

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI STIMA**

nella procedura promossa da

ITACA SPV S.r.l. e per essa doValue S.p.A.

contro

----- e -----

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 29/24

Giudice Espropriazione: dott.ssa Annamaria BUFFARDO

Esperto:

S. Maria Capua Vetere, 30 Dicembre 2024

**RELAZIONE DI STIMA**

nella procedura promossa da  
ITACA SPV S.r.l. e per essa doValue S.p.A.  
contro

----- e -----  
Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 29/24

Giudice Espropriazione: dott.ssa Annamaria BUFFARDO  
Esperto: -----

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord,  
dott.ssa Annamaria BUFFARDO.

**PREMESSA**

Con apposita ordinanza veniva nominata la sottoscritta

, quale esperto nella procedura promossa da ITACA  
SPV S.r.l. e per essa doValue S.p.A. contro i sigg. ----- e -----  
-, a fronte di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri  
Immobiliari di Napoli 2 il 18.01.2024, ai nn. 3112/2525, iscritta al R.G.E. n. 29/24.  
Alla data del 11.09.2024 la sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento di  
rito.

Il Custode nominato è l'avv. Giuseppina Vernotti.

Dall'analisi del fascicolo giudiziario non emersero particolari problematiche, per cui  
il 29.09.2024 si è depositato il Modulo per controllo documentazione.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Dopo l'invio di regolari comunicazioni fu eseguito il primo accesso il 18.10.2024, rilevando solo parte dei beni. Sul posto erano presenti i debitori esecutati.

Gli immobili, costituiti da un appartamento al piano rialzato, con spazio esterno pertinenziale ad uso esclusivo, e da box auto al piano seminterrato, si presentavano in sufficienti condizioni.

In sede di accesso furono quindi rilevati i beni oggetto di pignoramento, mediante operazioni fotografiche e metriche.

Furono inoltre eseguiti, presso i diversi Uffici Competenti (Servizio ANPR, Agenzia delle Entrate, Ufficio tecnico del Comune di Giugliano in Campania, Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, Ufficio Archivio notarile di Napoli, Ufficio usi civici della Regione Campania) le necessarie richieste e ricerche di informazioni relative al bene in parola, per la definizione di quanto richiesto dal G.E., insieme ad un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di Giugliano in Campania, presso varie agenzie quali "TEMA CASA" con sede in Quarto (NA), e sito internet IDEALISTA.IT mediante indagini presso la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti e le schede fornite dall'Agenzia del Territorio.

Si specifica che l'atto alla base del pignoramento di cui alla presente relazione di stima, è il Contratto di mutuo ipotecario rep. n. 40192/13417 del 17.06.2009, notaio Armida Lombardi di Qualiano, concesso dalla Unicredit Family Financing Bank S.p.A. ai signori ----- e -----, parti mutuatarie e datrici di ipoteca.

### **CONSULENZA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI**

Il mandato conferito dal G.E. richiedeva i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo, e ai quali si sono date le relative risposte.

**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 ½, ¼, ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.*

*In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto*

di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Il pignoramento ha colpito due beni distinti di piena ed intera proprietà dei debitori eseguiti, sigg. ----- e -----, in quanto questi ultimi hanno acquisito i beni oggetto di stima in data 17.06.2009, giusto atto di compravendita a rogito del notaio Armida Lombardi, rep. 40191/13416, e trascritto in data 06.07.2009**

ai nn. 38479/27052, dai sigg. ----- e -----, nella quota di 1/2 per ciascun debitore.

L'estratto di mappa wegis riporta l'immobile in cui sono ubicati i beni di cui alla presente relazione di stima secondo le attuali coordinate satellitari, come dimostra l'immagine che segue.



*Estratto di mappa wegis con individuazione dell'immobile ospitante i beni pignorati*

Si passa ora alla descrizione dei confini.

CONFINI BENE PIGNORATO LOTTO UNICO		
	<b>Nord:</b> Cortile comune (p.lla 562, sub. 1 - b.c.n.c.)	
<b>Ovest:</b> Cortile comune (p.lla 562, sub. 1 - b.c.n.c.)	<b><u>Appartamento</u></b> <b><u>sub. 3</u></b>	<b>Est:</b> p.lla 562 sub. 4 in ditta -----
	<b>Sud:</b> C.T. p.lla 373 in ditta -----	

	<b>Nord:</b> Corsia di manovra comune (p.lla 562, sub. 8 - b.c.n.c.)	
<b>Ovest:</b> terrapieno (Cortile ad uso esclusivo dell'appartamento di cui al sub. 3)	<b>Box auto</b> <b>sub. 9</b>	<b>Est:</b> p.lla 562 sub. 10 in ditta ----- e ---- -----
	<b>Sud:</b> Cortile ad uso esclusivo dell'appartamento di cui al sub. 3	

**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.*

I cespiti, costituenti il lotto unico di vendita, sono costituiti da un appartamento al piano rialzato (piano terra catastale) con annesso spazio esterno pertinenziale e da un box auto al piano seminterrato (piano di accesso al vano scala), ubicato nel territorio comunale di Giugliano in Campania, una cittadina che si trova ai confini della Città Metropolitana di Napoli, precisamente in via Vicinale Grotta dell'Olmo. L'immobile è collocato in un edificio residenziale, di tre piani fuori terra e uno interrato, situato nella zona periferica occidentale del nucleo cittadino, zona non asservita da servizi ed uffici. Al suddetto fabbricato si accede da via Vicinale Grotta dell'Olmo, al civico n. 102.



