ad inoltrare formale istanza all'amministratore di condominio p.t., nella persona dell'Avv. *Omissis*, al fine di documentare se, per gli immobili in oggetto, vi fossero spese condominiali ordinarie e/o straordinarie insolute e l'ammontare delle spese ordinarie mensili.

In riscontro alla succitata istanza, con nota pec del 31.03.2025, l'amministratore p.t. inviava documentazione alla scrivente, attestante quanto segue:

- Vi sono spese condominiali ordinarie insolute;
- La rata mensile delle spese ordinarie ascende ad € 56,23;
- Vi è un contenzioso tra il fabbricato "N" e la *Omissis*, il cui importo al momento non può essere determinato in modo certo, ma che approssimativamente ascende a 10.000,00 €/condomino.

(Cfr. All. "U" – Documentazione prodotta dall'amministratore p.t.)

Da tutto quanto sopra, la scrivente procederà alla decurtazione delle spese previste per la causa in corso, ascendenti ad € 10.000,00, dal valore di stima del LOTTO DUE, così come certificato dall'amministratore pro-tempore.

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

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

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

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

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da

ciascuno di essi);

- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
7. nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
8. nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
9. 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;
10. nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

*Il Valore di Mercato (VM)* è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con

interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione<sup>1</sup>.

*Il Valore di Mercato* rappresenta un valore di stima che gli Standards valutativi internazionali<sup>2</sup> e nazionali<sup>3</sup> definiscono chiaramente.

Premesso che, la scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare, è possibile procedere alla valutazione di un bene applicando i seguenti metodi:

- Metodo reddituale/finanziario (***Income Approach***) che fornisce un'indicazione del valore di mercato convertendo i flussi di cassa futuri in un singolo valore capitale attuale;
- Metodo del confronto di mercato (***Market Comparison Approach***) che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili;
- Metodo dei costi (***Cost Approach***) che si fonda sul principio economico che un acquirente non pagherà per un bene più del costo necessario per ottenere un bene di pari utilità, attraverso l'acquisto o la costruzione.

L'***Income Approach*** comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale. In genere, si utilizza l'***Income Approach*** quando non si hanno a disposizione sufficienti e/o recenti dati dal mercato delle compravendite per poter utilizzare il ***Market Comparison Approach*** oppure nella verifica del valore di stima ottenuto con altri procedimenti. Può accadere che in un mercato immobiliare non ci sono immobili simili a quello da stimare oppure, se esistono, non sono stati oggetto di compravendite recenti. In tal caso si ricorre alla simulazione del mercato attraverso il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi. La stima del reddito si svolge nel mercato degli affitti immobiliari, dove si rilevano i contratti di immobili simili al fine di stimare il reddito da capitalizzare. In pratica, l'***Income Approach*** può basarsi sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Il criterio trova applicazione attraverso uno schema economico-finanziario per il quale si prevedono essenzialmente la serie dei redditi dell'immobile, il saggio di capitalizzazione e la durata. Il reddito degli immobili è dato dall'affitto annuale. Il saggio di

<sup>1</sup> IVS 2007, IVS 1, 3.1

<sup>2</sup> International Valuation Standards (IVS); European Valuation Standards (EVS); Appraisal & Valuation Standards (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS); Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP).

<sup>3</sup> Norma UNI 10839-1:1999, Norma UNI 10839-2:1999; Codice delle valutazioni immobiliari (Tecnoborsa); Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI); Manuale operativo delle stime immobiliari (Agenzia delle Entrate).

capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile. Il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Riveste, quindi, un'importanza particolare la rilevazione dei redditi ed il calcolo del saggio di capitalizzazione.

Il **Cost Approach** è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del metodo del costo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali) che hanno quindi un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, dove non essendoci altre unità immobiliare nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (*Market Comparison Approach*).

Il **Market Comparison Approach (MCA)**, è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche. Il MCA può essere applicato per tutti i tipi di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti, ed è logico dedurre che maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori saranno le condizioni di svolgimento della stima, come anche sarà più verosimile il risultato. Nella pratica estimativa si considera che tre o quattro rilevazioni di transazioni recenti siano sufficienti per un risultato accettabile. L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili)

dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima.

In relazione ai beni in oggetto da stimare, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla valutazione del valore di mercato dell'immobile applicando il metodo del **Market Comparison Approach**.

### **LOTTO UNO - STIMA SINTETICA PER METRO QUADRATO**

Per procedere alla stima del terreno, applicando il metodo del *Market Comparison Approach* (MCA), ovvero l'applicazione del metodo di stima sintetica per metro quadrato, sono stati presi in considerazione i valori fondiari medi unitari, aggiornati per l'anno 2023, pubblicati con Decreto dirigenziale della Giunta Regionale della Campania, n. 743 del 16.11.2023, di cui di seguito si riporta lo stralcio relativo alla Zona 3, di cui fa parte il territorio del Comune di Giugliano in Campania.

