



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



GIUDICE ES. dr LORELLA TRIGLIONE

C.T.U. arch. Loredana Cicellyn Comneno



PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

RELATIVA A PROCEDURA

R.G.E. 7/2022



VALUTAZIONE IMMOBILI

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO



INDICE

<u>PREMESSA</u>	3
<u>QUESITI</u>	3
<u>RISPOSTE AI QUESITI</u>	21
<u>N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</u>	21
<u>N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</u>	22
<u>N. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati</u>	28
<u>N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti</u>	29
<u>N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati</u>	29
<u>N. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</u>	30
<u>N. 7: indicare lo stato di possesso attuale degli immobili</u>	32
<u>N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni</u>	32
<u>N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</u>	33
<u>N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</u>	33
<u>N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione degli immobili e su eventuali procedimenti in corso</u>	33
<u>N. 12: procedere alla valutazione dei beni</u>	34
<u>N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</u>	36
<u>N. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio</u>	36
<u>OPERAZIONI PERITALI</u>	37
<u>ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO</u>	37
<u>CONCLUSIONI</u>	38
<u>ELENCO ALLEGATI</u>	39

PREMESSA

Ill.ma Sig.ra Giudice Es. dr Lorella Triglione del Tribunale di Napoli Nord, Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

L'Ill.mo sig. Giudice dr Alessandro Auletta nominava la sottoscritta arch. Loredana Cicellyn Comneno, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Napoli e Provincia al n. 10446 - sez. A ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli Nord elenco nazionale n. 112, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva promossa da Banca Popolare Commerciale S.p.A. (già Banca Popolare Vesuviana soc. cop.) *contro* la sig.ra *OMISSIS* - R.G.E. **7/2022**, in data 14/10/2022. La sottoscritta, secondo le disposizioni del decreto di nomina, provvedeva all'accettazione dell'incarico per via telematica il giorno 17/10/2022.

Prima di ogni altra attività, la sottoscritta verificava la completezza della documentazione agli atti per il succitato procedimento, così come previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c., acquisiva il certificato di matrimonio della debitrice esecutata e redigeva i moduli relativi al Controllo Preliminare, inviati per via telematica il giorno 17/11/2022.

In data 11/11/2022 veniva richiesta la sospensione della procedura su accordo di pagamento graduale del debito, così come proposto dalla sig.ra *OMISSIS* ed accettata dalla Banca Popolare Commerciale, pertanto la procedura veniva dichiarata sospesa il 16/11/2022.

Il 20/03/2024, stante la perdurante morosità dell'esecutata il creditore procedente chiedeva la revoca della sospensione della procedura, pertanto il 25/05/2025 la V.S.Ill.ma disponeva la ripresa delle attività esecutive.

QUESITI

Nell'instaurato giudizio la sottoscritta prestava giuramento, al fine di evadere i quesiti qui riportati:

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

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

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

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

come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale

corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

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

ASTE GIUDIZIARIE®
rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che

vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato

ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe “i beni sui quali è stato edificato il fabbricato” senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale

provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.**

380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

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

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

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

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

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

a) verificare – 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:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di

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

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

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

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

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA 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 acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

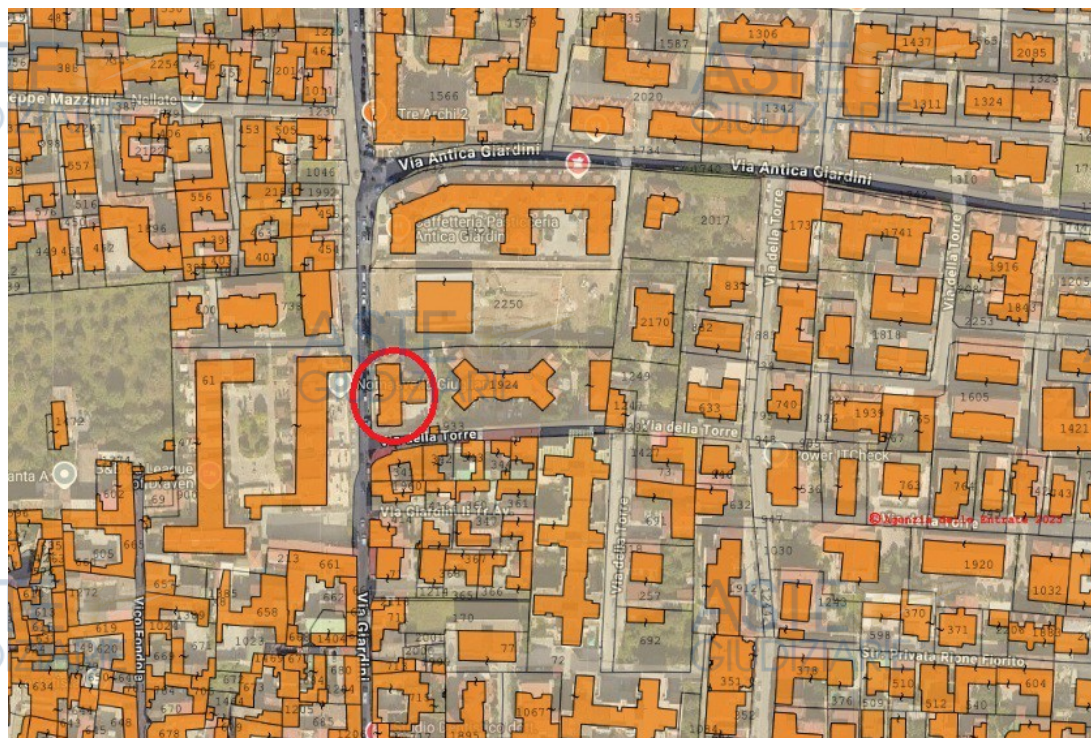
N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Dalle visure catastali e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, si evince la corretta identificazione degli immobili staggiti, localizzati in Giugliano in Campania (NA), alla via della Torre n. 3, consistenti in appartamento al primo piano interno n. 3 e garage al piano interrato; *in N.C.E.U.: comune di Giugliano in Campania (NA) - foglio 54, p.lla 1924, subb. 8 e 18.*