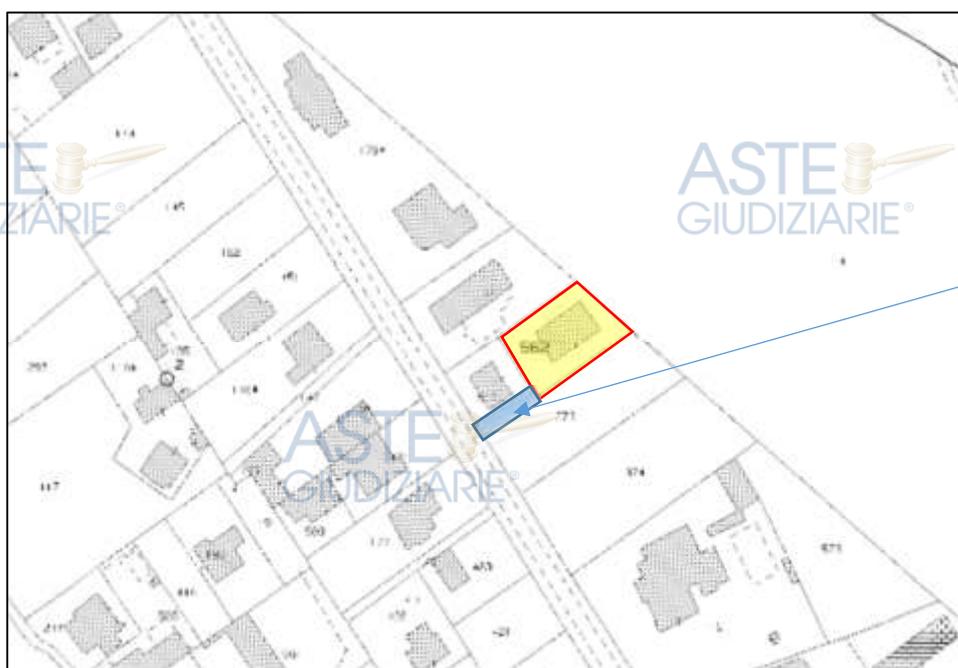
*Vista dall'alto con individuazione dell'immobile ospitante i beni pignorati*

La superficie interna utile dell'appartamento è pari a circa mq. 72,05, quella lorda è di circa mq. 80,55, quella dei balconi è di circa mq. 17,45, mentre la superficie del cortile è di circa mq. 103,50.

La superficie interna utile del box auto è pari a circa mq. 16,50, quella lorda è di circa mq. 20,25.

L'impianto dell'unità residenziale è sostanzialmente rettangolare e si sviluppa da nord verso sud, così come quello del box al piano seminterrato.

Si precisa che per giungere al fabbricato includente i beni oggetto di pignoramento, dopo aver percorso via Vicinale Grotta dell'Olmo, in direzione nord fino a giungere al civico 102, bisogna attraversare l'area esterna ricadente sulla p.lla 517. A tal proposito, anche se sulla mappa wegis non risulta un frazionamento della striscia di viale atta per raggiungere l'edificio ospitante, tra gli altri, i beni pignorati, tale striscia è gravata da servitù attiva di passaggio giusta atto per notaio Pasquale Cante del 15.03.2002, rep. 9703/1969.



SERVITÙ DI  
PASSAGGIO

## Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

LA DONAZIONE COMPRENDE OGNI ACCESSORIO, ACCESSIONE, DIPENDENZA, PERTINENZA, SERVITU' ATTIVA E PASSIVA, DIRITTO DI COMUNIONE. ONDE CONSENTIRE L'ACCESSO AL TERRENO IN OGGETTO, LA DONANTE LASCIA LIBERA SUL CONFINE SUD DELLA PARTICELLA 517 DEL FOGLIO 77 E, PER TUTTA LA LUNGHEZZA DI DETTO CONFINE, UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA COSTANTE DI METRI LINEARI QUATTRO (ML. 4). DETTA STRISCIA DI TERRENO FORMERA UN UNICO STRADONE INTERPODERALE CHE PARTE DALLA VIA GROTTA DELL'OLMO, GIUNGE SUL CONFINE SUD-OVEST DELLA PARTICELLA 518, OGGETTO DEL PRESENTE ATTO, E SUL QUALE SI COSTITUISCE SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO A FAVORE DELLA PARTICELLA 518 E CONTRO LA PARTICELLA 517 DEL FOGLIO 77. LE SPESE DI MANUTENZIONE DI DETTO STRADONE CEDERANNO A CARICO DEGLI AVENTI DIRITTO IN PROPORZIONE.

Estratto della nota di trascrizione atto del 15.03.2002

Attraversata l'area esterna ricadente sulla p.lla 517 appena enunciata, si accede al cortile comune al fabbricato includente i beni di cui alla presente relazione di stima, a nord del quale è collocato il vano scala comune che permette l'accesso ai cespiti pignorati.

Per giungere all'appartamento di cui al sub. 3, dal citato vano scala comune bisogna salire al piano rialzato (piano terra catastale), dove sulla sinistra rispetto al pianerottolo è posizionato il portoncino d'ingresso.

Varcando il suddetto portoncino si accede al soggiorno, di circa mq. 16,15, mediante il quale è possibile raggiungere la cucina, di circa mq. 19,30. Da quest'ultima si accede al disimpegno che collega i restanti vani dell'unità residenziale, di circa mq. 3,10, mediante il quale verso sud si giunge alla lavanderia, di circa mq. 2,50, verso ovest si accede prima alla prima di tre camere da letto, di mq. 10,10 e poi al wc, di mq. 4,50. Infine a nord del disimpegno si giunge alle restanti due camere da letto, rispettivamente di mq. 9,25 e mq. 7,15.

Esternamente sono presenti due balconi, il primo a nord del corpo di fabbrica, di circa mq. 5,25, e il secondo a sud dell'edificio, di mq. 12,20, oltre al cortile ad uso esclusivo, di circa mq. 103,50.

L'altezza interna rilevata in sede di accesso è pari a circa m. 2,95.

Il cespite è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico, di riscaldamento e condizionamento, gli impianti in generale sono comunque da rivedersi al fine del loro adeguamento alla vigente normativa. Si sottolinea il fatto che i debitori in sede di accesso hanno riferito che non esiste un impianto fognario, né tantomeno arriva l'impianto del gas cittadino.

L'appartamento confina con il cortile comune (di cui alla p.lla 562 sub. 1 - b.c.n.c.) e vano scala comune a nord, con beni censiti al C.T. p.lla 373, in ditta -----  
----- a sud, con beni di cui alla p.lla 562 sub. 4, in ditta ----- ad est,  
con il cortile comune (di cui alla p.lla 562 sub. 1 - b.c.n.c.), ad ovest.

Il box auto che completa il lotto unico di vendita è identificato al sub. 9 ed è ubicato al piano seminterrato, per raggiungere il quale bisogna percorrere il cortile comune verso nord, attraversare la corsia comune, dove di fronte è collocato l'ingresso del bene, il quale è composto da un vano di circa mq. 16,50, nel quale sono state installate una sorta di soppalco e una scala che conduce direttamente al cortile ad uso esclusivo.

