
Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 374/2023 promosso da

contro
OMISSIS OMISSIS, nato a Giugliano in Campania (NA) il OMISSIS



LOTTO UNICO

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 374/2023 promosso da

contro
OMISSIS OMISSIS, nato a Giugliano in Campania (NA) il OMISSIS

RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE

Ill.mo G.E. dott.ssa Annamaria BUFFARDO

1. PREMESSA.

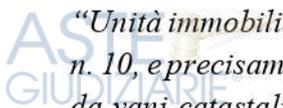
ASTE
GIUDIZIARIE®

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

1.1 Cronistoria della procedura espropriativa n. 374/2023

La _____, è creditrice nei confronti del sig. OMISSIS OMISSIS, nato _____ OMISSIS, della somma complessiva di _____ oltre interessi e spese, in virtù di contratto di mutuo fondiario stipulato dalla società dante causa del debitore per notaio Benedetto Paladini il 03.01.2008 (rep. 72777, racc. 18525), successivamente frazionato in quote mediante atto del medesimo notaio del 06.10.2009 (rep. 74024, racc. 19357).

A seguito di inadempienze contrattuali, il creditore procedente, in data 21.07.2023, notificava l'atto di precetto che, rimasto infruttuoso, conduceva alla notifica, in data 13.10.2023, dell'atto di pignoramento in danno dell'esecutato che investe i seguenti beni:

ASTE
GIUDIZIARIE®

“Unità immobiliare sita in Giugliano in Campania, facente parte del fabbricato sito alla via G. Vasca n. 10, e precisamente: a) appartamento posto al piano Primo, distinto col numero interno 5, composto da vani catastali 5,5 riportato nel NCEU Foglio 63, p.lla 3216, sub 22, nat. A/2, classe 6 vani 5,5 Rendita € 468,68, via G. Vasca n. 10, piano 1, interno 5”.

Con provvedimento del 30.09.2024, il giudice dell'esecuzione dott. Antonio Cirma assegnava alla sottoscritta l'incarico peritale in parola, fissando l'udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 04.03.2025; in data 18.11.2024, veniva comunicata alla sottoscritta la sostituzione del GE Cirma con codesto magistrato dott. Annamaria Buffardo. La sottoscritta provvedeva a depositare il modulo di controllo della documentazione entro il termine di 30gg dall'accettazione dell'incarico, come previsto da codesto GE; parimenti, il presente elaborato peritale è stato depositato 30gg prima dell'udienza di comparizione della parti fissata per il 04.03.2025.

1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, la sottoscritta fissò, in accordo con il custode giudiziario Avv. Marco D'Arcangelo, la data per il sopralluogo per il giorno 06.12.2024, per dare inizio alle operazioni peritali; l'incontro fu fissato alle ore 9:30 in prossimità degli immobili in causa, siti in Giugliano in Campania (NA), via G. Vasca, 10. In tale data fu rinvenuta la presenza dell'esecutato sig. OMISSIS OMISSIS (esecutato) e della sig.ra OMISSIS OMISSIS (occupante del cespite), puntualmente identificati dal custode giudiziario, i quali acconsentivano l'accesso ai beni staggiti.

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

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

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

Infine, per il corretto espletamento del mandato, si sono resi necessari accessi/contatti anche presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto), l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania, l'Ufficio Stato Civile e Anagrafe del comune di Giugliano in Campania e Napoli, l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 (ex Conservatoria dei RR.II.), l'Archivio Notarile di Napoli (CE) per acquisire gli atti e documenti necessari per fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi.

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

(stralciandole dalla descrizione).

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

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

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

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

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento, si rappresenta che, come riportato in precedenza, il creditore procedente ha pignorato in danno dell'esecutato "i beni immobili, appresso descritti di proprietà esclusiva del sig. OMISSIS OMISSIS [...]". Difatti, anche dalla nota di trascrizione del pignoramento (R.G. 52246 – R.P. 40621 del 31.10.2023), si desume che il diritto reale pignorato è pari alla quota di 1/1 di piena proprietà in danno dell'esecutato.

Relativamente alla **titolarità** dell'esecutato sul bene oggetto di pignoramento, si segnala che al debitore il cespite è pervenuto per acquisto fattone mediante atto di compravendita a rogito del notaio Benedetto Paladini dell'08.10.2009, trascritto a Napoli 2 il 28.10.2009 ai nn. 64106/46884. In tale atto, il sig. OMISSIS OMISSIS acquistava dalla società "OMISSIS s.r.l." il cespite pignorato e precisamente "appartamento posto al primo piano, distinto col numero interno 5, composto di vani catastali 5,5 riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Giugliano in Campania al Foglio 63, p.lla 3216, sub 22, nat. A/2, classe 6, vani 5,5, R.C. € 468,68, via G. Vasca, n. 10, piano 1, interno 5".

Relativamente al **regime patrimoniale**, la scrivente ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio presso il comune di Napoli (luogo di celebrazione del matrimonio) del debitore, dal quale si desume che l'esecutato ha contratto matrimonio con la sig. OMISSIS OMISSIS in data 08.05.2003. Dalle annotazioni dell'estratto si desume che gli sposi sceglievano, all'atto del matrimonio, il regime di separazione dei beni.

Pertanto, alla data dell'acquisto del cespite nel 2009, il sig. OMISSIS era coniugato in regime di separazione dei beni, come dichiarato nell'ambito del suddetto atto di compravendita.

Il pignoramento, come già rappresentato, è relativo alla seguente "Unità immobiliare sita in Giugliano in Campania, facente parte del fabbricato sito alla via G. Vasca n. 10, e precisamente: a) appartamento posto al piano Primo, distinto col numero interno 5, composto da vani catastali 5,5 riportato nel NCEU **Foglio 63, p.lla 3216, sub 22**, nat. A/2, classe 6 vani 5,5 Rendita € 468,68, via G. Vasca n. 10, piano 1, interno 5".

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

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

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

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dei confini della particella entro cui ricade il lotto pignorato (tratteggio rosso) e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).

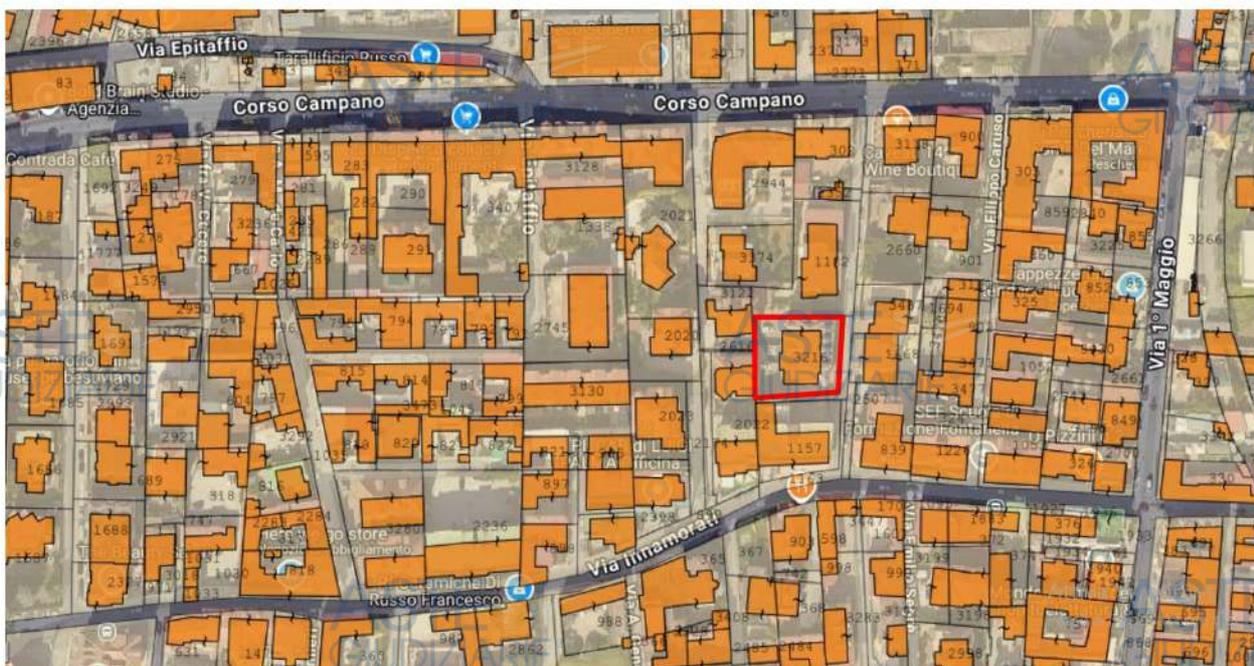


Foto satellitare con sovrapposizione della mappa catastale

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

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità del bene, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in un unico lotto per la vendita avente i seguenti confini:

Appartamento

Orientamento	Confinante
Nord	Altra unità immobiliare foglio 63, particella 3216, sub 21
Ovest	Cortile comune sub 1 e p.lle 2022 e 3122
Est	Vano scala e altra unità immobiliare foglio 63, particella 3216, sub 23
Sud	Cortile comune sub 1 e p.la 1157

Il lotto unico comprende l'immobile avente i seguenti identificativi catastali:

- ✓ appartamento sito nel comune di Giugliano in Campania (NA), via G. Vasca n. 10, riportato in catasto fabbricati al **foglio 63, p.la 3216, sub 22**, cat. A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita € 628,68.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano primo di un fabbricato ricompreso in un piccolo complesso residenziale denominato "Condominio via G. Vasca, 10", situato in Giugliano in Campania, in via Padre Pompilio Giuseppe Vasca, al civico n.10.



Il comune di Giugliano in Campania è un comune in provincia di Napoli di circa 124.000 abitanti e si trova a circa 12 km a nord del capoluogo campano ad un'altitudine di 97 metri s.l.m.

Gli immobili sono inseriti in un contesto mediamente urbanizzato caratterizzato da edifici simili a quello in oggetto, facenti parte della tipologia di edifici plurifamiliari per civili abitazioni. Il condominio è composto da un unico fabbricato con ingressi pedonali, carrabili e cortile comuni.



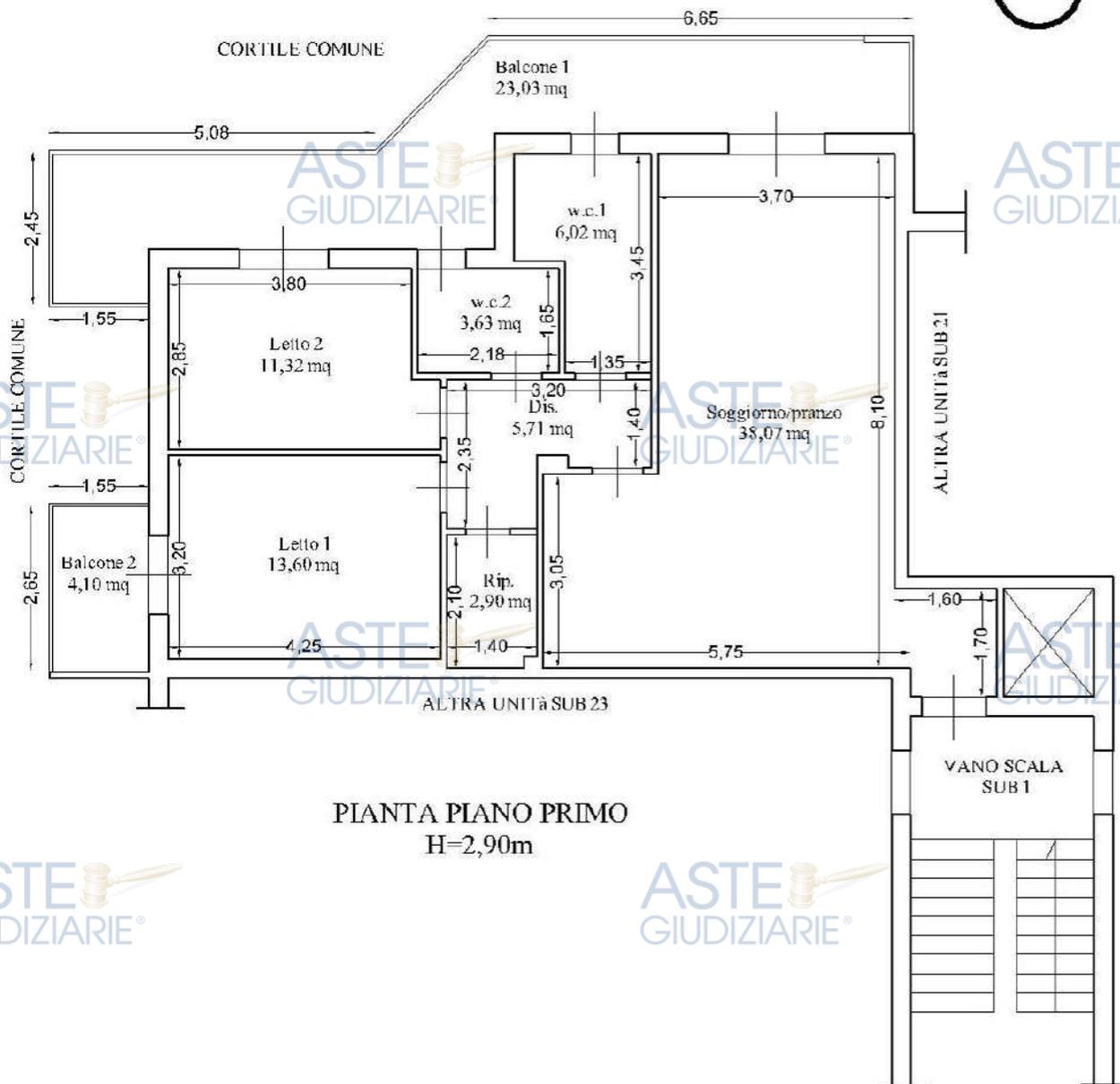
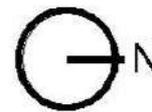
Il condominio presenta un accesso pedonale e due carrabili (uno per l'accesso al cortile e l'altro alla rampa di collegamento all'autorimessa seminterrata), mediante dei cancelli automatizzati che aprono direttamente su via G. Vasca.

L'intero complesso immobiliare è composto da un fabbricato costituito da una struttura in latero cemento, con intelaiatura di travi e pilastri in c.a., costituito da n. 4 piani fuori terra, collegati tra loro mediante una scala interna e con copertura a falde. E' presente l'ascensore.

L'appartamento staggito, posto al piano primo, avente una superficie di circa **81 mq.**, comprende un soggiorno/pranzo, n. 2 servizi igienici, un disimpegno, n. 2 camere da letto e un ripostiglio, oltre a n. 2 balconi aventi una superficie complessiva di circa **27 mq.**

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





PIANTA PIANO PRIMO
H=2,90m

L'immobile si trova in buone condizioni di conservazione ed è dotato di tutti gli impianti minimi indispensabili per una civile abitazione (elettrico, idrico e igienico sanitario). L'acqua calda sanitaria viene prodotta da una caldaia murale autonoma alimentata a metano, a cui sono anche collegati i termosifoni in alluminio presenti nell'appartamento.