Per i suddetti immobili risulta verificata l'effettiva titolarità in capo all'esecutata, ossia piena ed intera proprietà alla sig.ra *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* e residente a *OMISSIS*, separata consensualmente (*cf.* Allegato 5: Certificati).

Gli immobili sono pervenuti all'esecutata, prima del matrimonio, con atto di compravendita del 27/06/2006, rogato dal notaio Pasquale Cante rep. 41983/10428, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 13/07/2006 ai nn. 53985/27042, per acquisto dai coniugi sig. *OMISSIS* e sig.ra *OMISSIS* (*cf.* Allegato 4: Conservatoria).

I dati di identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento, sono formalmente conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, ossia comune di Giugliano in Campania (NA), **foglio 54 - part.lla 1924 - subb. 8 e 18.** Il fabbricato è regolarmente censito (inserito nella cartografia catastale), come mostra la sovrapposizione tra la mappa e la foto satellitare dell'area, riportata di seguito:



Il primo accesso in Giugliano in Campania (NA), alla via della Torre n. 3 del 10 novembre 2022 ha avuto esito nullo per l'assenza dell'esecutata; con il secondo accesso sui luoghi di causa del **10 luglio 2025**, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale degli immobili corrisponde alle planimetrie catastali (*cfr.* Allegato 2).

Il **lotto unico** è costituito dall'abitazione di tipo civile sita in Giugliano in Campania (NA), alla via della Torre n. 3, primo piano, interno n. 3, composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno due camere e due bagni, con due balconi, confinate con cortile, con vano scala e con subb. 6 e 7 e dal garage al piano interrato confinante con sub. 17, area di manovra e sub. 19;

in N.C.E.U.: Giugliano in Campania (NA) - foglio 54, p.lla 1924, sub. 8, cat. A/2, cl 6;

e Giugliano in Campania (NA) - foglio 54, p.lla 1924, sub. 18, cat. C/6, cl 4.

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

Gli immobili pignorati sono localizzati a Giugliano in Campania, primo comune d'Italia per popolazione tra i non capoluoghi di provincia (123.573 abitanti nel 2023), facente parte della città metropolitana di Napoli, in Campania. Il territorio comunale si estende nella zona nord-occidentale dell'entroterra di Napoli, denominato *Agro Giuglianese* e confina a nord con il casertano ed a sud con i Campi Flegrei.

La principale strada del centro cittadino è il corso Campano, il cui nome deriva dall'antica via Campana, che arriva fino a Pozzuoli e che percorre per quasi 4,5 km in direzione est-ovest il territorio, fino ad arrivare nei pressi della circumvallazione.

Il territorio giuglianese fu abitato fin dai tempi antichi, come testimoniano i numerosi reperti archeologici rinvenuti nel corso degli anni. A partire dagli anni '60 e in modo più intenso tra gli anni '70 e '90, Giugliano in Campania ha vissuto un significativo incremento demografico dovuto ai flussi migratori interni provenienti principalmente da Napoli. Questo fenomeno si intensificò dopo il terremoto dell'Irpinia del 1980, contribuendo alla rapida cementificazione, con la nascita di nuovi quartieri residenziali e un'espansione edilizia talvolta priva di una pianificazione urbanistica.

Gli immobili di causa si trovano nella zona centrale moderna compresa tra via Colonne e via Giardini, dove l'edificato, sviluppatosi in maniera disordinata, è composto in prevalenza da villini e palazzine di due o tre piani fuori terra, privi di carattere storico e architettonico.

Sono presenti le attività commerciali lungo la strada pubblica, come anche le opere di urbanizzazione secondaria ed i servizi: ciò determina l'alto standard abitativo della zona.

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

Ubicazione	Giugliano in Campania (NA)
Zona	Centrale
Zone limitrofe	Semi-Centrali
Accesso all'edificio	Strada pubblica
Accesso all'immobile	Vano scala
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione	Residenziale



Come mostra la foto qui di fianco, il fabbricato di cui gli immobili di causa fanno parte, ha l'accesso su via della Torre all'incrocio con via Giardini. L'edificio, realizzato agli inizi degli anni 2000, consta di tre piani fuori terra, oltre il piano interrato, con copertura a mansarda e si presenta in discreto stato di conservazione; trattasi di una struttura a pilastri e travi in c.a., pareti di

tompagno rivestite di malta ordinaria di colore rosa chiaro e tetto rivestito di tegole in laterizio. Attraverso i cancelli pedonale e carrabile si accede al cortile comune, dove si trova il portone della scala unica; dal cortile stesso un viale conduce alla rampa carrabile di accesso al piano interrato, destinato ad autorimessa (*cf.* Allegato 1: Foto: 9 e 10).