L'altezza interna utile rilevata è pari a m. 2,95.

Il cespite è dotato di impianto elettrico, il quale è comunque da rivedersi al fine di un adeguamento alla vigente normativa.

Come già specificato precedentemente, il bene in esame confina con la corsia comune (di cui alla p.lla 562, sub. 8 - b.c.n.c.), a nord, con il cortile ad uso esclusivo dell'appartamento di cui al sub. 3 a sud e ad ovest, con beni di cui alla p.lla 562, sub. 10, in ditta ----- e -----, ad est.

Si riporta di seguito il rilievo fotografico eseguito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

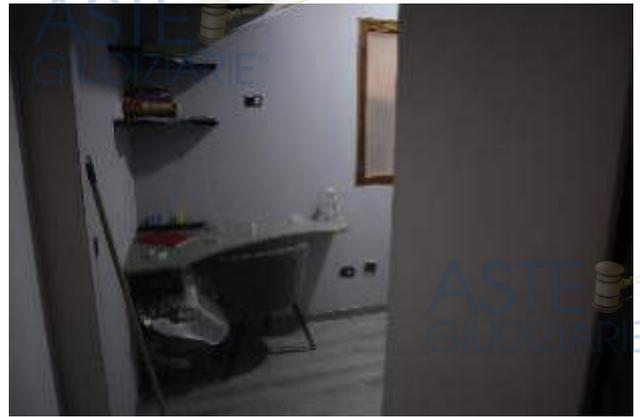


ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

*Viste interne dell'appartamento*

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

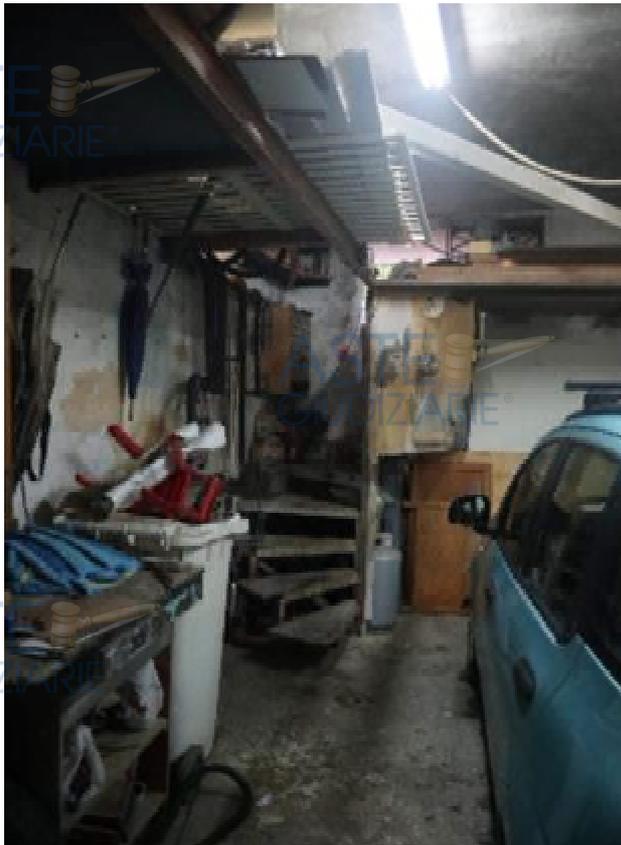


ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



*Viste esterne dell'appartamento*

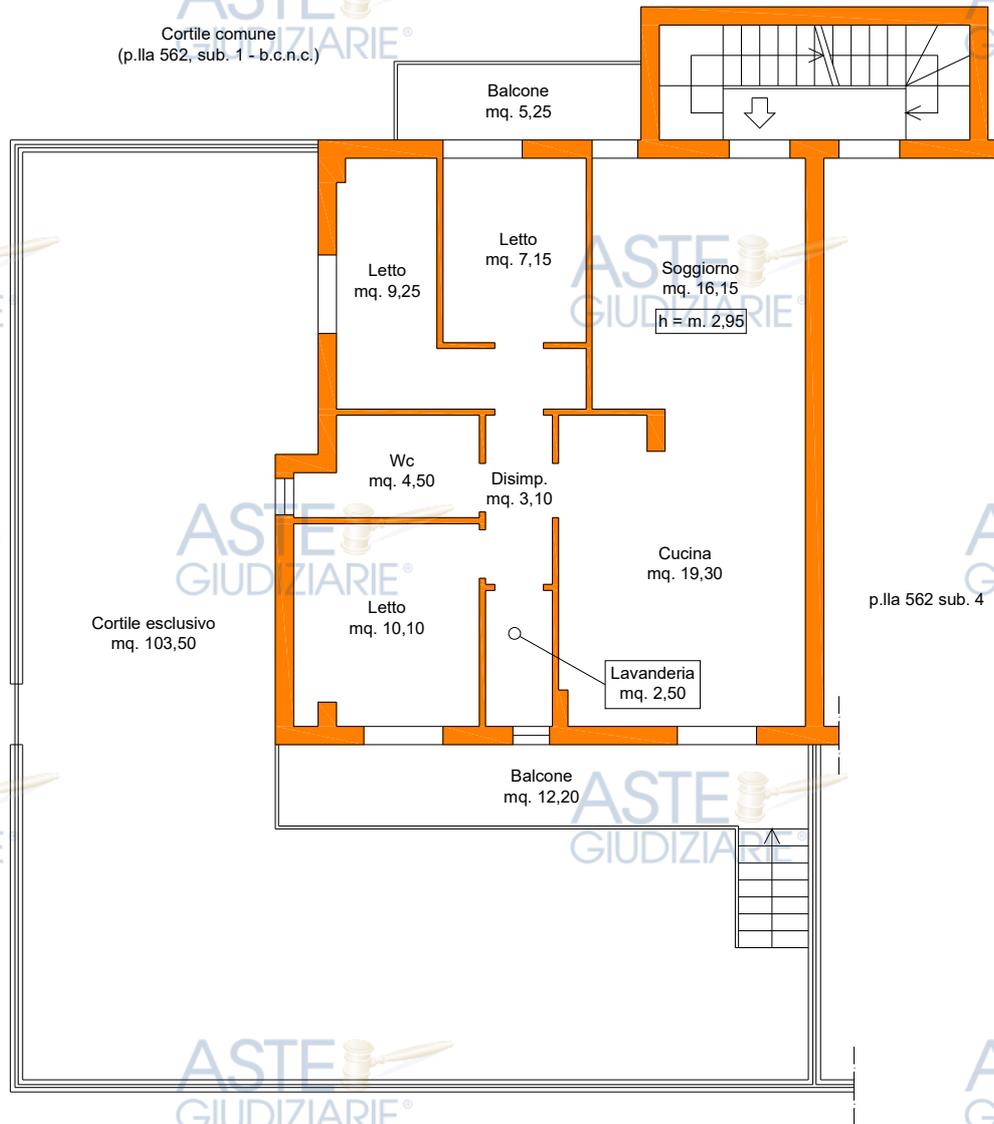
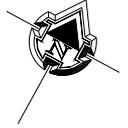