Con riferimento a dotazioni condominiali e pertinenze, si rappresenta che, in merito a queste ultime, il lotto pignorato non ne è dotato, come desumibile dalla allegata planimetria catastale e dall'atto di provenienza.

In merito alle dotazioni condominiali, il predetto atto di compravendita del 2008 così recita:
"La vendita segue a corpo, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, con

la quota proporzionale di comproprietà su tutte le parti comuni del fabbricato, quali risultano per legge, destinazione, e quali saranno meglio precisate nel Regolamento di condominio [...]”

Per mera completezza di trattazione, si evidenzia che, nell’ambito del suddetto atto di compravendita, il debitore acquistava anche un box auto ubicato al piano seminterrato, avente un proprio identificativo catastale autonomo, **non oggetto del presente pignoramento**; pertanto, detto box auto non sarà incluso nella presente perizia di stima.

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



Vista dell'appartamento dalla strada



Vista degli accessi al condominio dalla strada



Vista cortile comune



Vista appartamento dal cortile comune



Ingresso al vano scala



Ingresso all'appartamento



Soggiorno/pranzo



Soggiorno/pranzo



W.C. 2



W.C. 1



Letto 1



Letto 2



Balcone



Balcone



Balcone



Balcone

L'appartamento al piano primo è adibito a scopo residenziale, compatibilmente anche con la natura catastale dell'immobile che è A/2.

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

Tabella superfici

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie (mq)*</i>	<i>Altezza utile (cm)</i>
Appartamento			
<i>Primo</i>	Soggiorno/pranzo	38,07	290
<i>Primo</i>	Disimpegno	5,71	290
<i>Primo</i>	Servizio igienico 1	6,02	290
<i>Primo</i>	Servizio igienico 2	3,63	290
<i>Primo</i>	Letto 1	13,60	290
<i>Primo</i>	Letto 2	11,32	290
<i>Primo</i>	Ripostiglio	2,90	290
TOTALE		81,25 Mq	
<i>Primo</i>	Balcone 1	23,03	
<i>Primo</i>	Balcone 2	4,10	
TOTALE		27,13	

* le superfici sono nette.

Relativamente all'esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione est-ovest.

Con riferimento alle caratteristiche interne degli immobili è da rilevare che, allo stato, la l'appartamento si trova in buone condizioni di conservazione.

L'unità abitativa presenta una pavimentazione con piastrelle in gres porcellanato in buone condizioni di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato con inserto in vetro, di buona fattura, mentre gli infissi interni sono in alluminio effetto legno con persiane esterne in ferro con funzione antintrusione.

La predisposizione impiantistica, per quel che è stato possibile rilevare, comprende l'impianto elettrico, idrico, igienico sanitario e di riscaldamento.

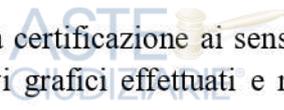
Si rappresenta, per completezza di trattazione, che, all'atto del sopralluogo, l'esecutato riferiva che, per problemi idraulici di deflusso dell'impianto fognario di tutto l'edificio (non meglio specificati), ci sarebbero maleodoranze provenienti da lavandini e vasca del bene pignorato (al pari anche di altri immobili presenti nell'edificio). Di tale problematica sarebbe stato investito anche il condominio che, per mancanza di fondi, non avrebbe ancora provveduto a risolvere detta criticità. Nel corso del sopralluogo, per quanto è stato possibile rilevare, non sono state avvertite dette maleodoranze.



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

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

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



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **Comune di Giugliano in Campania (NA)**, via G. Vasca, piano 1, interno 5, come di seguito indicato:

- ✓ appartamento censito al **foglio 63, p.lla 3216, sub 22**, categoria A/2, classe 6, vani 5,5, sup. catastale totale 101mq, rendita € 468,68

e risultano intestato a:

- ✓ **OMISSIS OMISSIS**, nato a Giugliano in Campania (NA) il OMISSIS, OMISSIS, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

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

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

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 28.01.2009 ad oggi:**

- Appartamento censito al **foglio 63, p.lla 3216, sub 22**, categoria A/2, classe 6, vani 5,5, sup. catastale totale 101mq, rendita € 468,68
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2009 Pratica n.NA0646362 in atti dal 16/07/2009 VARIAZIONE DICLASSAMENTO (n. 48894.1/2009);
 - COSTITUZIONE del 28.01.2009 Pratica n. NA0077694 in atti dal 28.01.2009 COSTITUZIONE (n. 743.1/2006).

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E054 - Sezione - Foglio 63 - Particella 3216

Come desumibile dalla documentazione catastale, il terreno di sedime del fabbricato entro cui ricade il lotto pignorato è riportato al **CT al foglio 63, p.lla 3216**; la sottoscritta ha reperito la visura catastale storica di detto terreno, da cui discende la seguente storia catastale

- **Situazione dell'immobile dal 12.11.2008 al 20.01.2009:**

- Terreno censito al **foglio 63, p.lla 3216**, qualità ente urbano, sup. 1 124 mq
 - Tipo Mappale del 12/11/2008 Pratica n. NA0972712 in atti dal 12/11/2008 (n. 972712.1/2008)

- **Situazione dell'immobile dal 06.03.1975 al 12.11.2008:**

- Terreno censito al **foglio 63, p.lla 1350**, qualità frutteto, sup. 1124 mq
 - FRAZIONAMENTO del 06/03/1975 in atti dal 27/05/1986 PIETRO MARIA MADDA (n. 374375)

- **Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico al 06.03.1975:**

- Terreno censito al **foglio 63, p.lla 322**, qualità frutteto, sup. 1153 mq
 - IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 12.09.1973

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dall'08.10.2009 ad oggi:**

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a Giugliano in Campania (NA) il OMISSIS, OMISSIS, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
 - Atto del 08.10.2009 Pubblico ufficiale PALADINI BENEDETTO Sede NAPOLI Repertorio n. 74039 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 46884.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 28/10/2009

- **Situazione degli intestati dal 26.07.2007 al 08.10.2009**

○ **OMISSIS S.R.L.** con sede in Villaricca (NA) C.F. 05779481216, proprietà 1/1;

- Atto del 26/07/2007 Pubblico ufficiale PALADINI BENEDETTO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 72480 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 27216.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 30/07/2007;

- **Situazione degli intestati dal 06.03.1975 al 26.07.2007**

○ **OMISSIS OMISSIS nato a Giugliano in Campania il OMISSIS;**

- Atto del 06/03/1975 Pubblico ufficiale PIETRO MARIA MADDA Sede GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Repertorio n. 64505 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 2304 registrato in data 24/03/1975 - Voltura n. 374375 in atti dal 27/05/1986

Si evidenzia, come già anticipato, che l'intero complesso immobiliare di cui fanno parte i cespiti pignorati è stato realizzato sul fondo originario censito al C.T. di Giugliano in Campania al foglio 63, p.lla 322 (oggi p.lla 3216), presente all'impianto meccanografico.