Descrizione del lotto unico: esso è costituito dall'abitazione di tipo civile e dal garage (*foglio 54, p.lla 1924, subb. 8 e 18*).



Sul pianerottolo del primo piano, accanto all'ascensore, si trova l'ingresso dell'abitazione d'interno 3; la porta blindata si apre direttamente nel luminoso ambiente destinato a soggiorno, mostrato nella foto qui di fianco, dotato di un balcone esposto a sud, verso il cortile comune (*cf.* Allegato 1: Foto: 7).

Dal soggiorno una porta conduce nel disimpegno che ordina la zona notte, composta da due camere e due bagni (*cf.* Allegato 1: Foto: 14).

La camera da letto padronale è posta nell'angolo nord-est dell'appartamento ed è dotata di una finestra esposta a nord (*cf.* Allegato 1: Foto: 15 e 16), mentre la seconda camera posta nell'angolo sud-est dell'immobile è dotata di un balcone esposto a sud (*cf.* Allegato 1: Foto: 19).



Il bagno di servizio, oltre all'impianto di carico e scarico per la lavatrice, è dotato di cabina doccia ed ha il balcone esposto a nord (cfr. Allegato 1: Foto: 20). Il bagno padronale, mostrato nella foto qui di fianco, è più ampio del precedente; esso è dotato di vasca, che in parte risulta incassata tra le pareti (cfr. Allegato 1: Foto: 18) ed ha la finestra esposta a nord. Come si vede, le pareti sono

interamente rivestite con eleganti piastrelle in grès decorate.



L'ampia cucina e sala da pranzo, mostrata nella foto qui di fianco, è collegata al soggiorno ed ha il balcone esposto a nord (cfr. Allegato 1: Foto: 8). Il controsoffitto con i numerosi punti luce, presente in quasi tutti gli ambienti dell'abitazione, garantisce un'illuminazione diffusa, che genera eleganza e comfort.

L'appartamento, con esposizione nord-sud, ha una distribuzione interna razionale, che sfrutta in modo intelligente le potenzialità strutturali dell'immobile.

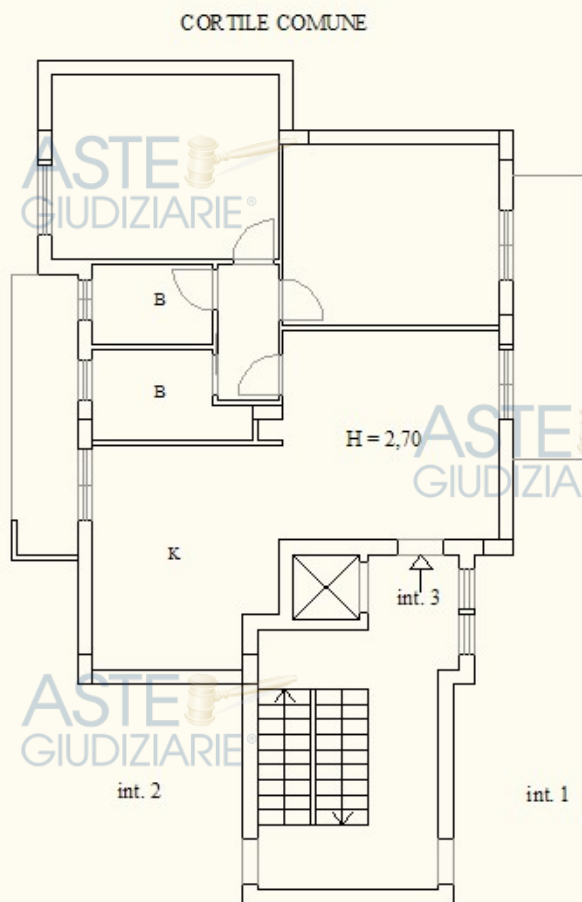


Sul balcone esposto a nord, mostrato nella foto qui di fianco, è stato sistemato un piccolo armadio all'interno del quale è collocata la caldaia.

Lo stato di conservazione dell'abitazione è buono, le finiture interne sono relativamente nuove: i controsoffitti e le pareti sono tinteggiati di bianco, la pavimentazione è in grès, le porte sono in legno chiaro e la porta del bagno padronale è a scomparsa, gli infissi esterni sono in PVC bianchi, protetti da napoletane in ferro di colore marrone e dotate di serratura.

In totale, l'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni con due balconi (categoria A/2, Sup. Catastale 91 m²). L'altezza interna dei vani è di 2,70 m, per una **Superficie Commerciale** pari a **97 m²** (vedi tabella delle superfici a pag. 34) e una superficie utile abitabile (SUA) di 79 m², come rappresentato nella pianta seguente:

Pianta Abitazione Primo Piano int. 3 - Sub. 8



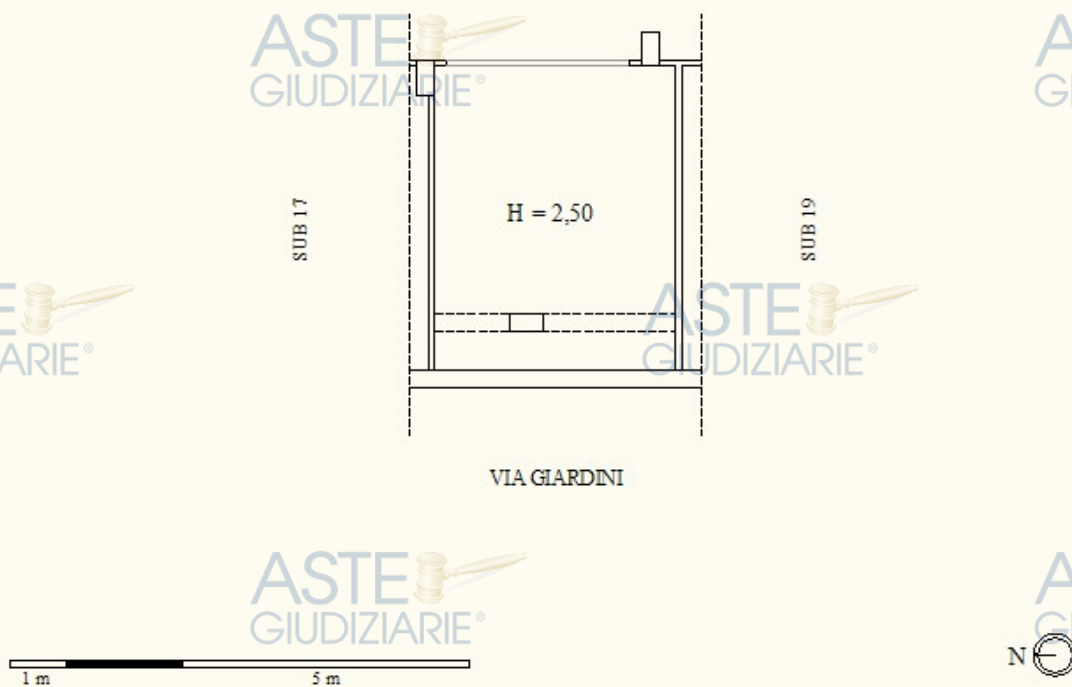
L'immobile è dotato di un posto auto scoperto nel cortile condominiale, distinto con il numero 2. L'accesso al piano interrato dell'edificio avviene dal cortile comune tramite la rampa carrabile, che è collegata all'area di manovra dalla quale si accede ai singoli box (cfr. Allegato 1: Foto: 23 e 24).



Come mostra la foto qui di fianco, il garage è protetto da una saracinesca basculante; esso è composto da un vano, che un pilastro divide da due cavetti posti nel suo fondo, l'interno è pavimentato e dotato di impianto elettrico. L'altezza interna è di 2,50 m, la superficie catastale è 25 m² e la **Superficie Commerciale** è pari a **24 m²** (vedi tabella delle superfici a pag.

34), come rappresentato nella pianta seguente:

Pianta Garage Piano Interrato - Sub. 18



Caratteristiche di riferimento

Caratteristiche di posizione estrinseche	
<i>prossimità al centro</i>	centrale
<i>salubrità</i>	alta densità abitativa
<i>posizione</i>	piano primo
<i>esposizione</i>	nord-sud
<i>viabilità</i>	alta densità di traffico
<i>accesso</i>	da strada pubblica

Caratteristiche di posizione intrinseche	
<i>destinazione d'uso</i>	abitazione di tipo civile
<i>tipologia</i>	residenziale
<i>accesso</i>	vano scala e rampa carrabile
<i>composizione</i>	appartamento: S.U.A. = 79 m ² - garage: 24 m ²

Si riportano in tabella le caratteristiche edilizie del fabbricato e dell'appartamento:

CARATTERIS. STRUTTURALI	Struttura portante in c.a. e solai in laterocemento				
	Copertura a mansarda				
FINITURE ESTERNE	Facciata con intonaco civile tinteggiato di rosa chiaro				
FINITURE INTERNE	Pavimenti	Ingresso-soggiorno	Piastrelle in grès melange	40x40	
		Cucina	Piastrelle in grès melange	40x40	
		Disimpegno	Piastrelle in grès melange	40x40	
		Camera 1	Piastrelle in grès melange	40x40	
		Camera 2	Piastrelle in grès melange	40x40	
		Bagno servizio	Piastrelle in grès rosa chiaro	20x20	
		Bagno padronale	Piastrelle in grès rosa chiaro	20x20	
		Balconi	Piastrelle grigie	20x20	
	Rivestimenti	Ingresso-soggiorno	Intonaco bianco		
		Cucina	Intonaco bianco		
		Disimpegno	Intonaco bianco		
		Camera 1	Intonaco bianco		
		Camera 2	Intonaco bianco		
		Bagno servizio	Piastrelle in grès celeste chiaro	20x20	
		Bagno padronale	Piastrelle in grès rosa chiaro	20x20	
		Balconi	Intonaco rosa chiaro		
SERRAMENTI ESTERNI	ovest	Porta blindata			
	nord	Serramenti in PVC bianco + napoletane in ferro marroni			
	sud	Serramenti in PVC bianco + napoletane in ferro marroni			
SERRAMENTI INTERNI	Porte in legno chiaro				
IMPIANTI	Elettrico	Funzionante			
	Idrico-sanitario	Funzionante			
	Riscaldamento e Raffrescamento	Condizionatori C/F	Presenti	Acqua calda sanitaria	
		Radiatori	Funzionanti	Caldaia a Gas	
	Citofono	Funzionante			

Altre informazioni per l'acquirente

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

Contratti di locazione opponibili: *Nessuno*.

Regolamento e spese condominiali: *Presente e 50 € mensili*.

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

Altre spese: *Non note*.

N. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

I cespiti pignorati fanno parte di un fabbricato sito in Giugliano in Campania (NA) alla via della Torre n. 3: l'abitazione al primo piano d'intreno 3 è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi; confinate con cortile, con vano scala e con subb. 6 e 7; il garage è posto al piano interrato e confina con sub. 17, area di manovra e sub. 19.

Le suddette unità immobiliari sono così censite al N.C.E.U. di Napoli (cfr. Allegato 3: Catasto):

Giugliano	foglio 54	part.IIIa 1924	sub. 8	cat. A/2	cl. 6	vani 5	sup. cat. 91 m²	R.C. € 426,08
------------------	------------------	-----------------------	---------------	-----------------	--------------	---------------	-----------------------------------	----------------------

Giugliano	foglio 54	part.IIIa 1924	sub. 18	cat. C/6	cl. 4	22 m²	sup. cat. 25 m²	R.C. € 82,94
------------------	------------------	-----------------------	----------------	-----------------	--------------	-------------------------	-----------------------------------	---------------------

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

- dal 13/11/2003 (COSTITUZIONE)

OMISSIS, proprietà per 1/1;

- dal 02/12/2004

OMISSIS, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;

OMISSIS, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;

- dal 27/06/2006;

OMISSIS, proprietà 1/1.

Il fabbricato è stato edificato su suolo riportato in C.T.: *Giugliano in Campania, foglio 54, part.IIIa 1924.*

Non sono intervenute variazioni relative ai dati identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) successivamente alla trascrizione del pignoramento del 07/01/2022 (nota di trascrizione in atti).

Il fabbricato, di cui l'immobile pignorato fa parte, risulta regolarmente inserito nella cartografia catastale, come mostra la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare dell'area (cfr. Allegato 2: Elaborati Grafici).

Con l'accesso del 10 luglio 2025, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale sia dell'abitazione al primo piano che del garage al piano interrato corrisponde alla rispettiva planimetria catastale (cfr. Allegato 2).

N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di abitazione di tipo civile e di garage ubicati in Giugliano in Campania (NA) alla via della Torre n. 3; l'abitazione è posta al primo piano, interno 3 ed è composta ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi; confinate con cortile, con vano scala e con subb. 6 e 7, il garage è posto al piano interrato e confina con sub. 17, area di manovra e sub. 19; sono riportati nel N.C.E.U. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 54, p.lla 1924, subb. 8 e 18; il descritto stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali; vi è Concessione Edilizia n. 110 del 28/12/2001 rilasciata dal comune di Giugliano in Campania (NA), cui è conforme lo stato attuale dell'abitazione, mentre è difforme quella del garage; vi è l'agibilità; ricade in **Zona B2: Completamento di 1° grado**

PREZZO BASE euro 172.393,00

N. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà intervenuti nei venti anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento del 07/01/2022 degli immobili siti in Giugliano in Campania, alla via della Torre n. 3: abitazione al primo piano interno 3 e garage al piano interrato; *in N.C.E.U.: comune di Giugliano in Campania (NA) - foglio 54, p.lla 1924, subb. 8 e 18.*

Per i suddetti immobili risulta verificata l'effettiva titolarità (quota 1/1 di proprietà) in capo all'esecutata sig.ra *OMISSIS* e residente a *OMISSIS*, coniugata in regime di separazione dei beni il *OMISSIS* ed attualmente separata consensualmente (*cf.* Allegato 5: Certificati).

Gli immobili erano pervenuti all'esecutata con atto di compravendita del 27/06/2006, rogato dal notaio Pasquale Cante rep. 41983/10428, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 13/07/2006 ai nn. 53985/27042, per acquisto dai coniugi sig. *OMISSIS* e sig.ra *OMISSIS* (*cf.* Allegato 4: Conservatoria).

In data 02/12/2004, i suddetti coniugi *OMISSIS*, acquistavano gli immobili di causa con atto rogato dal notaio Benedetto Paladini, rep. 69784/16434, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 16/12/2004 ai nn. 59274/39559, dalla società *OMISSIS*.

In data 20/02/2001 il terreno sul quale venne realizzato l'edificio di cui gli immobili di causa fanno parte, fu acquistato dalla società *OMISSIS* con atto rogato dal notaio Benedetto Paladini, rep. 64489/13744, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 01/03/2001 ai nn. 7327/5234, da *OMISSIS*, *OMISSIS*, *OMISSIS* e *OMISSIS* (*cf.* Allegato 4).

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

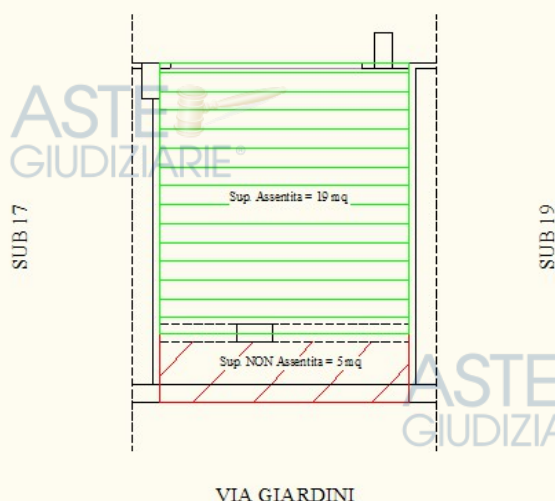
N. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il fabbricato sito in Giugliano in Campania (NA) alla via della Torre n. 3, di cui fanno parte gli immobili di causa, fu edificato con **Concessione Edilizia N. 110/2001** rilasciata il 28/12/2001 dal comune di Giugliano in Campania (NA) alla società *OMISSIS*, vista la domanda presentata in data 31/07/2000 prot. n. 30783 da *OMISSIS*, *OMISSIS*, *OMISSIS* e *OMISSIS*, per la costruzione di un nuovo parco residenziale, composto da alloggi n. 41 e negozi n. 20, di 172 vani e 126 accessori per complessivi mc 37942,44 e demolizione di un edificio esistente.