*Viste interne del box auto*

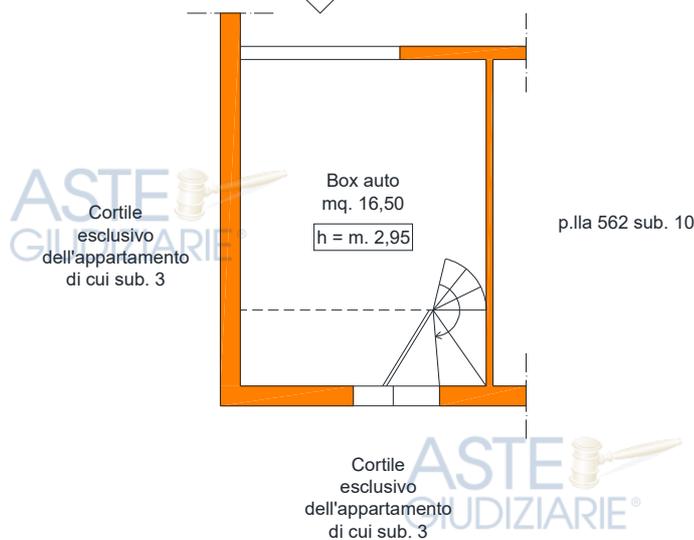


*Vista interna del box auto*

Si riporta di seguito i rilievi metrici eseguiti.



C.T. p.la 373

Rilievo del box auto

I cespiti in parola fanno parte di un edificio in c.a. di tre piani fuori terra e uno seminterrato, costruito in assenza di autorizzazione edilizia, ma per il quale è stata presentata istanza di condono edilizio prot. n. 49103 del 27.12.2004 ai sensi della Legge n. 326 del 2003, per la quale il Comune di Giugliano in Campania non si è ancora espresso circa il rilascio del titolo edilizio in sanatoria.

In generale la manutenzione dell'immobile è mediocre e in più punti dell'appartamento andrebbero eseguiti dei lavori di manutenzione ordinaria volti al ripristino dello stato di tinteggiatura, il quale allo stato dei luoghi risulta essere ammalorato.

Da indagini eseguite presso l'U.T.C. di Giugliano in Campania e presso l'ufficio U.O.D. della Regione Campania, non risulta essere stato rilasciato alcun attestato di prestazione energetica per l'immobile in parola, così come attesta la nota della Regione Campania prot. n. PG/2024/0535659 del 12.11.2024, per ottenere il quale si stima un costo di circa € 600,00, che verrà decurtato dalla stima finale.

Terminata la fase descrittiva, si procede ora al calcolo delle varie superfici al fine di individuare il valore su cui poi basarsi per la stima degli immobili.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale dei beni, il box auto identificato con il sub. n. 9, viene considerato come un vano pertinenziale dell'appartamento, pertanto si andrà a calcolare un'unica superficie commerciale del lotto unico di vendita. Di seguito si riporta la superficie netta e si calcola la superficie commerciale degli immobili, così come elencato nella tabella sottoesposta:

<b>LOTTO UNICO</b>			
<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			
<b>ambienti</b>	<b>tipo di superficie</b>	<b>estensione</b>	<b>Condizioni</b>
1 - Soggiorno	Superficie netta	Mq 16,15	mediocre
2 - Cucina	Superficie netta	Mq 19,30	mediocre
3 - Disimpegno	Superficie netta	Mq 3,10	mediocre
4 - Wc	Superficie netta	Mq 4,50	mediocre
5 - Letto	Superficie netta	Mq 10,10	mediocre
6 - Letto	Superficie netta	Mq 9,25	mediocre
7 - Letto	Superficie netta	Mq 7,15	mediocre
8 - Lavanderia	Superficie netta	Mq 2,50	mediocre
9 - Balconi (mq. 12,20 + mq. 5,25 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq 6,11	mediocre
10 - Cortile (mq. 103,50 x 0,10)	Superficie omogeneizzata	Mq 10,35	mediocre
10 - Box auto (mq. 16,50 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 8,25	sufficiente
Totale		Mq 96,76	
Incidenza murature (15%)		Mq 14,50	
<b>Totale Superficie commerciale</b> (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)		<b>Mq 111,26</b>	

Ne deriva quindi una superficie commerciale pari a mq. 111,26.

### 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:

1. 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.