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

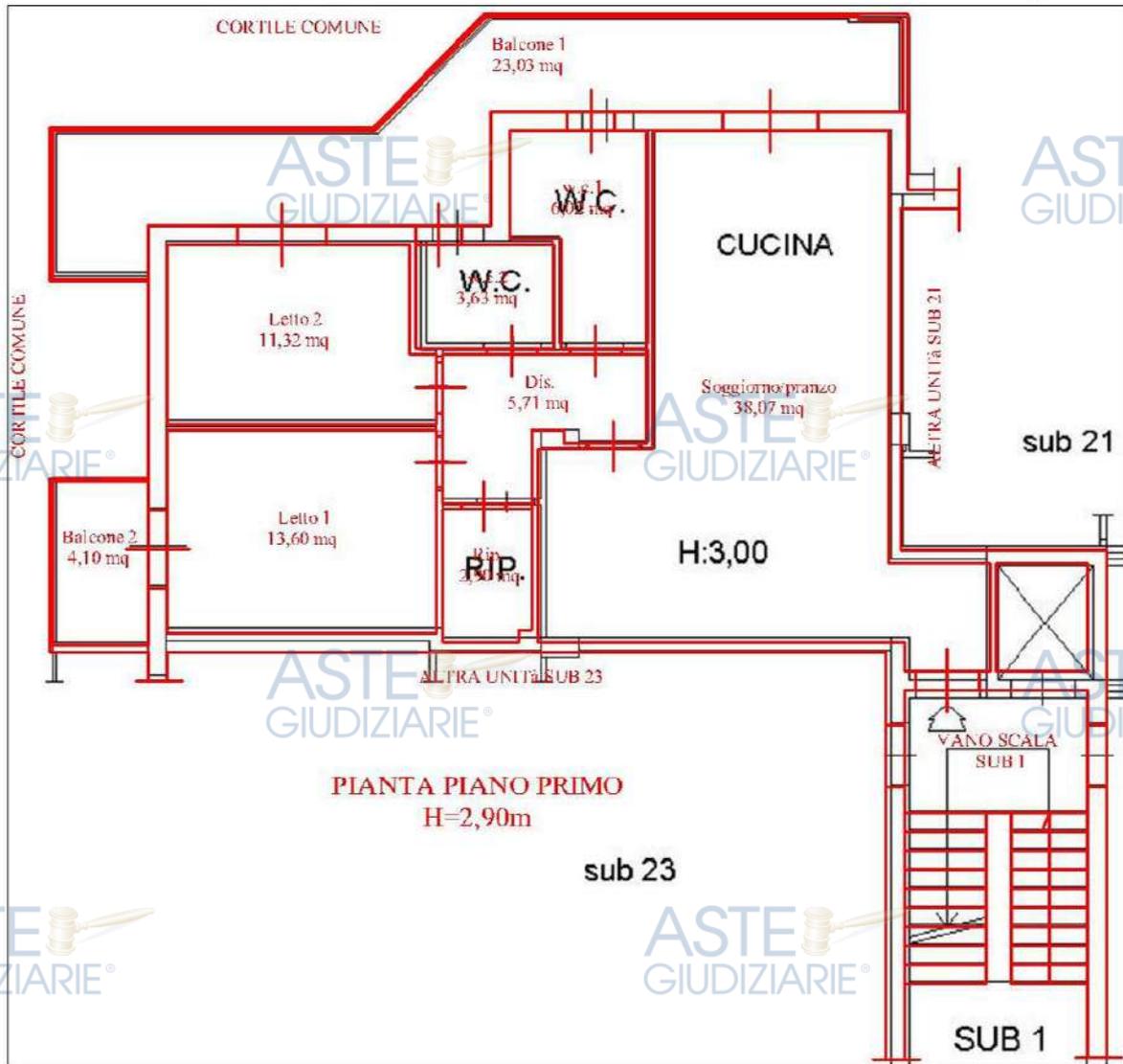
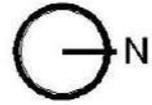
<i>Immobile pignorato – appartamento sub 22</i>			
	<i>Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)</i>	<i>Atto di compravendita del 2009*</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Ubicazione (Via)	Via G. Vasca	Via G. Vasca	Via G. Vasca
Località	Giugliano in Campania	Giugliano in Campania	Giugliano in Campania
Partita	---	---	---
Foglio n°	63	63	63
Particella n°	3216	3216	3216
Sub n°	22	22	22
Zona censuaria	---	---	---
Categoria	A/2	A/2	A/2
Classe	6	6	6
Consistenza in vani	5,5	5,5	5,5
Rendita (in euro)	468,68	468,68	468,68

* Atto di compravendita del 08.10.2009 (trascritto il 28.10.2009 ai nn. 46884/64106)

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

Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che lo stato di fatto è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti, eccetto che per lievi spostamenti di alcune finestre. Tali spostamenti risultano essere ininfluenti e non vi è necessità di variazione catastale così come indicato nella circolare n. 2/2010 del 09.07.2010 al punto 3, lettera e) che recita "L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.. Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità"

Pertanto, come richiesto, si riporta una sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale in atti:



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 art. _____ (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.

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

LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di appartamento al piano primo, ubicato nel comune di Giugliano in Campania (NA), via G. Vasca, n.10, “Condominio via G. Vasca, 10”. L'appartamento, avente una superficie di circa 81 mq, comprende soggiorno/pranzo, disimpegno, n.2 servizi igienici, n. 2 camere da letto e un ripostiglio, oltre a due balconi aventi superficie di circa 27mq; confina con altra u.i. riportata al sub 21 a nord, con cortile comune sub 1 e p.lle 3122 e 2022 ad ovest, con vano scala e altra u.i. riportata al sub 23 ad est, con cortile comune sub 1 e p.lla 1157 a sud; l'appartamento è riportato nel C.F. del comune di Giugliano in Campania al foglio 63, p.lla 3216, sub 22, categoria A/2, classe 6, vani 5,5, sup. catastale totale 101mq, rendita € 468,68; il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale; vi è Permesso di Costruire n. 187/07 del 27.11.2007 cui è conforme lo stato dei luoghi rilevato; non risulta presente alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 110.000,00

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:

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

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

6) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

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

Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenuti mediante opportune ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Conservatoria dei RR.II.), con l'indicazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti.

I. Atto di compravendita 08.10.2009 (trascritto il 28.10.2009 ai nn. 64106/46884)

Con atto per notaio Benedetto Paladini dell'08.10.2008 (vedi allegato), l'esecutato **OMISSIS OMISSIS** (Giugliano in Campania, OMISSIS) acquistava, in regime di separazione dei beni, dalla società "**OMISSIS**" s.r.l., con sede in Giugliano in Campania, alla via Pennacchio n.6, il cespite così descritto: "*Appartamento posto al piano primo, distinto col numero di interno 5, confinante a nord con appartamento interno 3, ad est con appartamento interno 6 e ballatoio scala, ad ovest con viale condominiale retrostante il fabbricato e a sud con viale condominiale adiacente a via Vasca. Riportato in Catasto Fabbricati del comune di Giugliano in Campania, foglio 63, p.lla 3216, sub 22, cat. A/2, classe 6 vani 5,5 R.C. 468,68 via G. Vasca n. 10, piano 1, interno 5*"

II. Atto di cosa presente per cosa futura del 26.07.2007 (trascritto il 27.07.2007 ai nn. 55125/27216)

Con atto per notaio Benedetto Paladini del 26.07.2007, la società "**OMISSIS**" s.r.l. acquistava dal sig. **OMISSIS OMISSIS** (Giugliano in Campania, OMISSIS) una zona di terreno edificatorio ubicata in Giugliano in Campania (NA) riportata al Catasto Terreni del comune di Giugliano in Campania al foglio 63, p.lla 1350 (da cui discende la p.lla 3216), di are 11 e centiare 24

Corrispondente storia catastale

Situazione dell'unità immobiliare:

- *Situazione dell'unità immobiliare dal 28.01.2009 ad oggi:*
 - o *Appartamento censito al foglio 63, p.lla 3216, sub 22, categoria A/2, classe 6, vani 5,5, sup. catastale totale 101mq, rendita € 468,68*
 - *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
 - *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2009 Pratica n.NA0646362 in atti dal 16/07/2009 VARIAZIONE DICLASSAMENTO (n. 48894.1/2009);*
 - *COSTITUZIONE del 28.01.2009 Pratica n. NA0077694 in atti dal 28.01.2009 COSTITUZIONE (n. 743.1/2006).*

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E054 - Sezione - Foglio 63 - Particella 3216