Regione Campania  
Data: 27/04/2023 09:57:31, PG/2023/0219467

ZONA n. 3 Comuni: CALVIZZANO, GIUGLIANO IN CAMPANIA, MARANO DI NAPOLI, MELITO, MUGNANO, QUALIANO, SANT'ANTIMO, VILLARICCA.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI EURO/Ha
Seminativo	23.859,00
Seminativo irriguo	42.267,00
Seminativo arborato	27.269,00
Seminativo arborato irriguo	40.221,00
Orto irriguo	62.557,00
Frutteto	34.089,00
Frutteto irriguo	42.042,00
Vigneto	29.991,00
Vigneto frutteto	23.287,00
Castagneto	10.511,00
Bosco ceduo	4.774,00
Prato	9.944,00
Pascolo	4.829,00

Con riferimento al terreno oggetto, la qualità del terreno tenuta in considerazione per la determinazione del valore di mercato è quella riportata nelle schede catastali, ovvero il frutteto. I terreni con le succitate qualità hanno un valore agricolo pari a

**3,41 €/mq.**

Avendo adottato il più probabile valore venale unitario, riferito all'unità di superficie, possiamo determinare il valore del bene oggetto di stima moltiplicando tale valore per la superficie del terreno:

**LOTTO UNO**

**T1-** terreno fg.74, p.lla 429

$$\text{Frutteto Mq } 2.007 \times \text{€/Mq } 3,41 = \quad \text{€ } \mathbf{6.843,87}$$

In un secondo momento la scrivente ha condotto un'indagine di mercato esperita su internet, dalla quale ha ricercato annunci recenti, circa le offerte di vendita di terreni agricoli siti nel Comune di Giugliano in Campania. Tale ricerca, condotta nella fattispecie sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), ha riportato alcuni annunci in essere e riguardanti terreno agricoli, non edificabili, ricadenti in un'area limitrofa a quella oggetto di stima. Tali annunci riportano valori di mercato compresi tra un minimo di 30,00 €/mq ed un massimo di 35,00 €/mq.

Da quanto sopra, applicando la media aritmetica dei valori di mercato sopra riportati si avrà:

**LOTTO UNO**

**T1-** terreno fg.74, p.lla 429

$$\text{Frutteto Mq } 2.007 \times \text{€/Mq } 32,50 = \quad \text{€ } \mathbf{65.227,50}$$

Dunque, al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente procedura esecutiva, si procederà alla media aritmetica dei valori ottenuti dalle due stime:

**LOTTO UNO**

$$\text{Valore commerciale} = (\text{Valore Stima 1} + \text{Valore Stima 2}) = \text{€ } \mathbf{6.843,87} + \text{€ } \mathbf{65.227,50} = \\ 72.071,37 \text{ €} / 2 = \mathbf{36.035,68 \text{ €}}$$

Da cui vanno detratte le seguenti spese:

C1	Costo per demolizione tettoie in ferro abusive	€ 800,00
----	--	----------

Per cui si avrà:

$$\text{€ } 36.035,68 \text{ (valore di mercato)} - \text{€ } 800,00 \text{ (Spese)} = \text{€ } \mathbf{35.235,68}$$

In considerazione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita di libero mercato e la vendita forzata degli immobili, la scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra determinato, pari al 10% . Per cui si avrà:

€ 35.235,68 - 10% = € 31.712,112

### LOTTO UNO

**Terreno qualità frutteto**

**Valore dell'immobile pignorato**

[ differenza tra valore stimato e spese a sostenersi arrotondato in cifra tonda al migliaio per difetto ]

**€ 31.000,00**

(trentunomila,00)

### **LOTTO DUE - STIMA SINTETICA PER METRO QUADRATO**

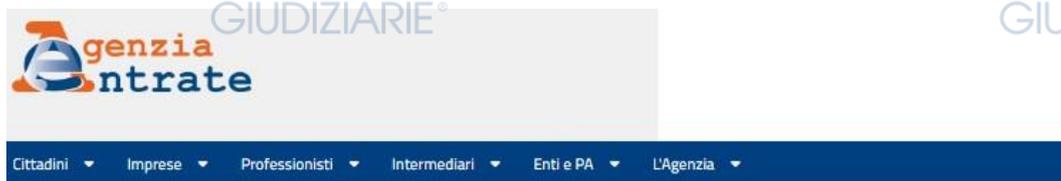
Tale stima è basata sulla ricerca del più probabile prezzo unitario al metro quadrato, ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto. Essa tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche dell'immobile stesso (rifiniture, esposizione, stato di conservazione, ecc.) sia di quelle estrinseche (contesto edilizio/urbano, servizi, attrezzature, ecc.) e scaturisce dalla reale variazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare del contesto.