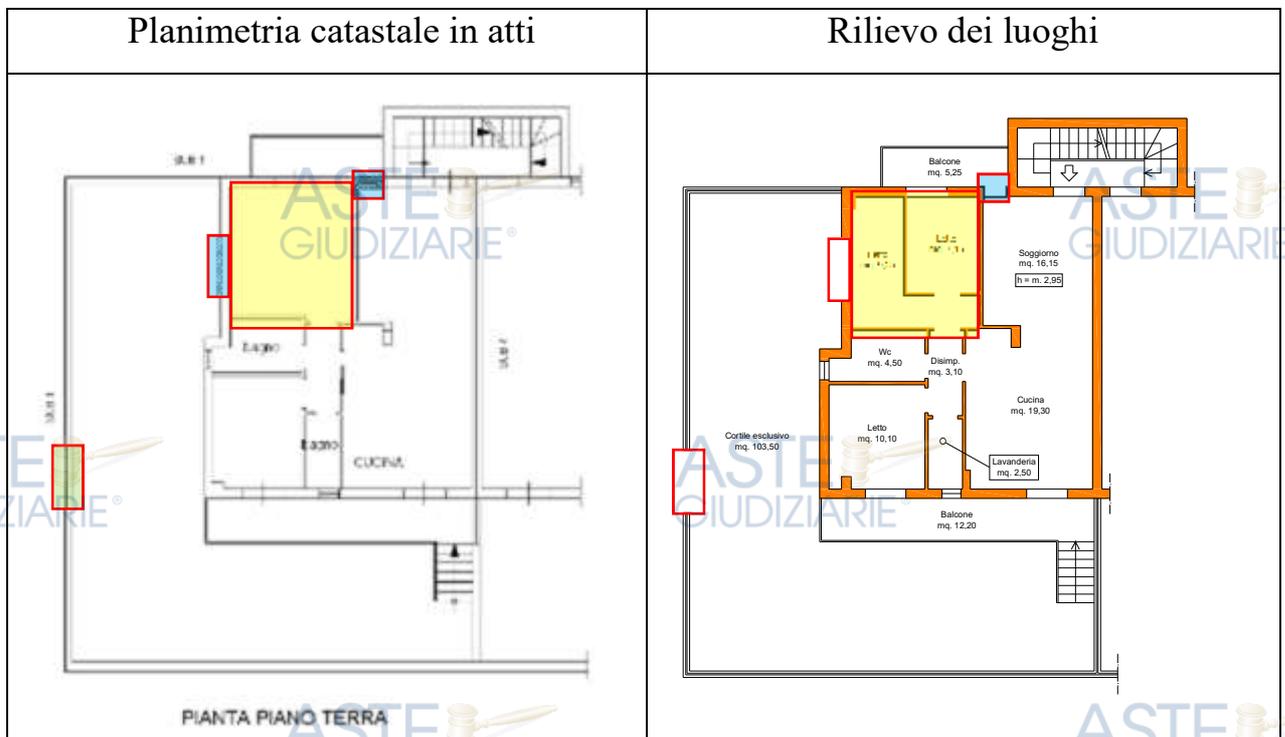
#### CATASTO FABBRICATI

##### APPARTAMENTO

DATE IDENTIFICATIVI	DATE DI CLASSAMENTO	DATE DERIVANTI DA
---------------------	---------------------	-------------------

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Giugliano in Campania	77	562	3	A/2	2	5,5 vani	Totale: 95 mq. Totale escluse aree scoperte: 81 mq.	Euro 244,28	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>				VIA GROTTA DELL' OLMO Piano T					
<b>Intestati</b>				-----				(1) Proprieta' 1/2	
				-----				(1) Proprieta' 1/2	

Quanto riportato nella scheda catastale non corrisponde allo stato reale dei luoghi per difformità relative alla trasformazione planimetrica dell'immobile, così come evidenziato nel confronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale, di seguito riportato.



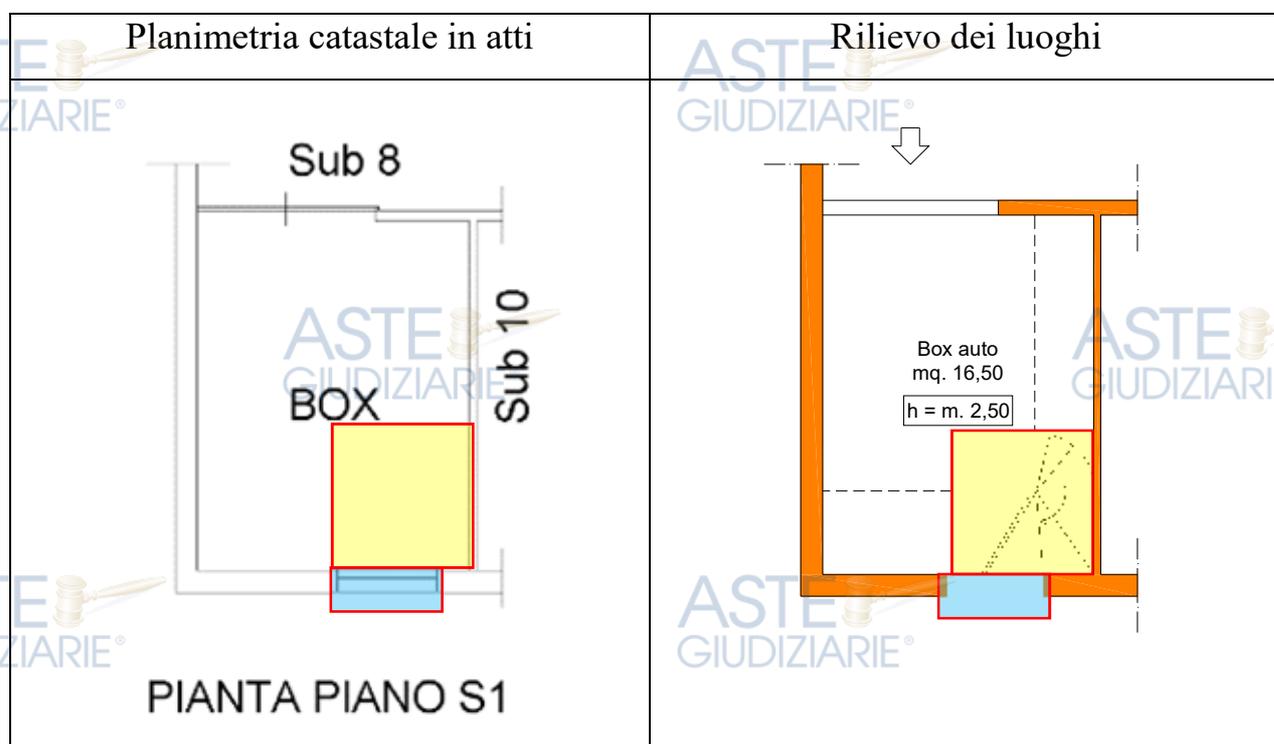
Nello specifico si sono riscontrate delle modifiche alla distribuzione planimetrica, in giallo nel confronto in alto, dei prospetti dell'appartamento inserito nel grafico catastale, in blu nel confronto in alto, oltre alla modifica del muro perimetrale ad ovest del cortile ad uso esclusivo, in verde nel confronto in alto.

La scheda planimetrica risulta difforme dallo stato dei luoghi, per cui andrebbe aggiornata.

Andrebbe cioè redatto un documento di aggiornamento catastale di tipo **do.c.fa.** al fine di restituirne il reale stato planimetrico.