Come risulta dalla relazione illustrativa dell'intervento, a firma dei progettisti geom. *OMISSIS* e arch. *OMISSIS*, il complesso immobiliare si compone di tre distinti corpi di fabbrica denominati A, B e C. L'edificio di cui gli immobili di causa fanno parte, denominato *corpo B*, è composto da sei appartamenti serviti da un unico corpo scala, con il piano terra adibito a locali commerciali e con i box auto al piano interrato (*cf.* Allegato 6: Titoli Edilizi Abilitativi). Successivamente, la società *OMISSIS* presentava DIA del 13/02/2004 prot. 5756, variante non sostanziale alla Concessione Edilizia N. 110/2001, che non riguardava il fabbricato di cui gli immobili di causa fanno parte (*corpo B*).

In data 18/05/2006 veniva rilasciato il **certificato di agibilità** dal comune di Giugliano in Campania, che per il corpo B (*C.T.: foglio 54, patricella 1924*) autorizzava il piano seminterrato con n. 9 box auto e n. 1 locale deposito, il piano terra con n. 4 negozi, il piano primo con n. 3 appartamenti per civili abitazioni, il piano secondo con n. 3 appartamenti per civili abitazioni, ma non si concedeva il piano terzo (sottotetto non abitabile) in quanto oggetto di condono edilizio non ancora definito (*cf.* Allegato 6: Titoli Edilizi Abilitativi).

Esaminati i grafici di progetto, parte integrante e sostanziale della suddetta Concessione Edilizia, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dell'abitazione al primo piano (interno 3) è conforme al titolo, mentre il garage posto al piano interrato risulta difforme, in quanto nella pianta è inclusa una porzione del fabbricato retrostante il pilastro posto sul lato di via Giardini non assentita, come rappresentato nella sovrapposizione tra lo stato attuale ed il grafico suddetto, riportata di seguito (*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici):



La difformità rilevata è sanabile, infatti il cosiddetto Decreto Salva Casa ha introdotto l'art. 36 bis nel Testo Unico dell'Edilizia che disciplina l'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali (di cui all'art. 32 del Testo Unico), per cui fino alla scadenza dei termini di cui all'art. 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la SCIA in Sanatoria, se l'intervento risulti conforme:

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

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

Nel caso in questione si stima il costo dell'oblazione nella misura di euro 1.032,00, a cui vanno aggiunti il versamento al comune di Giugliano in Campania per diritti di segreteria di euro 300,00 ed il costo per l'assistenza tecnica necessaria alla presentazione della pratica edilizia stimato in circa euro 1.000,00, per un totale di euro 2.332,00. La sottoscritta precisa che è fatto salvo il finale potere autoritativo degli organi preposti ed ogni altro ulteriore provvedimento connesso allo stato di fatto e di diritto dell'immobile che gli uffici competenti potrebbero emettere, nonché eventuali variazioni degli importi sopra specificati che dovessero essere liquidati ai predetti organi.

Dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente P.R.G. del comune di Giugliano in Campania, approvato con Decreto del Presidente della G.R. n. 15415 del 27/09/1985 l'area sulla quale insiste il fabbricato (*C.T.: foglio 54 - mappale 1924*) è classificata **Zona B2: Completamento di 1° grado** (*cf. Allegato 7: Stralcio P.R.G. e N.T.A.*).

N. 7: indicare lo stato di possesso attuale degli immobili.

Come verificato durante il secondo accesso sui luoghi di causa del 10 luglio 2025, gli immobili siti in Giugliano in Campania (NA) alla via della Torre n. 3 (*in N.C.E.U.: foglio 54, part. 1924, subb. 8 e 18*) sono nella disponibilità dell'esecutata.

Come da attestazione dell'Agenzia delle Entrate non vi sono contratti di locazione registrati per gli immobili suddetti (*cf. Allegato 10: Comunicazioni*).

N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Il titolo su cui si fonda la procedura è un contratto di mutuo fondiario garantito da ipoteca sugli immobili di causa (*foglio 54, part.lla 1924, subb 8 e 18*), a rogito del Notaio Giuseppe Lallo, dei distretti riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, del 06/11/2012 rep. 88439/14711, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 09/11/2012 ai nn. 44491/4561, tra la Banca Popolare Commerciale S.p.A. (già Banca Popolare Vesuviana soc. coop.) e la sig.ra *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* - C.F.: *OMISSIS*.

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

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

Domande giudiziali: NON presenti.

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

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

L'immobile non è gravato da vincoli storico-artistici, né da servitù.

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

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

Iscrizioni Ipotecarie: PRESENTI.

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: NON PRESENTI.

Difformità urbanistico-edilizie: PRESENTI.

Difformità catastali: NON PRESENTI.

N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Attraverso il portale Open Demanio (dati.agenziaedemanio.it) dell'Agenzia del Demanio è stato possibile accertare che gli immobili pignorati non ricadono tra i fabbricati dello Stato.