Circa le fonti di informazioni cui ci si è riferiti al fine di dedurre il "range" del valore di mercato unitario dei beni pignorati, si sono prese in considerazione le indicazioni fornite da alcune agenzie immobiliari operanti nel comune di Giugliano in Campania, nonché da informazioni reperite da siti web specializzati:

- Eurocasa Immobiliare Di Pirozzi Andrea, Via Colonne, 158;
- Gabetti Property Solutions, via Colonne, 24;
- Galileo Immobiliare, Via Aniello Palumbo, 74.
- Sito web: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Le indagini condotte presso le agenzie immobiliari riferiscono, per **unità abitative**, valori di mercato compresi tra un minimo di **1.850,00 €/mq** ad un massimo di **2.900,00 €/mq**, mentre, per i box auto i valori sono compresi tra un minimo di **500,00 €/mq** ad un massimo di **1.100,00 €/mq**.

I valori sopra riportati sono stati successivamente comparati ai valori pubblicati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al 2° semestre 2024 per il Comune di Giugliano in Campania, zona E4/suburbana/Lago Patria. Tale visura, di seguito riportata in dettaglio, riporta le abitazioni civili valori di mercato compresi tra un minimo di **1.200,00 €/mq** ad un massimo di **1.850,00€/mq**, mentre, per i box auto i valori oscillano tra un minimo di **680,00 €/mq** ad un massimo di **1.050,00€/mq**.



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Suburbana/LAGO PATRIA

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1850	L	4	6,2
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	810	1250	L	2,7	4,2
Box	NORMALE	680	1050	L	2,8	4,4
Ville e Villini	NORMALE	1250	1900	L	4,2	6,3

Pertanto, confrontando i valori monetari sopra descritti, considerato lo stato d'uso e manutenzione in cui versano gli immobili, la scrivente ha ritenuto di dover applicare i seguenti valori di mercato:

#### LOTTO DUE

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Appartamento posto al secondo piano sito in Giugliano in Campania (NA), alla via Staffetta n. 126	<b>€ 1.850,00</b>	<b>86,27 mq</b>	<b>€ 159.599,50</b>

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Box auto al piano seminterrato, sito in Giugliano in Campania (NA), alla via Staffetta n. 127	€ 830,00	17,50 mq	€ 14.525,00

Per cui si avrà:

€ 159.599,50 (appartamento) + €14.525,00 (box) = € 174.124,80 (valore di mercato)

Da cui vanno detratte le seguenti spese:

C1	Costo adeguamento impianto riscaldamento ( <i>oltre IVA</i> )	€ 3.000,00
C2	Costo per acquisizione certificato A.P.E. ( <i>oltre IVA e CNPAIA</i> )	€ 250,00
C3	Spese per definizione pratica catastale ( <i>oltre IVA e CNPAIA</i> )	€ 350,00
C4	Spese per sanatoria difformità edilizie ( <i>oltre IVA e CNPAIA</i> )	€ 7.000,00
C5	Spese condominiali insolute (causa condominiale in corso)	€10.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 20.600,00</b>

Per cui si avrà:

€ 174.124,80 (valore di mercato) - € 20.600,00 (Spese) = € **153.524,80**

**Trattandosi di quota indivisa si avrà:**

**153.524,80 € / 2 = 76.762,40 € / singola quota**

In considerazione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita di libero mercato e la vendita forzata degli immobili, la scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra determinato, pari al 10% . Per cui si avrà:

€ 76.762,40 - 10% = € **69.086,16**

<p><b>LOTTO DUE</b></p> <p><b>Quota di proprietà pari ad 1/2 di un appartamento posto al piano secondo con annesso box al piano S1</b></p> <p><b>Valore dell'immobile pignorato</b></p> <p>[ differenza tra valore stimato e spese a sostenersi arrotondato in cifra tonda al migliaio per difetto ]</p> <p><b>€ 69.000,00</b></p> <p><b>(sessantanovemila,00)</b></p>
--

**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.

L'immobile di cui al **LOTTO UNO non ricade** nel caso di quota indivisa, per tanto in riferimento al presente quesito non vi è altro da riferire.

Per quanto attiene gli immobili di cui al **LOTTO DUE**, risulta sottoposta a pignoramento la quota indivisa di 1/2 in capo al debitore esecutato.

In risposta al presente quesito, la scrivente ha verificato che gli immobili **non sono comodamente** divisibili in natura, per tanto si dovrà procedere alla vendita per intero degli stessi e la divisione del ricavato in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

**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**.

E' stato possibile certificare, presso l'Ufficio Stato civile del Comune di Bacoli (NA), che il sig. *Omissis* ha contratto matrimonio in detto Comune con la sig.ra *Omissis*, in data 18.06.2008, **scegliendo il regime della separazione dei beni.**

(Cfr. All. "V" – Estratto di matrimonio)

Altresì, dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Giugliano,

in Campania, la scrivente ha potuto riscontrare che, il Sig. *Omissis* risiede in detto Comune, alla via Madonna del Pantano n. 83, dal 22.08.2016 a tutt'oggi.  
(Cfr. All. "Z" – Certificato residenza storica)

#### 4. CONCLUSIONI

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Aversa lì 14.04.2025

L'Esperto  
dr. Arch. Barbara Apa