CATASTO FABBRICATI										
BOX AUTO										
Comune	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
Giugliano in Campania	77	562	9	C/6	1	18 mq	Totale: 22 mq.	Euro 41,83	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>				VIA GROTTA DELL' OLMO Piano S1						
<b>Intestati</b>				-----				-----		(1) Proprieta' 1/2
				-----				-----		(1) Proprieta' 1/2

Quanto riportato nella scheda catastale non corrisponde allo stato reale dei luoghi per difformità relative alla trasformazione planimetrica dell'immobile, così come evidenziato nel confronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale, di seguito riportato.



Nello specifico si sono riscontrate delle modifiche alla distribuzione planimetrica, in giallo nel confronto in alto, e al prospetto dell'unità immobiliare inserita nel grafico catastale, in blu nel confronto in alto.

La scheda planimetrica risulta difforme dallo stato dei luoghi, per cui andrebbe aggiornata.

Andrebbe cioè redatto un documento di aggiornamento catastale di tipo **do.c.fa.** al fine di restituirne il reale stato planimetrico.

Alla luce di quanto enunciato le schede planimetriche di entrambi i beni costituenti il lotto di vendita andrebbero aggiornate mediante la presentazione di un documento catastale di tipo **do.c.fa.**

**Per la redazione di detti documenti si prevedono i costi presunti per € 2.000,00, comprensivi di diritti e spese tecniche, costi che verranno decurtati dalla stima finale.**

**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 UNICO: – Piena ed intera proprietà di appartamento con spazi esterni pertinenziali, al piano rialzato (piano terra catastale), e di box auto, al piano seminterrato, ubicati in Giugliano in Campania, alla via Grotta dell’Olmo n. 102;** l’appartamento è composto da cucina, soggiorno, tre camere da letto, wc, lavanderia, disimpegno, oltre a due balconi e un cortile ad uso esclusivo. Il box auto si compone di un unico vano; l’appartamento confina con beni censiti al C.T. al foglio 77, p.lla 373, in ditta ----- a sud, con cortile comune (p.lla 562, sub. 1 - b.c.n.c.) e vano scala comune a nord, con cortile comune (sub. 1 - b.c.n.c.) ad ovest, con beni di cui alla p.lla 562 sub 4, in ditta -----, ad est. Il box auto confina con cortile esclusivo dell'appartamento di cui sub. 3, a sud e ad ovest, con beni di cui alla p.lla 562 sub 10, in ditta ----- e ----- ad est, con corsia di manovra comune a nord; l’appartamento è riportato nel C.F. del **Comune di Giugliano in Campania al foglio 77, p.lla 562, sub 3.** Il box auto è riportato nel C.F. del **Comune di Giugliano in Campania al foglio 77, p.lla 562, sub 9;** il descritto stato dei luoghi dell’appartamento non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa disposizione planimetrica, alla modifica dei prospetti nord ed ovest dichiarati oltre all’apertura di un varco nel muro perimetrale ad ovest del cortile ad uso esclusivo. Il descritto stato dei luoghi del box auto non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa disposizione planimetrica e alla modifica del prospetto sud dichiarato; per il fabbricato includente i beni pignorati non vi è alcuna autorizzazione urbanistica rilasciata, vi è però un’istanza di rilascio di condono ai sensi della Legge n. 326/03 ma non ancora istruita dagli uffici comunali; a parere dell’esperto è possibile che a tale pratica non possa seguire autorizzazione; non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE euro 103.000,00.**

**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.

Gli atti di provenienza relativi agli immobili oggetto di stima, anteriori al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, che ricordiamo è stata effettuata il 18.01.2024, come da ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, sono i seguenti:

- **06.07.2009, nn. 38479/27052:** atto di compravendita per la quota di 1/2 ciascuno, atto notaio Armida Lombardi del 17.06.2009, rep. 40191/13416, a favore di -----  
----- e ----- contro ----- e -----.

Copia del presente atto e della relativa nota di trascrizione sono allegate alla relazione.

- **03.06.2002, nn. 22634/17283:** atto di compravendita del 16.05.2002, notaio Pasquale Cante, rep. 10916, a favore di -----, per quota dell'intero

in piena proprietà, contro -----, Terreno su cui è stato poi costruito il fabbricato ospitante i beni oggetto di pignoramento.

Copia del presente atto e della relativa nota di trascrizione sono allegata alla relazione.

**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:*

*i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);*

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

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

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

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

*• concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente*

*in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.*

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

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

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

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

Da informazioni acquisite presso il Comune di Giugliano in Campania, la scrivente ha potuto riscontrare che per la realizzazione del fabbricato ospitante i beni oggetto di stima non è stata rilasciata e/o chiesta alcuna autorizzazione.

È stata però rinvenuta presso l'ufficio comunale a nome della sig.ra

, precedente proprietaria dei beni in esame, un'istanza di rilascio di autorizzazione in sanatoria ai sensi della legge 326/03, giusto prot. 49103 del 10.12.2004, ma la stessa non è stata ancora istruita da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Per quanto concerne l'appartamento, la distribuzione interna attuale è diversa da quella riportata dai grafici di cui alla domanda.

Rilievo dei luoghi	Planimetria di cui alla domanda di condono

Il box auto è conforme rispetto alla domanda di condono presentata, a meno delle scale interne e del piccolo soppalco realizzato.

Rilievo dei luoghi	Planimetria di cui alla domanda di condono

Detta istanza di condono edilizio riguarda la sanatoria di un edificio residenziale composto da due piani fuori terra e uno seminterrato, per un totale di 730,00 mc.

Si precisa inoltre che in sede di accesso, i sigg. debitori hanno riferito che una porzione del cortile ad uso esclusivo era stato posto sotto sequestro dai Vigili del Fuoco a causa del parziale cedimento dei frontalini dei balconi posto ai piani superiori

ma le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania non hanno portato a specifiche risposte al riguardo, per cui si riporta detta notizia in via informativa, senza poterne attestare nulla al riguardo.

Pertanto, data l'incertezza urbanistica, dal momento che non è scontato il rilascio della concessione in sanatoria perché non si può avere la certezza che tutti i parametri obbligatori siano stati rilasciati – in considerazione anche del fatto che i beni sono all'interno di un condominio ospitante anche altri beni non oggetto di pignoramento - (cubatura massima nei limiti di quanto consentito, numero di domande cumulative fatte per lo stesso edificio, ecc.), e data anche la situazione precaria del bene ai fini della sicurezza degli usufruttori (vedasi non accertato cedimento dei frontalini dei balconi ai piani superiori), in questa sede si considererà una percentuale di riduzione del 5% rispetto alla stima eseguita, pari ad € **6.378,71**, stante, appunto, l'incertezza urbanistica.