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

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

N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione degli immobili e su eventuali procedimenti in corso.

Nel fabbricato sito in Giugliano in Campania alla via della Torre n. 3 è stato costituito il Condominio, denominato *Parco l'Arca 2* ed è stato adottato il Regolamento Condominiale (*cfr.* Allegato 8: Regolamento Condominiale).

Come risulta dall'attestazione dell'amministratore p.t. del condominio dr *OMISSIS* la sig.ra *OMISSIS*, per le quote condominiali sia ordinarie che straordinarie, non ha alcun debito pregresso verso l'amministrazione condominiale.

La rata mensile condominiale, relativa all'abitazione ed al box auto, risulta di circa euro 50,00 (*cfr.* Allegato 8).

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

N. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Valutazione del lotto unico: abitazione di tipo civile e garage (foglio 54, p.lla 1924, subb. 8 e 18).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 15733/2011)

Destinazione	Superficie Lorda [m ²]	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale [m ²]	Esposizione	Condizioni
Superficie coperta	92,30	1	92,30	nord-sud	Buone
Balcone nord	7,40	0,30	2,22	nord	Buone
Balcone sud	8,00	0,30	2,40	sud	Buone
Garage	24	0,60	14,40		Discrete

Riepilogo superfici abitazione e garage:

Superficie Interna Calpestabile: m² 79
Superficie Coperta: m² 92,30
Superficie Commerciale: m² 111

ACCESSORI: POSTO AUTO SCOPERTO

CRITERI DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Criterio di stima

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

Fonti di informazione

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

SITO INTERNET	VALORI A/2 €/m ²	VALORI C/6 €/m ²
Agenzia delle Entrate – OMI www.agenziaentrate.it	€ 1.200,00/1.800,00	€ 740,00/1.150,00
Borsino Immobiliare www.borsinoimmobiliare.it	€ 1.125,00/1.856,00	€ 707,00/1.170,00
VALORE MEDIO	€ 1.495,50	€ 941,50

Ricerca dei valori di mercato presso gli agenti immobiliari di zona, con specifico riferimento al comune di Giugliano in Campania (NA). L'elenco delle agenzie contattate, i cui agenti hanno fornito i valori di mercato attuali di abitazioni di tipo civile A/2 dotate di garage, nella zona d'interesse sono riportate in tabella (cfr. Allegato 9):

AGENZIA IMMOBILIARE	INDIRIZZO	VALORI €/m ²
TEMPOCASA Giugliano in Campania - Nord Rif.: sig. <i>OMISSIS</i>	Via Santa Rita da Cascia 45 - 80014 Giugliano in Campania (NA) tel. 081/8830769	€ 1.800,00/1.900,00
ICONACASA Agenzia Immobiliare Rif.: sig. <i>OMISSIS</i>	Via Oasi Sacro Cuore, 96 - 80014 Giugliano in Campania (NA) tel. 081/19367307	€ 1.500,00/1.600,00
M-ONE Immobiliare Agenzia Immobiliare Rif.: sig. <i>OMISSIS</i>	Via S. Tommaso, 27 - 80014 Giugliano in Campania (NA) tel. 081/5064023	€ 1.450,00/1.550,00
Dream Immobiliare Agenzia Immobiliare Rif.: sig. <i>OMISSIS</i>	Via San Vito, 7 - 80017 Melito di Napoli (NA) tel. 081/7111780	€ 1.450,00/1.550,00
HOUSE4YOU S.r.l.s. Agenzia Immobiliare Rif.: sig. <i>OMISSIS</i>	Via Antica Giardini, 25 - 80014 Giugliano in Campania (NA) tel. 081/18903069	€ 1.200,00/1.300,00
VALORE MEDIO		€ 1.537,50

Utilizzo degli indicatori di mercato

Al valore medio di 1.516,50 €/m², calcolato sulla base degli indicatori forniti dalle fonti di informazione (tabelle precedenti) si applicano i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile; in questo caso avremo il coefficiente di qualità relativo allo stato di conservazione e quello relativo agli edifici dotati di parcheggio nel cortile condominiale, come da tabella:

		Coefficiente di differenziazione	VALORE MEDIO	PREZZO DI MERCATO
Stato di conservazione	Ristrutturato	1,10	1.516,50 €/m ²	1.668,15 €/m ²
Parcheggio Condominiale	Posto auto scoperto	1,05	1.668,15 €/m ²	1.751,56 €/m ²

Il valore ricavato, approssimato per eccesso, di **1.752,00 €/m²** individua il prezzo di mercato probabile di un immobile simile a quello *de quo*.

STIMA DEL VALORE DEI BENI

Il valore medio di immobili con caratteristiche simili a quelli *de quo* è risultato essere pari a 1.752,00 €/m² (vedi paragrafo: Fonti di informazione).

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Immobili	Superficie Commerciale [m ²]	Valore superficie [€/m ²]	Valore complessivo
Abitazione e garage	111	1.752,00	€ 194.472,00
Riduzione del valore del 10 % (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e mancanza di qualità, etc.)			€ 19.447,00
Decurtazione per lo stato di possesso			NESSUNA
Costo per la regolarizzazione edilizia, comprensivo dell'assistenza tecnica necessaria alla presentazione della pratica edilizia			€ 2.332,00
Costo per la regolarizzazione catastale, comprensivo dell'assistenza tecnica			NESSUNA
Costo per la certificazione energetica (A.P.E.)			€ 300,00
Totale Decurtazioni			€ 22.079,00
PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO			€ 172.393,00

N. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Gli immobili di proprietà della sig.ra *OMISSIS* sono pignorati per l'intero.