- *Situazione dell'immobile dal 12.11.2008 al 20.01.2009:*
 - o Terreno censito al foglio 63, p.lla 3216, qualità ENTE URBANO Sup 1124 mq.
 - Tipo Mappale del 12/11/2008 Pratica n. NA0972712 in atti dal 12/11/2008 (n. 972712.1/2008)
- *Situazione dell'immobile dal 06.03.1975 al 12.11.2008:*
 - o Terreno censito al foglio 63, p.lla 1350, qualità FRUTTETO Sup 1124 mq.
 - FRAZIONAMENTO del 06/03/1975 in atti dal 27/05/1986 PIETRO MARIA MADDA (n. 374375)

III. Atto di donazione e divisione del 06.03.1975 (trascritto il 01.04.1975 ai nn. 5870/5138)

Con atto per notaio Maria Maddalena Di Pietro del 06.03.1975, la sig.ra **OMISSIS OMISSIS** (moglie di OMISSIS OMISSIS e madre di OMISSIS OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS) dona ai figli, tra altri beni, la sua quota di piena proprietà di 3/6, nonché la sua quota di 1/3 di usufrutto uxorio (pervenuta per decesso del marito OMISSIS OMISSIS, vedi punto IV) del terreno in Giugliano in Campania riportato in Catasto Terreni al foglio 63, p.lla 322 (da cui discende la p.lla 3216). Contestualmente alla donazione, i figli **OMISSIS OMISSIS**, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (già titolari di una quota per successione paterna, vedi punto IV) procedono alla divisione dei loro beni attribuendo la piena titolarità del fondo foglio 63, p.lla 322 (da cui discende la p.lla 3216) al solo **OMISSIS OMISSIS**.

Corrispondente storia catastale

Situazione dell'unità immobiliare:

- *Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico del 12.09.1973 al 06.03.1975:*
 - o Terreno censito al foglio 63, p.lla 322, qualità FRUTTETO Sup 1153 mq.
 - IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 12.09.1973

IV. Denuncia di successione in morte di OMISSIS OMISSIS

Con denuncia di successione numero 140, volume 115 del 17.05.1947, **che non risulta trascritta**, il *de cuius* sig. **OMISSIS OMISSIS** (deceduto il 07.09.1946) lascia in eredità la sua quota di 1/2 di proprietà del terreno in oggetto riportato al CT foglio 63, p.lla 322 (da cui discende la p.lla 3216) ai quattro figli **OMISSIS OMISSIS**, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS e la quota di 1/3 di usufrutto uxorio alla moglie OMISSIS OMISSIS.

- *Tale successione non risulta trascritta, così come non risultano trascritte le relative accettazioni di eredità a favore dei figli che, però, hanno tutti disposto dei beni attraverso l'atto di divisione del 1975 descritto al precedente punto III.*

V. Atto di compravendita del 23.12.1941 (trascritto il 18.02.1942 ai nn. 3137/1918)

Con atto per notaio Pompilio Massarelli del 23.12.1941, trascritto ai n. 18.02.1942 ai nn. 3137/1918, i coniugi sig.ri **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS** acquistavano, in comune e indiviso, il terreno riportato al foglio 63, p.lla 322 (da cui discende la p.lla 3216).

Si rappresenta che la documentazione in atti, ovvero la certificazione notarile prodotta dal creditore procedente non risulta completa, in quanto l'ultimo atto riportato è la denuncia di successione del 1947 di cui al precedente punto IV che è un atto *mortis causa*. La sottoscritta ha, pertanto, individuato l'atto di compravendita del 1941 di cui al precedente punto V che costituisce un atto *inter vivos* a carattere traslativo, anteriore al ventennio prima della notifica del pignoramento.

Inoltre, si ribadisce che, ai fini della continuità delle trascrizioni, la predetta denuncia di successione del 1947 **non risulta trascritta**, né risultano trascritte le relative accettazioni tacite, laddove gli eredi hanno comunque disposto dei beni in epoca successiva

In merito al regime patrimoniale, la sottoscritta ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio presso il comune di celebrazione dello stesso (Napoli). Da tale documento si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio in Napoli in data 08.05.2003 con la sig.ra OMISSIS OMISSIS, optando per il regime patrimoniale della separazione dei beni. Pertanto, alla data dell'atto di acquisto del lotto (08.10.2009), lo stesso debitore si trovava in regime di separazione dei beni, come dichiarato in sede di stipula dell'atto notarile.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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**.

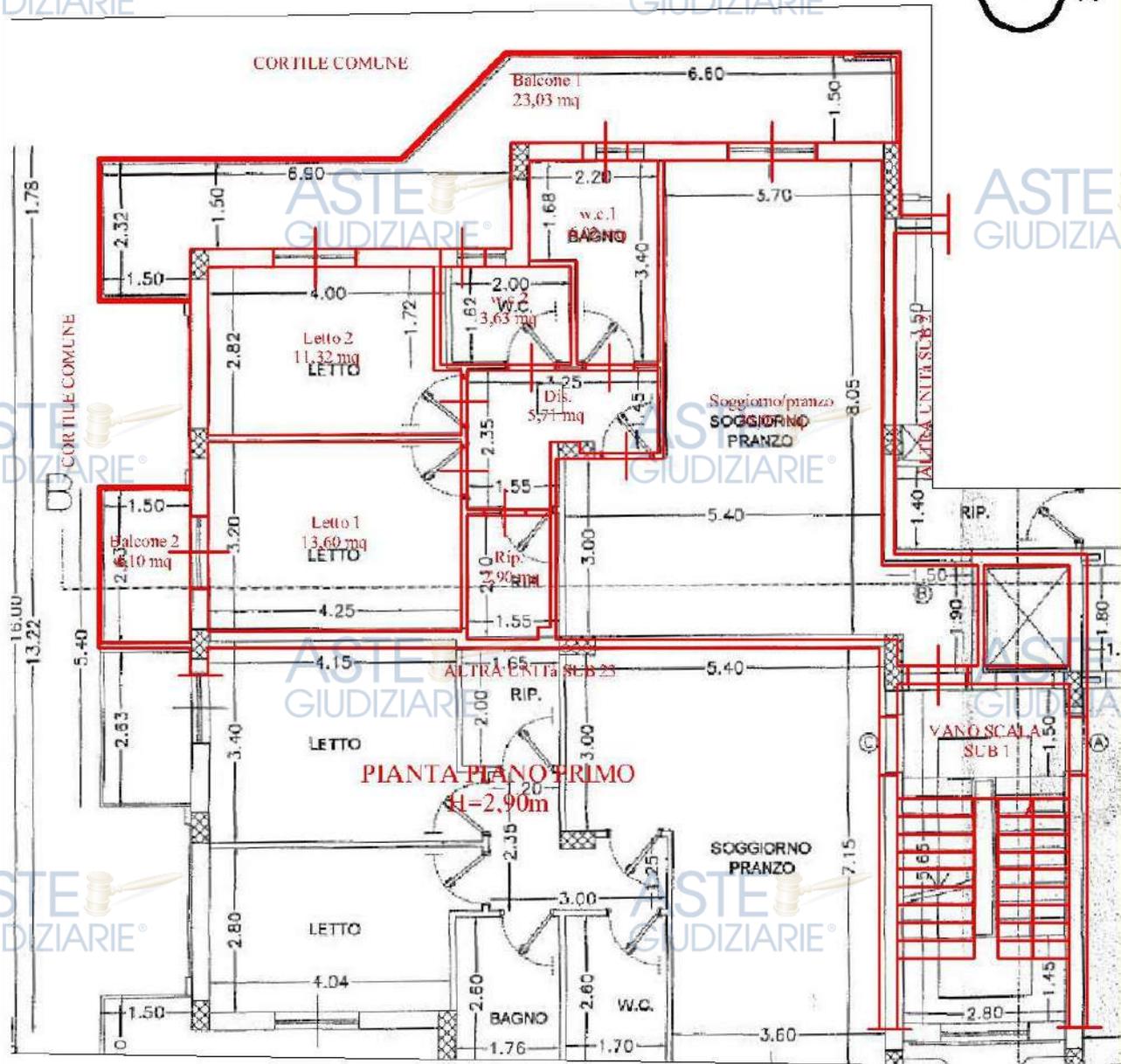
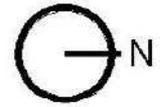
Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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.