Resta inteso ovviamente che la scrivente ha espresso un mero parere tecnico basato sulla scorta della documentazione esaminata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico e della legislazione vigente, al cui Dirigente dell'Ufficio preposto spetta però la valutazione su ogni ulteriore elemento utile per rilascio di potenziali richieste di Autorizzazioni ed al quale è demandato ovviamente ogni decisione circa il diniego o il rilascio di Provvedimenti amministrativi in parola.

Per pura precisazione si specifica che attualmente a Giugliano in Campania vige il P.R.G. adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 87 del 29.10.1983, reso esecutivo con Decreto Sindacale del 18.11.1985 a seguito del decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 15415 del 27.09.1985, e modificato con variante Urbanistica approvata con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 409 del 16.07.2012 pubblicata sul B.U.R.C. n.48 del 06.08.2012. Il bene in esame è ubicato nella Z.T.O. "E1 – Zona agricola normale".

Di seguito si riporta un estratto della descrizione riportata dalle “Norme di Attuazione” del P.R.G.:

<p>ART. 16 Divisione del territorio in zone omogenee - Zona E1 - Zona agricola normale</p>	<p>- E1: ZONA AGRICOLA NORMALE</p> <p>- <u>Destinazione d'uso</u> : agricola con possibilità di costruzioni necessarie alla conduzione dei fondi, come : case coloniche, fienili, stalle, capannoni per la lavorazione, la trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli.</p> <p>- <u>Strumento attuativo</u> concessione di edificare</p> <p>- <u>Area minima d'intervento</u> : mq. 10.000 (diecimila). Oss.prot.N° 101.</p> <p>- <u>Indice di fabbricabilità fondiaria</u> : Per le aree boschive, pascolive e incolte: 0,003 mc/mq Per le aree seminate e a frutteto : 0,03 mc/mq Nel computo dei volumi non sono da conteggiarsi : fienili, stalle, silos magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti del fondo; per tali realizzazioni l'indice max di fabbricabilità fondiaria è pari a: 0,10 mc/mq. Per gli allevamenti zootecnici, consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, non vanno superati i seguenti limiti :</p>
--	---

- rapporto di copertura: 5%
- minima distanza dai confini : mt.20

- Ampliamenti :

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purchè esse siano direttamente utilizzato per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

- Accorpamenti

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui a condizione che sull'area asservita venga venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

**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.).*

Come si è potuto constatare in sede di accesso e successivamente dalla documentazione reperita dalla scrivente, i beni sono nella piena disponibilità dei debitori eseguiti.

**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 **provvedimenti 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).

Da visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2, è stato possibile constatare che per il bene in esame, alla data del 27.12.2024, a nome dei debitori e per i beni pignorati, esistono le seguenti formalità, compreso il pignoramento a capo della presente relazione.

	DATA/ NUMERO	A FAVORE DI	CONTRO	TIPO DI FORMALITA'	IMMOBILE
1	18.01.2024 ai nn. 3112/2525	ITACA SPV S.R.L.	----- ----- e ----- -----	Trascrizione di atto di pignoramento (alla base della presente procedura).	Giugliano in Campania, C.F. f. 77, p.lla 562, subb. 3 e 9
2	06/07/2009 ai nn. 38480/6855	Unicredit Family Financing Bank S.p.A.	----- ----- e ----- -----	Iscrizione di Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario	Giugliano in Campania, C.F. f. 77, p.lla 562, subb. 3 e 9

Alla data del 30.12.2024 non risulta alcun creditore intervenuto.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia

stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

I beni oggetto della presente relazione di stima non ricadono su aree o suoli demaniali, né sono appartenenti al patrimonio disponibile ex art. 826 c.c. di un Ente pubblico.

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

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

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

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

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

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

I beni attualmente non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Gli immobili inoltre non sono stati riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e non costituiscono bene culturale o paesaggistico.

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

*L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:*

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

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima fanno parte del condominio denominato "Condominio via Grotta dell'Olmo 102" e la quota ordinaria

mensile per i due beni è pari ad € 54,00. Come riferito dall'Amministratore per le vie brevi, sig. -----, i debitori sono in regola con i pagamenti e al momento non ci sono pendenze.

**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 acquisti 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.

Nel rapporto di stima che segue, sono evidenziate con chiarezza e in modo dettagliato tutte le caratteristiche dei beni oggetto della perizia di che trattasi che hanno contribuito a stabilire il valore finale dello stesso. In particolare, si è tenuto conto di quanto segue:

- Stato d'uso e manutenzione: Gli immobili si presentano in un mediocre stato di conservazione;
- Stato di possesso: Entrambi i beni sono nella piena disponibilità dei debitori eseguiti;
- Vincoli e oneri giuridici: oltre il pignoramento relativo alla procedura n. 29/24, sono presenti le formalità di cui al paragrafo dedicato.

Di seguito, si espongono più dettagliatamente i processi di valutazione.

Si è ritenuto opportuno valutare i beni adottando il procedimento di stima sintetico (**Market Comparison Approach**), basato sul confronto con beni simili.

#### PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO PER COMPARAZIONE DEI BENI

Il criterio utilizzato è quello *sintetico-comparativo* basato su indagini circa l'attuale andamento del mercato, applicando il procedimento **Market Comparison Approach** o detto anche metodo **MCA**, basato sulle varie offerte e dati reperiti sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche degli immobili in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

FONTE	VALORE €	SUPERFICIE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ
OMI (Zona C1, anno 2023)			€/mq 1.325,00
Idealista (annuncio rif. 31421063)	140.000,00	110	€/mq 1.272,73
Temacasa Quarto (annuncio rif. 28203590)	135.000,00	72	€/mq 1.347,37
<b>MEDIA</b>			<b>€/mq 1.315,03</b>

Analizzando quindi le offerte sul mercato immobiliare relative ad immobili simili a quelli oggetto di stima si perviene al seguente valore unitario medio approssimato (per metro quadro di superficie commerciale) di:

- Appartamento e box: €/mq 1.315,03.