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

Dal certificato di residenza storico, rilasciato dal comune di *OMISSIS*, risulta che la sig.ra *OMISSIS*, nata a *OMISSIS*, è residente a *OMISSIS* in via *OMISSIS* dal *OMISSIS* (cfr. Allegato 5: Certificati).

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del comune di *OMISSIS*, risulta che la sig.ra *OMISSIS*, ha contratto matrimonio il *OMISSIS* con il sig. *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* e che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali. I suddetti sig.ri *OMISSIS* e *OMISSIS* si sono separati consensualmente con omologa del Tribunale di Napoli Nord del *OMISSIS* (cfr. Allegato 5).

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno **10 novembre 2022** alle ore 15:00, in uno con il custode giudiziario avv. Adolfo Coppola, la sottoscritta svolgeva il primo accesso sui luoghi di causa, in via della Torre n. 3 a Giugliano in Campania (NA), ove l'esecutata non era presente, pertanto l'accesso ebbe esito nullo.

Il giorno giovedì **10 luglio 2025** alle ore 9:30, in uno con il custode avv. Adolfo Coppola, la sottoscritta si recava sui luoghi di causa, in via della Torre n. 3 a Giugliano in Campania (NA), dove era presente la sig.ra *OMISSIS*, che consentiva l'accesso all'appartamento al primo piano, int. 3 ed al garage al piano interrato. La sottoscritta effettuava il rilievo fotografico e metrico degli immobili di causa ed il custode redigeva il verbale dell'accesso, vidimato dai presenti e già depositato.

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO

In senso cronologico, vengono riportati gli estremi degli atti di iscrizione e quelli di trascrizione a tracciare la cronistoria ultra-ventennale degli immobili oggetto della procedura (*cfr.* Allegato 4: Conservatoria).

COMPRAVENDITAA FAVORE: *OMISSIS*E: *OMISSIS*CONTRO: *OMISSIS*

Pubb. Uff.: <i>notaio Benedetto Paladini</i>	Data: 02/12/2004	Rep. N°:	69784/16434
Registrato a: <i>Napoli 2</i>	Data:	Vol./serie:	
Conser. Registri Immob. di <i>Napoli 2</i>	Data: 16/12/2004	N°par./gen.	39559/59274

COMPRAVENDITAA FAVORE: *OMISSIS*CONTRO: *OMISSIS*E: *OMISSIS*

Pubb. Uff.: <i>notaio Pasquale Cante</i>	Data: 27/06/2006	Rep. N°:	41983/10428
Registrato a: <i>Napoli 2</i>	Data:	Vol./serie:	
Conser. Registri Immob. di <i>Napoli 2</i>	Data: 13/07/2006	N°par./gen.	27042/53985

IPOTECA VOLONTARIAA FAVORE: *BANCA POPOLARE VESUVIANA SOC. COOP.*CONTRO: *OMISSIS*

Pubb. Uff.: <i>notaio Cante Pasquale</i>	Data: 09/05/2007	Rep. N°:	44974/12131
Registrato a: <i>Napoli 2</i>	Data:	Vol./serie:	
Conser. Registri Immob. di <i>Napoli 2</i>	Data: 11/05/2007	N°par./gen.	11851/35153

Pubb. Uff.: <i>notaio Lallo Giuseppe</i>	Data: 06/11/2012	Rep. N°: 88439/14711
Registrato a: <i>Napoli 2</i>	Data:	Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di <i>Napoli 2</i>	Data: 09/11/2012	N°par./gen. 4561/44491

PIGNORAMENTO

Pubb. Uff.: <i>Tribunale Napoli Nord</i>	Data: 22/12/2021	Rep. N°: 11222/2021
Registrato a: <i>Napoli 2</i>	Data:	Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di <i>Napoli 2</i>	Data: 07/01/2022	N°par./gen. 358/447

CONCLUSIONI

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

LOTTO UNICO – piena ed intera proprietà di abitazione e garage siti in Giugliano in Campania (NA) alla via della Torre n. 3 (in N.C.E.U.: *Giugliano in Campania, foglio 54, part.lla 1924, subb. 8 e 18*);

VALORE STIMATO di € **172.393,00** (centosettantaduecentonovantatreEURO).

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

N.B.: copia del presente elaborato è stata inviata a mezzo PEC ai legali della debitrice, del creditore precedente ed al Custode Giudiziario in data 01/09/2025, come risulta dalle ricevute in allegato (*cfr. Allegato 10: Comunicazioni*), prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita del 7 ottobre 2025 ore 11:30.

Con Osservanza.

Casoria, li 01/09/2025

L'ESPERTO STIMATORE

arch. Loredana Cicellyn Comneno

ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti elaborati:

- ALLEGATO 1:** Documentazione fotografica dei luoghi di causa.
- ALLEGATO 2:** Elaborati grafici.
- ALLEGATO 3:** Catasto.
- ALLEGATO 4:** Conservatoria.
- ALLEGATO 5:** Certificati.
- ALLEGATO 6:** Titoli Edilizi Abilitativi.
- ALLEGATO 7:** Stralcio P.R.G. e N.T.A.
- ALLEGATO 8:** Regolamento Condominiale.
- ALLEGATO 9:** Indagini di Mercato.
- ALLEGATO 10:** Comunicazioni.