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'UTC di Giugliano in Campania è emerso che l'intero fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 187/07 del 27.11.2007 rilasciato alla società OMISSIS s.r.l. (dante causa del debitore)

Dal confronto tra la planimetria allegata al titolo edilizio e il rilievo dello stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo emerge una sostanziale conformità tra i grafici (vedi figura sotto riportata, nonché planimetria allegata).



Relativamente all'ubicazione del cespite, si rappresenta che, dalle informazioni assunte presso l'UTC di Giugliano in Campania, discende che il fabbricato ricade nella "zona B2 di completamento" del vigente strumento urbanistico.

Sebbene richiesto, non è stato fornito alcun certificato di agibilità del cespite pignorato.

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

QUESITO N. 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.).

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Marco D'Arcangelo, come dettagliatamente riportato nell'allegato verbale accesso, è emerso che il cespite pignorato risulta occupato dalla sig. OMISSIS OMISSIS (Napoli, OMISSIS), identificata nell'ambito del predetto verbale, in forza di un contratto di locazione stipulato il 17.04.2020 con l'esecutato (vedi allegato). Il contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 23.04.2020 (Codice identificativo contratto TES20T002842000BB, Protocollo Telematico 20042342552655637), con prima scadenza al 16.04.2024, automaticamente rinnovatosi fino al 16.04.2028. Tale registrazione è stata confermata dall'Agenzia delle Entrate, a seguito di richiesta della scrivente (vedi nota PEC allegata).

Il canone di locazione previsto è di euro 6000,00 annui, ovvero € 500,00 mensili.

Il contratto è opponibile alla presente procedura, in quanto registrato prima della notifica del pignoramento.

Si rappresenta che, sebbene nelle premesse del predetto contratto sia citato anche il box auto correlato all'appartamento (sub 14, **non oggetto di pignoramento**), nel corpo del contratto stesso è riportato che *"Il sig./re OMISSIS OMISSIS concede in locazione ad uso abitazione alla sig.ra OMISSIS OMISSIS, l'immobile sito in Giugliano in Campania (NA) alla Via Padre Pompilio Giuseppe Vasca, n. 10, piano primo, interno 5, riportato nel catasto fabbricati del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 63, particella 3216, sub 22, cat. A/2, composto di vani catastali 5,5 da adibirsi esclusivamente ad uso abitazione del conduttore e dei familiari con lui attualmente conviventi, che il conduttore elegge a domicilio a tutti gli effetti"*

La sottoscritta ha reperito anche il certificato di residenza storico dell'occupante, da cui si desume che la sig. OMISSIS risiede presso il cespite staggito dal 2012 fino ad oggi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (nel nostro caso trattasi di contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), la scrivente ha verificato (come di seguito dettagliato) che il canone di locazione non è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato 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.

Al fine di stimare il valore di mercato del canone di locazione più vicino a quello corrente di mercato, la sottoscritta ha svolto ricerche nell'ambito del mercato immobiliare della zona e si è riferita, al contempo, ai valori elaborati dall'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), che di seguito si riportano per completezza di trattazione:

A Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE MODERNA

Codice zona: B3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1800	L	3,8	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	780	1200	L	2,6	4	L
Box	Normale	710	1100	L	3	4,6	L
Ville e Villini	Normale	1200	1850	L	4	6,2	L

Nel caso in esame, alla luce dello stato manutentivo del cespite, nonché del contesto in cui è inserito lo stesso, si ritiene congruo assumere un valore locativo pari a 5,00 €/mq per mese; assumendo che la superficie commerciale da considerare, ai sensi della norma UNI 10750:2005, è stata stimata, come di seguito riportato.

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie (mq)*</i>	<i>Coefficiente di equiparazione</i>	<i>Totale (mq)</i>
<i>I</i>	Appartamento	81,25	1	81,25
<i>I</i>	Balconi	27,13	0,35	9,49
<i>TOT</i>				90,74

* le superfici sono nette.

Nel caso in parola, si perviene alla stima di un valore del canone di locazione pari a circa euro 450,00 mensili (90,74 x 5,00 €/mq).

Pertanto, come già rappresentato, l'attuale canone di locazione non è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.

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).

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

✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 31/10/2023 - Registro Particolare 40621 Registro Generale 52246**

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI NAPOLI NORD IN AVERSA
Repertorio 10243/2023 del 13/10/2023

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

La suddetta trascrizione ha dato origine alla presente p.e.

✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 05/10/2023 - Registro Particolare 37198 Registro Generale 47873**

Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI NAPOLI NORD Repertorio
8474 del 12/09/2023

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

La suddetta trascrizione, come riportato anche nel modulo di controllo della documentazione depositato in atti dalla sottoscritta, è relativa ad un pignoramento azionato dalla gravante sui medesimi beni oggetto della presente procedura. Dalle informazioni fornite dalla cancelleria di codesto Tribunale (dott. Antonella Diana) detta trascrizione aveva originato la P.E. n. 331/23 assegnata alla dottoressa Fiore, estinta per rinuncia il 03/10/24 dal dott. Cirma (in sostituzione della dott.ssa Fiore).

✓ **ANNOTAZIONE del 13/10/2009 - Registro Particolare 6164 Registro Generale 61096**

Pubblico ufficiale PALADINI BENEDETTO Repertorio 74024/19357 del 06/10/2009

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 78 del 2008

✓ **ISCRIZIONE del 04/01/2008 - Registro Particolare 78 Registro Generale 376**

Pubblico ufficiale PALADINI BENEDETTO Repertorio 72777/18525 del 03/01/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO

L'iscrizione costituisce il titolo esecutivo nella p.e. in oggetto, laddove il mutuo acceso nel 2008 veniva, in seguito, frazionato relativamente al bene staggito, come desumibile dalla precedente annotazione del 2009

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare la visura ipocatastale sia a nome del soggetto esecutato, sia in riferimento ai dati catastali attuali e storici (vedi allegati), da cui non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli relative al lotto pignorato.

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

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

Relativamente agli oneri e vincoli a carico dell'acquirente e della procedura, la sottoscritta ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

ONERI CHE RESTERANNO A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE

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

ONERI DA REGOLARIZZARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Relativamente alle difformità da regolarizzare **a cura e spese della procedura** si rappresenta che non sono presenti difformità catastali o urbanistiche, né pendenze condominiali.

Inoltre, sempre a cura e spese della procedura, secondo quanto riportato nella sezione B del presente quesito, dovranno essere regolarizzate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati:

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 31/10/2023 - Registro Particolare 40621 Registro Generale 52246**
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI NAPOLI NORD IN AVERSA
Repertorio 10243/2023 del 13/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)

- ✓ **ISCRIZIONE del 04/01/2008 - Registro Particolare 78 Registro Generale 376**
Pubblico ufficiale PALADINI BENEDETTO Repertorio 72777/18525 del 03/01/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO
ANNOTAZIONE del 13/10/2009 - Registro Particolare 6164 Registro Generale 61096
Pubblico ufficiale PALADINI BENEDETTO Repertorio 74024/19357 del 06/10/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 78 del 2008

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.