A tale valore unitario vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40

Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
<b>AMBIENTALI</b>	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
<b>TECNICO-FUNZIONALI</b>	
Ottime	1,20
Buone	1,00
Mediocre	0,90
Scadenti	0,70
<b>TIPOLOGICHE</b>	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
<b>MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE</b>	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,75
<b>ETA' DI COSTRUZIONE</b>	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,70
<b>TIPOLOGIA STRUTTURALE</b>	

Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10
Misto muratura - calcestruzzo armato	1,05
<b>SERVIZI NON ORDINARI</b>	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
<b>POSIZIONE</b>	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
Piano di riferimento	1,00
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	
in possesso al debitore	1,00
libero	1,10
locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
Assegnazione dimora coniugale	0,90
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

**Appartamento con box:**

**CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DELL'APPARTAMENTO**

Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
-----------------	-------------	--------

UBICAZIONE	Zona Periferica	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Mediocre	0,90
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,25
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Mediocre	0,90
ETA' DI COSTRUZIONE	da 21 a 35 anni	0,85
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano primo senza ascensore	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	In possesso al debitore	1,00
<b>VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO</b>		<b>0,89</b>

Il valore unitario di riferimento sarà quindi uguale:

$$\text{€/mq } 1.315,03 \times 0,89 = \text{€/mq } 1.170,38, \text{ approssimabile a } \text{€/mq } 1.170,00 \text{ in c.t.}$$

Il Valore di mercato dell'appartamento risulta in definitiva pari a

$$\text{€/mq } 1.170,00 \times \text{mq } 111,26 = \text{€ } 130.174,20$$

Tale importo infine, sarà decurtato:

- Dei costi per la regolarità catastale, calcolati in € 2.000,00;
- dei costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, pari ad € 600,00;
- della percentuale forfetaria di incertezza urbanistica, calcolati pari al 5% della stima (€ 6.378,71).

Allora:

$$\text{€ } 130.174,20 - \text{€ } 2.000,00 - \text{€ } 600,00 = \text{€ } 127.574,20$$

$$\text{€ } 127.574,20 - 5\% = \text{€ } 121.195,49$$

Tale importo infine, sarà ancora ribassato ulteriormente del 15% in virtù del fatto che i beni stimati in sede di esecuzione immobiliare sono comunque sottoposti a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare.

Allora:

€ 121.195,49 – 15% = € 103.016,17

**Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita dei beni pignorati, costituenti LOTTO UNICO DI VENDITA, è di € 103.000,00 in c.t.**

**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.

Essendo i beni di piena ed intera proprietà dei sigg. ----- e -----  
--, gli stessi non ricadono nella condizione del presente quesito. I beni sono stati acquistati, infatti, quando i debitori erano di stato civile libero. L'acquisto è infatti avvenuto il 17.06.2009, il matrimonio tra i due è invece avvenuto il 13.07.2009.

**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.***

Tra gli allegati alla presente sarà possibile visionare il certificato di Residenza Storico a nome dei debitori esecutati, sigg. ----- e -----, prodotto tramite il servizio ANPR in data 27.12.2024.

*Copia dei detti atti sono altresì presente tra gli allegati.*

Riepilogo del bene oggetto della presente relazione:

**LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di appartamento con spazi esterni pertinenziali, al piano rialzato (piano terra catastale), e di box auto, al piano seminterrato, ubicati in Giugliano in Campania, alla via Grotta dell'Olmo n. 102; l'appartamento è composto da cucina, soggiorno, tre camere da letto, wc, lavanderia, disimpegno, oltre a due balconi e un cortile ad uso esclusivo. Il box auto si compone di un unico vano; l'appartamento confina con beni censiti al C.T. al foglio 77, p.lla 373, in ditta ----- a sud, con cortile comune (p.lla 562, sub. 1 - b.c.n.c.) e vano scala comune a nord, con cortile comune (sub. 1 - b.c.n.c.) ad ovest, con beni di cui alla p.lla 562 sub 4, in ditta -----, ad est. Il box auto confina con cortile esclusivo dell'appartamento di cui sub. 3, a sud e ad ovest, con beni di cui alla p.lla 562 sub 10, in ditta ----- e ----- ad est, con corsia di manovra comune a nord; l'appartamento è riportato nel C.F. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 77, p.lla 562, sub 3. Il box auto è riportato nel C.F. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 77, p.lla 562, sub 9; il descritto**

stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa disposizione planimetrica, alla modifica dei prospetti nord ed ovest dichiarati oltre all'apertura di un varco nel muro perimetrale ad ovest del cortile ad uso esclusivo. Il descritto stato dei luoghi del box auto non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa disposizione planimetrica e alla modifica del prospetto sud dichiarato; per il fabbricato includente i beni pignorati non vi è alcuna autorizzazione urbanistica rilasciata, vi è però un'istanza di rilascio di condono ai sensi della Legge n. 326/03 ma non ancora istruita dagli uffici comunali; a parere dell'esperto è possibile che a tale pratica non possa seguire autorizzazione; non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE euro 103.000,00.**

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, lo scrivente Esperto stimatore rassegna la presente relazione, ringraziando la S/V per la fiducia accordatale e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Santa Maria Capua Vetere, 30 Dicembre 2024.

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA**

nella causa promossa da

ITACA SPV S.r.l. e per essa doValue S.p.A.

contro

----- e -----

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 29/24

Giudice Espropriazione: dott.ssa Annamaria BUFFARDO

Esperto stimatore: -----

- 1) Certificati anagrafici dei sigg. ----- e -----;
- 2) Ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agencia del Territorio, Napoli 2, a nome di ----- e ----- e relative note;
- 3) Copia dell'atto di provenienza del 2009 e della relativa nota di trascrizione;
- 4) Copia dell'atto di provenienza del 2002 e della relativa nota di trascrizione;
- 5) Documentazione catastale;
- 6) Rilievo fotografico e grafico dei beni, redatto dal tecnico scrivente;
- 7) Documenti tecnici rilasciati dall'ufficio tecnico del Comune di Giugliano in Campania;
- 8) Attestazione trasmessa dalla Regione Campania relativa all'A.P.E.;
- 9) Banca dati delle quotazioni immobiliari relativo alla zona ove è ubicato l'immobile oggetto di relazione e annunci immobiliari;
- 10) Attestazione di invio copia della Relazione di Consulenza Tecnica alle parti.