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

QUESITO n. 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.

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

QUESITO n. 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.

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo, si è potuto accertare che risulta costituito il "Condominio via Vasca, 10", il cui amministratore è l'avv. Maria Vallefuoco che la sottoscritta ha provveduto a contattare per richiedere la documentazione necessaria a fornire risposta al presente quesito.

L'amministratore ha riscontrato la richiesta in data 17.01.2025 (vedi allegato), rappresentando che *"in riscontro alla Sua richiesta, Le significo che da controlli effettuati, il Sig. OMISSIS OMISSIS è in regola con i pagamenti delle quote ordinarie fino al mese di novembre 2024, inoltre, non risulta essere moroso per alcuna quota straordinaria a tutt'oggi. Le preciso, altresì, che la quota condominiale ordinaria mensile di competenza del sig. OMISSIS OMISSIS è pari ad € 68,00 (euro sessantotto/00)."*

L'amministratore ha altresì fornito il regolamento di condominio, che si allega alla presente.

Pertanto, al momento dell'accesso, non erano presenti insolvenze condominiali a carico dell'esecutato, né sarebbero presenti spese straordinarie già deliberate o procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite staggito, in quanto non riferiti dal suddetto amministratore; a tal proposito, il debitore, all'atto dell'accesso, riferiva di presunte spese condominiali per la sostituzione del motore del cancello carrabile, non citate dall'avv. Vallefuoco.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ACTASTIME Gr® 6.1.0 - ACTA Area Software - www.actasoft.com 31-01-2025 - 11:59:05

STIMA IMMOBILE ID 192 - Rif. 1

OMMETTI TROVA TUTTI << >> 192° di 192/192 IMMOBILI ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE	ID	Riferimento
DUPLOCA STIMA IMMOBILE	192	1
ELIMINA STIMA IMMOBILE	Creazione	Modifica
LISTA STIME IMMOBILI	30-01-2025	30-01-2025

Appartamento in via G. Vasca, 10 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania (piano 1)

Partita: Riferimento Data redazione partita Data di stima
Frontista
Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR
Residenziale 63 3215 22 A/2 122.166

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA COSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA
STAMPA STIMA IMMOBILE
CENTRO STAMPA

Tipologia immobile Logano con indirizzo
Appartamento In Escludi

Indirizzo
via G. Vasca, 10

Cap. Comune
Giugliano in Campania

Provincia
Napoli Escludi

Regione
Campania Escludi

Nazione

Scala Piano Interno
 Escludi

Zona di riferimento

Latitudine Longitudine
RICAVA COORDINATE TROVA COORDINATE

75 Usa

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

ACTASTIME Graie 6 1.0 - ACTA Area Software - www.actasasoftware.com 31-01-2025 - 11:59:05

STIMA IMMOBILE ID 192 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI << >> 192° di 192°192° MENU

NUOVA STIMA IMMOBILE ID: 192 Rif. 1
 DUPLICA STIMA IMMOBILE Creazione: 30-01-2025 Modifica: 30-01-2025
 ELIMINA STIMA IMMOBILE
 LISTA STIME IMMOBILI

Appartamento in via G. Vasca, 10 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania (piano 1)

Perizia -1- Riferimento: Data redazione perizia: Data di stima: gennaio 2025

Proprietà: Valore di mercato della proprietà EUR: 122,166

Destinazione: Residenziale Foglia: 63 Particella: 3216 Subalterno: 22 Categoria: A/2

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA COSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA
 STAMPA STIMA IMMOBILE
 CENTRO STAMPA

CONSULTAZIONE RENDITE
 CALCOLO VALORE CATASTALE

DATI IDENTIFICATIVI
 Tipo unità: Provincia: Napoli Comune amministrativo: Giugliano in Campania
 Sezione: Foglia: 63 Particella: 3216 Subalterno: 22

DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE
 Zona Censuaria: Micro Zona: Categoria: A/2 Classe: 6 Consistenza: 5,5 vani Superficie Catastale: Rendita Catastale: € 463,68

DATI DI CLASSAMENTO TERRENO
 Qualità: Classe: ha Superficie: ca Reddito Dominicale: Reddito Agrario:

DATI
 Partita Tavolare: Corpo Tavolare: Porzione Materiale: Comune Catastale: Codice Comune:
 Foglia: 63 Particella: 3216 Denominatore: Tipo particella:

Intestazioni: Annotazioni:

75 Usa

ACTASTIME - dratis 6.1.0 - ACTA Area Software - www.actastimearea.com 31-01-2025 - 11:59:05

STIMA IMMOBILE ID 192 - Rif. 1 CMETTI TROVA TUTTI << >> 192 di 192/192 MENU

NUOVA STIMA IMMOBILE ID 192 Riferimento 1

DUPLOCA STIMA IMMOBILE Creazione Modifica 30-01-2025 30-01-2025

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

Appartamento in via G. Vasca, 10 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania (piano 1)

Perizia Rif. 192/192 Data redazione perizia Data di stima gennaio 2025

Proprietà

Distribuzione Residenziale Foglio 63 Particella 3216 Subalterno 22 Categoria A/2 Valore di mercato della perizia EUR 122.166

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA COSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

Stampa Superficie

75 Usa

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (1)

Modalità di rilevamento delle misure

Criterio di calcolo adottato: UNI 10756:2005 (1) DPR 138/98 Personale Netto per locazione Terreni

Superficie mq	Descrizione
Superficie al 100%	81,00 Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti
Superficie al 60%	Garage, sottotetti, cantine, depositi
Superficie al 50%	Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti
Superficie al 35%	27,00 Balconi e terrazze coperti, petti e porticati
Superficie al 25%	Balconi e terrazze scoperti
Superficie al 15%	Giardini-cortili di appartamenti
Superficie al 10%	Giardini di ville e villini, Lastrici solari
Sup al	Porzione di appartamento allo stato grezzo

Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mc 90,45

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO

Arrotondamento unia Superficie commerciale nella mq Superficie commerciale mq 90,00

ACTASTIME Gratis 5.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 31/01/2025 • 11:59:05

STIMA IMMOBILE ID 192 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI << >> 192 di 192/192

NUOVA STIMA IMMOBILE ID: 192, Rif. 1
 DUPLICA STIMA IMMOBILE Creazione: 30-01-2025, Modifica: 30-01-2025
 ELIMINA STIMA IMMOBILE
 LISTA STIME IMMOBILI

Appartamento in via G. Vasca, 10 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania (piano 1)

Fertilità: Rif. 1
 Proprietà: []
 Destinazione: Residenziale, Foglio: 63, Particella: 3216, Subalterno: 22, Categoria: A/2, Valore di mercato della proprietà EUR: 122.166

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA COSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA
 STAMPA STIMA IMMOBILE
 CENTRO STAMPA

ANNO DI COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE: 2020

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Piano con ascensore	Primo: 0,90	PCA	x		
Piano senza ascensore	Est Ovest: 0,95	PSA	0,900	x	-14.400
Orientamento		ORI	0,950	x	-7.200
Esposizione		ESP		x	
Affaccio	Su cortile interno: 0,90	AFF	0,900	x	-14.400
Taglio	mq 70 - mq 100: 1,00	TAG	1,000	x	0
Balconi	Con due balconi: 1,05	BAL	1,050	x	7.200
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUN	1,000	x	0
Velustà	5 anni VET inserito	VET	1,000	x	0
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x	0
Mantenimento immobile	Normale: 1,00 + stabile: Normale: 1,00	MAN	1,000	x	0
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x	7.200
Efficienza energetica		EFF		x	
Localione		LOC		x	
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	x	0
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	x	0
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	x	0
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x	0
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x	0
Produttività	1	PROD	1,000	x	0
Altri		ALT		=	

Prezzi marginali

Coefficiente correttivo per stima di locazione: 0,848374
 Coefficiente correttivo: 0,848374
 -21.834

STAMPA COEFFICIENTI

75 Usa <

ACTASTIME Griglia 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actareasoftware.com 31-01-2025 • 11:59:05

STIMA IMMOBILE ID 192 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI << >> 192 di 192/192

NUOVA STIMA IMMOBILE ID: 192 Riferimento: 1

DUPLOCA STIMA IMMOBILE Creazione: Modifica: 30.01.2025 | 30.01.2025

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

Appartamento in via G. Vasca, 10 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania (piano 1)

Perizia: Riferimento Data redazione perizia: Data di stima: gennaio 2025

Proprietà

Destinazione: Residenziale Foglio: 63 Particella: 3216 Subalterno: 22 Categoria: A/G Valore di mercato della proprietà EUR: 122.165

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA COSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA Metodo di stima Valori di riferimento Stima per comparazione Valore di locazione Stima per capitalizzazione Stima per trasformazione Diritti

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

STIMA PER COMPARAZIONE

Valore zona per mq EUR	Coefficiente correttivo	Valore per mq EUR	Superficie commerciale mq	Valore di comparazione EUR
1.609,09	x 0,849374	= 1.357,46	x 99,00	= 122.165

Recupero del valore della zona per mq e del valore medio di mq degli immobili comparati

Recupero del coefficiente correttivo valore di zona o degli immobili comparati

Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.

Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo UNI 10750:2009

Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile Annotatamente all'Unità

Valore zona per mq EUR: 1.609,09

Prezzo marginale per mq EUR: -242,69

Valore medio immobili comparati per mq: 0

STAMPA STIMA COMPARAZIONE

75 Usa <

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

• **A Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate**
 • **Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**

- **Provincia:** NAPOLI
- **Comune:** GIUGLIANO IN CAMPANIA
- **Fascia/zona:** Centrale/ZONA CENTRALE MODERNA
- **Codice zona:** B3
- **Microzona:** 0
- **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili
- **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1800	L	3,8	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	780	1200	L	2,6	4	L
Box	Normale	710	1100	L	3	4,6	L
Ville e Villini	Normale	1200	1850	L	4	6,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €1.600,00, attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 122.166,00, approssimabili a: **€ 122.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di

possesto, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che sono non presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali o urbanistiche né spese condominiali insolute.

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

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 110.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
122.000,00 €	- €	122.000,00 €	- 12.200,00 €	109.800,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA euro 110.000,00

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.

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

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.

In merito alla residenza anagrafica dell'esecutato, la sottoscritta ha reperito l'allegato certificato di residenza storica, dal quale si evince che il debitore
ad oggi, ovvero presso un cespite diverso da
quello pignorato.

In merito al **regime patrimoniale**, la scrivente ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio presso il comune di Napoli (luogo di celebrazione del matrimonio) del debitore, dal quale si desume che l'esecutato ha contratto matrimonio con la sig. OMISSIS OMISSIS in data 08.05.2003. Dalle annotazioni dell'estratto si desume che gli sposi sceglievano, in quella sede, il regime di separazione dei beni.

3) CONCLUSIONI.

Rimandando al *paragrafo n°2* della presente relazione per le risposte esaurienti ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano primo di un fabbricato ricompreso in un piccolo complesso residenziale denominato "Condominio via G. Vasca", situato in Giugliano in Campania, in via G. Vasca, al civico n.10

L'appartamento staggito, posto al piano primo, avente una superficie di circa **81 mq**, comprende soggiorno/pranzo, n. 2 servizi igienici, disimpegno, n. 2 camere da letto e un ripostiglio, oltre a n. 2 balconi aventi una superficie complessiva di circa **27 mq**.

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **Comune di Giugliano in Campania**, via G. Vasca, piano 1, interno 5, come di seguito indicato:

- ✓ appartamento censito al **foglio 63, p.lla 3216, sub 22**, categoria A/2, classe 6, vani 5,5, sup. catastale totale 101mq, rendita € 468,68

e risultano intestato a:

- ✓ **OMISSIS OMISSIS**, nato a Giugliano in Campania (NA) il OMISSIS, OMISSIS, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

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

Analogamente la sottoscritta ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince che lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo è sostanzialmente conforme a quanto riportato nei predetti documenti grafici catastali.

Si rappresenta che la documentazione in atti, ovvero la certificazione notarile prodotta dal creditore precedente non risulta completa, in quanto l'ultimo atto riportato è la denuncia di successione del 1947 che è un atto *mortis causa*. La sottoscritta ha, pertanto, individuato l'atto di compravendita del 1941 che costituisce un atto *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio prima della notifica del pignoramento.

Inoltre, si ribadisce che, ai fini della continuità delle trascrizioni, la predetta denuncia di successione del 1947 **non risulta trascritta**, né risultano trascritte le relative accettazioni tacite, laddove gli eredi hanno comunque disposto dei beni in epoca successiva

In merito al regime patrimoniale, la sottoscritta ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio presso il comune di celebrazione dello stesso (Napoli). Da tale documento si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio in Napoli in data 08.05.2003 con la sig.ra OMISSIS OMISSIS optando per il regime patrimoniale della separazione dei beni. Pertanto, alla data dell'atto di acquisto del lotto (08.10.2009), lo stesso debitore si trovava in regime di separazione dei beni, come dichiarato in sede di stipula dell'atto notarile.

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Marco D'Arcangelo, come dettagliatamente riportato nell'allegato verbale accesso, è emerso che il cespite pignorato risulta occupato dalla sig. OMISSIS OMISSIS (Napoli, OMISSIS) identificata nell'ambito del predetto verbale, in forza di un contratto di locazione stipulato il 17.04.2020 con l'esecutato (vedi allegato). Il contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 23.04.2020 (Codice identificativo contratto TES20T002842000BB, Protocollo Telematico 20042342552655637), con prima scadenza al 16.04.2024, automaticamente rinnovatosi fino al 16.04.2028. Tale registrazione è stata confermata dall'Agenzia delle Entrate, a seguito di richiesta della scrivente (vedi nota PEC allegata).

Il contratto è opponibile alla presente procedura, in quanto registrato prima della notifica del pignoramento.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati.

LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà di appartamento** al piano primo, ubicato nel comune di Giugliano in Campania (NA), via G. Vasca, n.10, "*Condominio via G. Vasca, 10*". L'appartamento, avente una superficie di circa 81 mq, comprende soggiorno/pranzo, disimpegno, n.2 servizi igienici, n. 2 camere da letto e un ripostiglio, oltre a due balconi per una superficie di circa 27mq; confina con altra u.i. riportata al sub 21 a nord, con cortile comune sub 1 e p.lle 3122 e 2022 ad ovest, con vano scala e altra u.i. riportata al sub 23 ad est, con cortile comune sub 1 e p.lla 1157 a sud; l'appartamento è riportato nel C.F. del **comune di Giugliano in Campania al foglio 63, p.lla 3216, sub 22**, categoria A/2, classe 6, vani 5,5, sup. catastale totale 101mq, rendita € 468,68; il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale; vi è Permesso di Costruire n. 187/07 del 27.11.2007 cui è conforme lo stato dei luoghi rilevato; non risulta presente alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 110.000,00

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

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

Si allegano alla presente:

All. n°1: verbale di sopralluogo;

All. n°2: rilievo fotografico;

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

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

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

All. n°6: atti della Conservatoria dei registri immobiliari;

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

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

All. n°8 bis: documentazione condominiale e di occupazione del bene;

All. n°9: riepilogo spese sostenute;

All. n°10: richiesta liquidazione;

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

L'esperto stimatore